



« JEUNESSE EN TRANSITION, JEUNESSE EN INSTALLATION : QUEL RECOURS AU LOGEMENT SOCIAL ? »

**Synthèse de l'étude de l'UNCLLAJ
Décembre 2021**

Dans les représentations des professionnels et des élus, le non-recours des jeunes au parc social tient une grande place. Il serait lié à différentes causalités perçues comme spécifiques aux jeunes : non-connaissance, méconnaissance ou incompatibilité par nature entre une jeunesse idéalisée dans sa mobilité et la « lenteur » préjugée du logement social. L'analyse conduite dans l'étude réalisée par l'UNCLLAJ vise à objectiver ce phénomène pour mieux comprendre les différents leviers qui permettraient de lutter contre le non-recours des jeunes au logement social.

Cette étude s'inscrit donc à la convergence d'un champ triple : le logement locatif social, la jeunesse et le non-recours.

**Union Nationale des Comités Locaux
pour le Logement Autonome des Jeunes**



Le logement locatif social

Afin que les données et réflexions portent sur un objet *a minima* cohérent, le périmètre de l'étude concerne le logement locatif social (LLS) qui est propriété des organismes de logement social (OLS). Ce logement est soumis par l'article L.411 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) « *à des règles d'attribution sous condition de ressources et des maxima de loyer fixés par l'autorité administrative* ». En tant que dispositif de politique sociale, le logement locatif social est en tension entre :

- **Une approche résidualiste**, destinée aux ménages les plus défavorisés dans un rôle de filet de sécurité,
- **Une approche généraliste** reposant sur une offre de logements plus conséquente, ouverte à une large part des ménages à petits et moyens revenus. La mobilisation de cette offre conserve un cap fixé sur les personnes ayant des difficultés à accéder à un logement aux conditions prévalant sur le marché en raison de l'insuffisance de leurs revenus.

A ces deux modèles introduits par M. HARLOE (1995), s'ajoute l'**approche universaliste**, théorisée par L. GHEKIERE (2015), dans laquelle l'offre de logement locatif social est encore plus conséquente, et ouverte en tant que telle à l'ensemble de la demande, en complément de l'offre disponible sur le marché libre.

La jeunesse

Pour analyser la manière dont le logement locatif social s'adresse à la jeunesse, celle-ci est définie comme un âge social, composé de classes d'âge qui correspondent à un cycle de vie spécifique qui « *distingue une succession de moments d'ouverture à des activités nouvelles pour un individu au fil de sa vie, suivant un ordre quasiment identique pour tous les individus* » et généralement « *marqués par un rite de passage qui accompagne le détachement du groupe précédent et l'agrégation au nouveau* » (S. PAUGAM). Cet âge social est perçu comme « indéterminé » (O. GALLAND), rassemblant des situations sociales comme professionnelles conjoncturelles et successives, et donc non-linéaire. S'appliquent à elle deux injonctions fortes : la mobilité comme constitutive de la jeunesse, l'installation comme rite de détachement de la jeunesse.

Dans le cadre de cette étude, le périmètre de la jeunesse est contraint dans l'observation par les

limites légales de dépôt d'une demande de logement social (18 ans), et les classes d'âge configurées. Les jeunes considérées se répartissent donc en trois classes d'âge : moins de 20 ans, 20-24 ans et 25-29 ans.

Le non-recours au logement social :

A partir des travaux de P. WARIN et B. VIAL, le non-recours au logement social est établi tel que :

- **Le non-recours par non-demande** : absence de dépôt de demande de logement social par une population. Ce peut être un non-recours choisi ou circonstanciel.
- **Le non-recours par non-réception** : concerne deux phénomènes distincts :
 - **Le non-recours par non-réception passive** : ménage dont la demande de logement social est active et qui ne reçoit aucune proposition de logement dans l'année.
 - **Le non-recours par non-réception active** : ménage dont la demande de logement social a reçu une proposition de logement dans l'année, refusée.
- **Le non-bénéfice** concerne des populations qui sont dans une démarche de recours et disposent donc d'une demande de logement social active, mais techniquement sont dans une situation de non-recours au dispositif par non-réception tant qu'ils n'ont pas encore obtenu d'attribution. Parmi eux, deux populations :
 - **Les non-usagers** : ménage éligible, non-logé dans le parc social,
 - **Les non-bénéficiaires** : ménage éligible, logé dans le parc social dans le cadre d'un bail dont le titulaire est un tiers.

L'étude se concentre donc sur trois volets du non-recours :

- Le non-recours en tant que non-bénéfice, par comparaison entre la population française en général, la population du parc locatif social et les titulaires d'un bail en logement social,
- Le non-recours par non-demande, en comparant la population française en général, la population française éligible au logement locatif social, et la population française en demande de logement social,
- Le non-recours par non-réception, en comparant la population française en demande de logement social et les attributaires de logements sociaux.

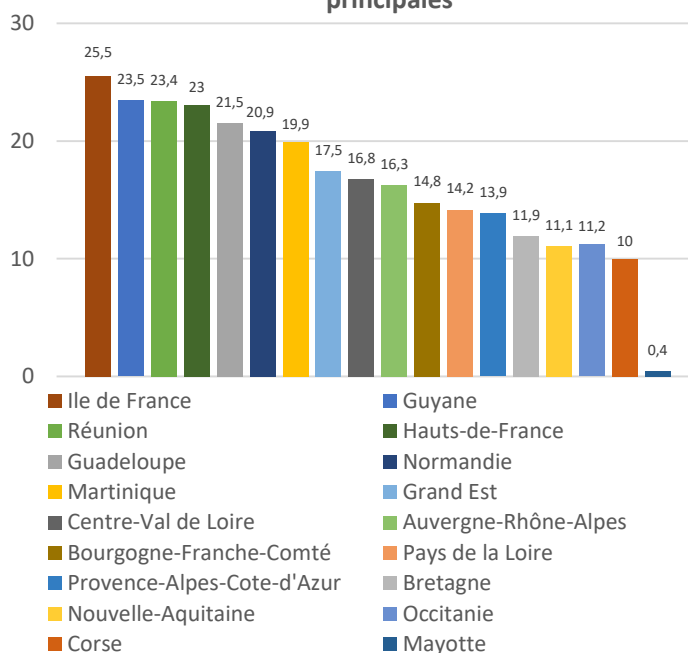
L'OBJET DU RECOURS : LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

L'offre de logement social progresse annuellement de plus ou moins 1%, et le taux de rotation dans le parc est d'environ 9%, ce qui signifie que seuls 10% de l'offre est accessible chaque année. Néanmoins, selon les régions, le logement locatif social peut représenter une part très variable des solutions de logement mobilisées par les ménages, et donc une part variable des recours qui s'offrent aux ménages.

L'offre qui peut le mieux répondre aux besoins des jeunes, mais aussi de bien d'autres publics, au vu de leur typologie familiale en composition et recomposition, est le T2-T3, soit respectivement 19% et 37% de l'offre de logements locatifs sociaux, avec peu de disparités entre les régions.

La question du coût de cette offre étant particulièrement flagrante au vu des ressources des jeunes, les logements les plus sociaux de l'offre occupent une position stratégique dans la réponse aux besoins des jeunes : PLAI et PLUS. Ces logements offrent d'ailleurs une relative stabilité du coût quelques soient les territoires, hormis les plus tendus (PACA, Corse, Ile-de-France).

Part du logement social dans les résidences principales

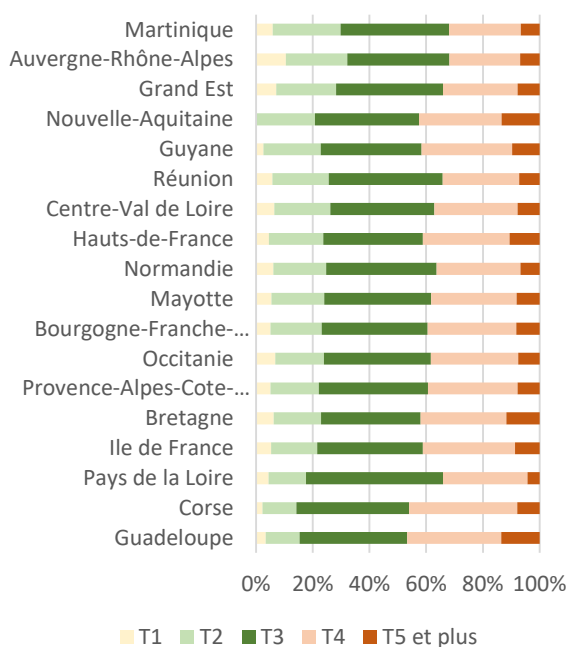


RPLS 2018

Or seuls 21% des logements produits annuellement sont des PLAI, avec de fortes disparités régionales entre :

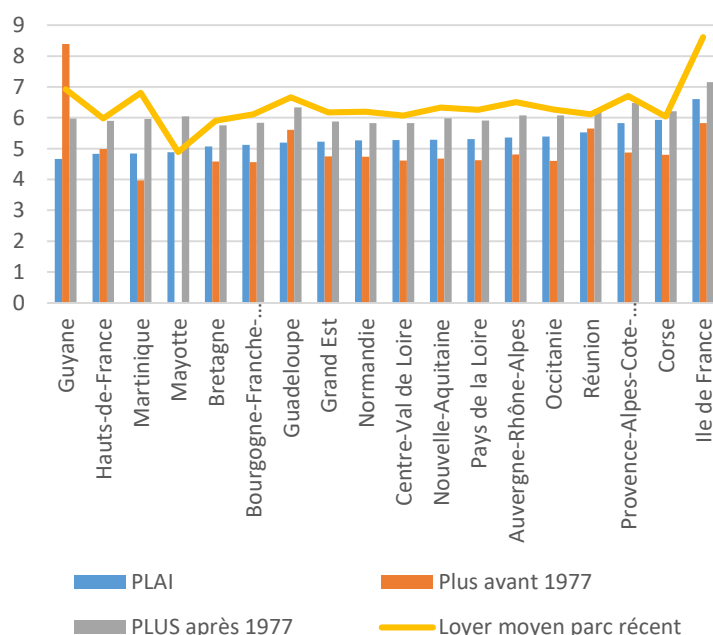
- Territoires mal dotés dans le stock et dont le taux de production est en plus le plus insuffisant à l'échelle nationale (Guyane, Guadeloupe, mais surtout Ile-de-France (14% seulement),
- Territoires dotés dans le stock mais sans excès et dont le taux de production est plutôt insuffisant (Normandie et Hauts-de-France),
- Territoires particulièrement dotés à l'échelle nationale et dont le taux de production est satisfaisant sans plus (Auvergne-Rhône-Alpes et Centre-Val-de-Loire),
- Territoires insuffisamment dotés mais qui tentent de rattraper en produisant plus de 20% de PLAI.

Part des typologies dans le parc social, par région



RPLS 2018

Loyers au m² PLAI - PLUS



RPLS 2018

RECOURS OU NON-RECOURS DES JEUNES AU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Le non-recours au logement social : une question systémique

70% des ménages français sont éligibles au logement social. Parmi ceux-ci, 2 568 390 demandes de logement social ont été formulées en 2018. Le niveau de non-recours est donc de 88%, tous ménages confondus. Le non-recours au parc social en tant que dispositif de politique publique est donc une réalité forte pour l'ensemble de la population, jeunes comme moins jeunes.

Le non-bénéfice des jeunes : une réalité

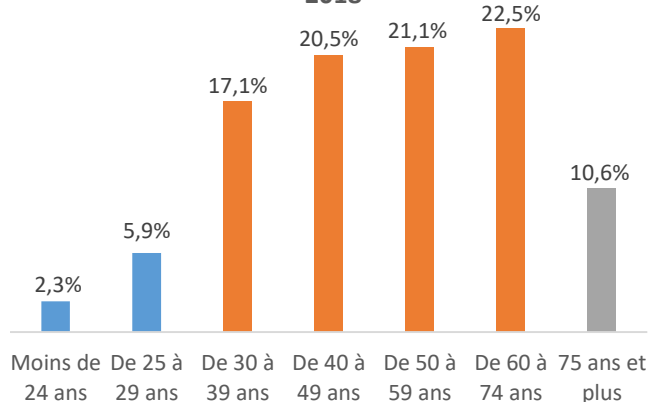
Les 15-29 ans représentent 21% de la population française (INSEE, RP 2018). Pour autant, en 2018, les 18-29 ans constituent 8,2% des titulaires d'un bail dans le parc social (OPS, 2018).

La non-demande des jeunes : un phénomène à nuancer

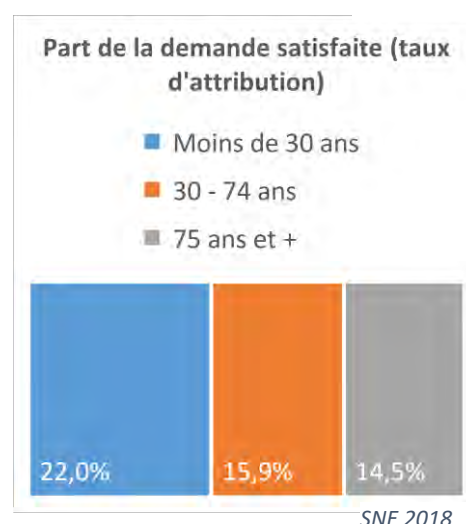
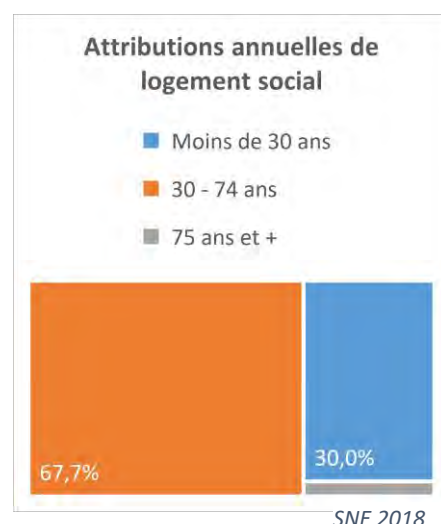
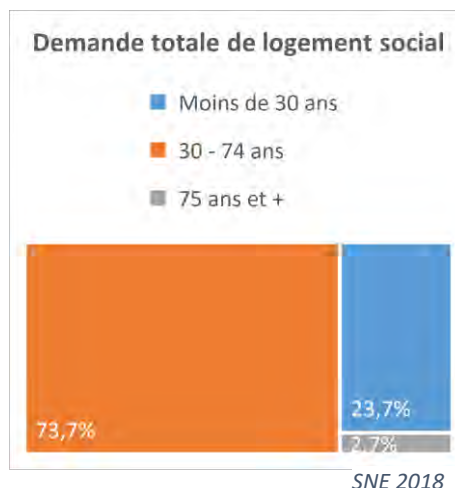
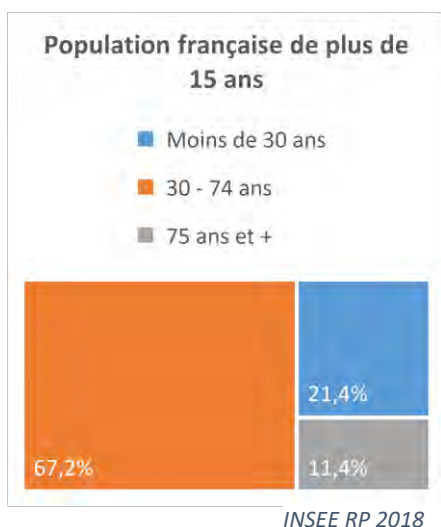
A l'image de la population française dans son ensemble, les jeunes sont en situation de non-recours au logement social. En revanche, ils le sont moins que les autres classes d'âge, puisqu'ils sont sur-représentés dans la demande (+2,3%). Enfin en termes d'attributions, ils sont non-seulement davantage sur-représentés (+8,6%), mais proportionnellement mieux satisfaits dans leur demande que les populations plus âgées.

Plus d'une demande de jeune sur 5 a abouti sur une attribution en 2018, contre environ 1 demande sur 7 en moyenne des autres classes d'âge.

Titulaires d'un bail de logement social en 2018



OPS 2018



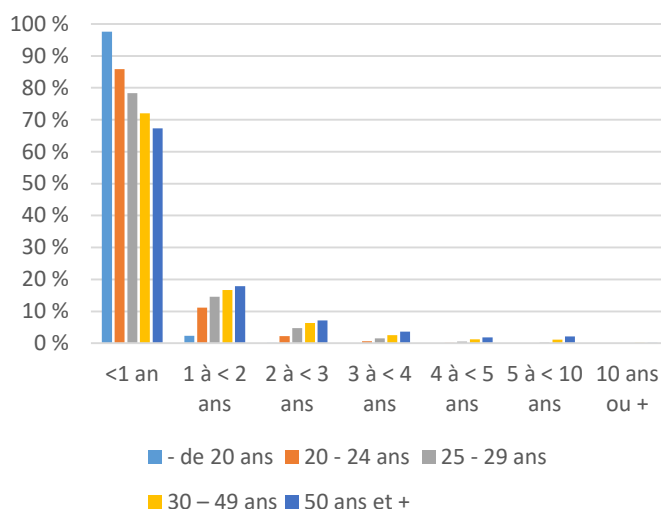
Les jeunes ont une durée d'attente proportionnellement moins longue avant attribution, mais recoupant la distribution de la population générale.

Les motifs de demande de logement social des moins de 30 ans sont les mêmes que la population générale : essentiellement « sans logement propre », « logement actuel inadapté ». 1 jeune demandeur sur 10 dispose de moins de 500€ de ressources mensuelles.

Plus d'un jeune demandeur sur 3 (38%) vit sous le seuil de pauvreté.

Pour accéder à un logement locatif social, mieux vaut être étudiant quand on a moins de 20 ans, en emploi stable entre 20 et 24 ans, ou en emploi (stable ou non) entre 25 et 29 ans. En effet, ces statuts d'activité sont sur-représentés dans les attributions pour ces classes d'âge relativement à la part qu'ils occupent dans la demande.

Part de l'ancienneté dans les attributions par tranche d'âge



SNE 2018*

La plus grande attention portée aux jeunes dans la satisfaction de leur demande est vraisemblablement récente et insuffisante pour rattraper le déficit d'occupation du parc social par les jeunes à moyen terme. Les propositions de l'UNCLLAJ formulées ci-après visent à renforcer et améliorer le rôle du parc social dans la construction de l'autonomie des jeunes.

L'étude complète « Jeunesse en transition, jeunesse en installation : quel recours au logement social ? » est accessible sur le site Internet de l'UNCLLAJ : www.uncllaj.org.

Cette étude a été réalisée par Salomé Bertrand, stagiaire dans le cadre d'un Master 2 "Villes, Territoires et Solidarités" à Sciences Po Grenoble et Pierre Gattegno, chargé de projet pour l'UNCLLAJ.

Elle a été réalisée avec le soutien de la CNAF, du Ministère de la Transition Ecologique – Ministère chargé du Logement, et du Ministère des Solidarités et de la Santé.

* Echantillon de 7 régions métropolitaines représentant 91 348 attributaires.

PROPOSITIONS DE L'UNCLLAJ A L'ISSUE DE L'ETUDE POUR RENFORCER LE ROLE DU PARC SOCIAL DANS LA CONSTRUCTION DE L'AUTONOMIE DES JEUNES

OBJECTIF 1 : PRODUIRE DU LOGEMENT SOCIAL POUR TOUTES ET TOUS

1

Mieux financer la construction de logement social plutôt que de financer du logement privé

- **Mettre fin** au gaspillage des dispositifs d'exonération fiscale (COSSE, PINEL, ...) pour la production de logement privé (hors logements confiés en mandat de gestion aux Agences Immobilières à Vocation Sociale), et transférer ces fonds dans la production de logement social.
- **Supprimer** la Réduction du loyer de solidarité, qui a mis en difficulté les finances des bailleurs sociaux, en échange d'une programmation ambitieuse en matière de logement très social (PLAI).
- **Programmer** de manière pluriannuelle le financement de l'accompagnement des ménages en PLAI-A dès la phase de production.
- **Améliorer** le financement du logement des salariés en augmentant la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) en se rapprochant des 1% pour l'ensemble des employeurs publics et privés.

2

Planifier durablement le développement du parc social pour tous les publics

- **Mettre** en gestion systématique aux organismes de logement social de logements privés réquisitionnés suite à des infractions graves du propriétaire-bailleur (marchand de sommeil, changement d'usage illégal, etc).
- **Augmenter** les objectifs de production par opération à 35% de PLAI et faire passer le parc social à 30% de PLAI d'ici 2027.
- **Penser** le logement social dans la ville, ancrer la production autour des bassins d'emploi, de services et de transport en favorisant la densification plutôt que l'étalement urbain.
- **Intégrer** les logements privés conventionnés (ANAH) dans le système administré de gestion de la demande de logement social.
- **Empêcher** la concurrence entre publics sur les très petites typologies (T1).

OBJECTIF 2 : FACILITER LES TRANSITIONS RESIDENTIELLES DES JEUNES EN MOBILITE

3

Améliorer l'accès aux droits et au parc social du public jeune en mobilité

- **Encourager** les ménages demandeurs d'APL du parc privé à formuler une demande de logement social en liant les deux demandes.
- **Renforcer** la visibilité pour les ménages « jeunes » de l'effet de la cotation sur leur demande, avec une simulation du niveau de priorité de la demande par rapport aux

autres demandeurs, sur la même typologie de logements.

- **Favoriser** les formes intermédiaires d'accès au logement social via l'intermédiation locative et le glissement du bail.

Développer une offre sur mesure pour répondre aux besoins spécifiques

- **Limiter** l'offre spécifique temporaire à son usage transitoire par une lisibilité auprès du public, notamment une gestion de la demande unique selon les types de public : gestion de la demande étudiante par les CROUS, gestion de la demande des jeunes travailleurs par les FJT, gestion de la demande des jeunes en situation de handicap ou en souffrance psychique par les ARS, etc.
- **Favoriser** une offre autonome et non pas une offre n'ouvrant pas tous les droits liés au logement permettant l'autonomie (colocation, inter-générationnel, etc).
- **Garantir** le fonctionnement temporaire de cette offre spécifique (CROUS, FJT) par le financement systématique de l'accompagnement des jeunes bénéficiaires de cette offre dans leur parcours résidentiel à la sortie.
- **Augmenter** sensiblement la production de type PLAI-A pour répondre aux besoins des jeunes les plus fragiles avec de faibles ressources et un fort besoin d'accompagnement, dans une logique de logement d'abord.

OBJECTIF 3 : UN LOGEMENT DE DROIT COMMUN D'ABORD POUR REPONDRE AUX ASPIRATIONS DES JEUNES

Faciliter la transition du logement spécifique au logement de droit commun

- **Rendre** l'activation de la demande de logement social automatique dans le cadre d'une occupation de logement transitoire (intercalaire, intergénérationnelle, FJT, article 109) avec cumul d'ancienneté.
- **Finaliser** le numéro unique national de Demande de Logement Social.
- **Définir** une marge d'anticipation de la composition du foyer pour pouvoir demander un logement d'une taille qui correspond aux aspirations du ménage (projet d'enfant, rapprochement des conjoints et dans le cadre d'une recomposition familiale).
- **Accompagner** massivement les ménages jeunes vers et dans le logement par des dispositifs de droit commun.

Répondre aux aspirations des jeunes et favoriser le logement choisi

- **Mettre en place** à l'échelle du bassin du vie un dispositif territorialisé systématique de diagnostic habitat et d'accompagnement à l'accès au logement, quel que soit la solution logement dont le ménage a besoin (Maison de l'Habitat...).
- **Favoriser** en priorité la production de logements T2 et T3 en PLAI, qui sont les typologies privilégiées par les jeunes « en installation » et l'objet de la plus grande concurrence entre publics.

SYNTHESE

« JEUNESSE EN TRANSITION, JEUNESSE EN INSTALLATION : QUEL RECOURS AU LOGEMENT SOCIAL ? »

Etude de l'UNCLLAJ

Décembre 2021

Suivie des propositions de l'UNCLLAJ
pour renforcer le rôle du parc social
dans la construction de l'autonomie des jeunes

L'Union Nationale des Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes est un réseau d'une centaine d'associations présentes dans toute la France pour soutenir les jeunes de 16 à 30 ans dans leur projet de logement. Elle mutualise les savoir-faire et compétences de son réseau pour défendre le logement des jeunes et élaborer des réponses aux besoins repérés via l'observation, l'accompagnement et la formation des associations.

UNCLLAJ
6 bis rue Robert et Sonia Delaunay
75011 PARIS
www.uncllaj.org
com@uncllaj.org
Réseaux sociaux : @uncllaj

