

Le logement en faveur des jeunes actifs en Normandie en 2021

Mieux connaître le profil des jeunes actifs en Normandie, identifier leurs besoins en logements et disposer de préconisations pour adapter l'offre à cette demande, tels sont les objectifs de cette étude initiée en 2021 par la Dreal, sous l'égide du Sgar, en partenariat avec l'Urhaj.

Dans le cadre du plan national « 80 000 logements pour les jeunes », la circulaire ministérielle du 29 juillet 2019, vise à amplifier le développement de l'offre de logements locatifs sociaux en faveur des jeunes : 60 000 logements pour les étudiants et 20 000 logements pour les jeunes actifs de moins de 30 ans aux ressources fragiles.

Afin de pouvoir définir une stratégie régionale en Normandie, un diagnostic territorial a été mené en 2020 précisant les besoins en logement étudiant et apportant une vision prospective de l'offre sociale à développer (horizon 2030). Les conclusions de ce diagnostic ont été partagées avec le partenariat dans le cadre du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). Il est consultable sur le [site Internet de la DREAL](#).

En 2021, une démarche similaire est initiée pour identifier les besoins de la région Normandie dans le cadre du volet 20 000 logements pour les jeunes actifs.

L'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes de Normandie (URHAJ) a réalisé, dans le cadre partenarial du CRHH, **ce diagnostic régional qui est plus particulièrement ciblé sur l'offre des résidences sociales « Habitat Jeunes »** (foyer de jeunes travailleurs, résidence jeunes actifs/jeunes salariés).

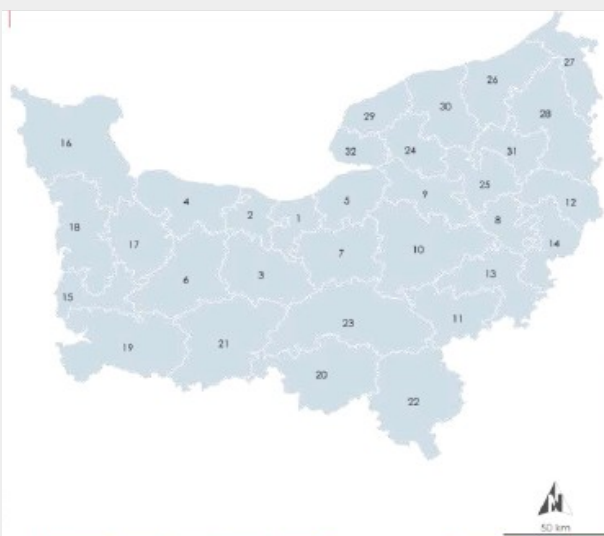
Dans un premier temps, l'étude rassemble des données régionales de cadrage sur les jeunes actifs au regard du logement.

Celles-ci permettent de définir le profil général de chaque territoire sous l'angle de la démographie, de la typologie des jeunes, de la formation, de l'emploi, de la précarité sociale et professionnelle ou encore du logement. Si les indicateurs retenus sont hétérogènes dans leur nature et leur source, ils sont étroitement liés à la problématique des jeunes actifs (particulièrement ceux en situation de précarité), de leur situation, de leurs besoins et de leurs difficultés rencontrées en matière de logement.

Dans un second temps, elle dresse un état des lieux et une cartographie de l'offre de logements dédiée à ce type de public en Normandie.

Dans un troisième temps, l'étude analyse et évalue les besoins des jeunes actifs en matière de logements sur le territoire normand tant sur le plan quantitatif que qualitatif incluant une projection sur dix ans. Il s'agit d'identifier et de qualifier les besoins potentiels en matière de logements et de leurs caractéristiques puis d'émettre des préconisations afin d'adapter au mieux l'offre « Habitat Jeunes » aux besoins des jeunes actifs.

Zoom sur : le zonage BEL



L'échelle retenue pour la représentation cartographique de ces données correspond au zonage « **Besoin En Logement** » (**BEL**), construit par la Dreal Normandie en collaboration avec l'INSEE.

Il est basé sur les contraintes géographiques liées au respect des limites d'EPCI, au seuil minimum de 50 000 habitants et à la continuité du zonage (sans aucune commune isolée).

Le zonage BEL est donc construit sur une agrégation de territoires intercommunaux (excepté ceux qui respectaient déjà les contraintes citées, comme la Métropole de Rouen Normandie ou la CA du Mont Saint-Michel Normandie) tout en respectant les limites départementales.

Zones 'BEL' (le n° renvoie au nom de la zone 'BEL')

Calvados	1.	SCOT Nord Pays d'Auge – Ouest	Manche	17.	SCOT du Pays Saint Lois
	2.	Caen la Mer – Coeur de Nacre		18.	SCOT Centre Manche Ouest
	3.	Pays de Falaise – Sud Métropole de Caen		19.	CA Mont-Saint-Michel-Normandie
	4.	SCOT du Bessin		20.	SCOT CU d'Alençon élargi
	5.	SCOT Nord Pays d'Auge – Est		21.	SCOT Pays du Bocage
	6.	SCOT Bocage et Pré-Bocage		22.	SCOT du Pays du Perche Omois
	7.	SCOT Sud Pays d'Auge		23.	SCOT des Pays d'Argentan, d'Auge Omois et d'Ouche
Eure	8.	SCOT Eure Madrie Seine et Forêt de Bord	Seine-Maritime	24.	SCOT CA Caux Seine Agglo
	9.	SCOT du Roumois – Pont Audemer		25.	SCOT Métropole Rouen Normandie
	10.	SCOT du Neubourg et Risle Charentonne - Lieuvain		26.	SCOT du pays Dieppois, terroir de Caux
	11.	SCOT du Pays d'Avre et Ifon		27.	SCOT interrégional Bresle-Yeres
	12.	CC Lyons Andelle - Vexin Normand		28.	SCOT du Pays de Bray
	13.	CA Evreux P. de N. - CC du Pays de Conches		29.	SCOT des Hautes Falaises
	14.	SCOT Seine Normandie Agglo.		30.	SCOT Pays Plateau de Caux Maritime - Caux-Austreberthe
	15.	CC Villedieu - CC Granville		31.	SCOT Pays entre Seine et Bray
	16.	SCOT du Pays du Cotentin		32.	SCOT le Havre Pointe de Caux Estuaire

À l'échelle de la Normandie, 32 zones BEL sont recensées :

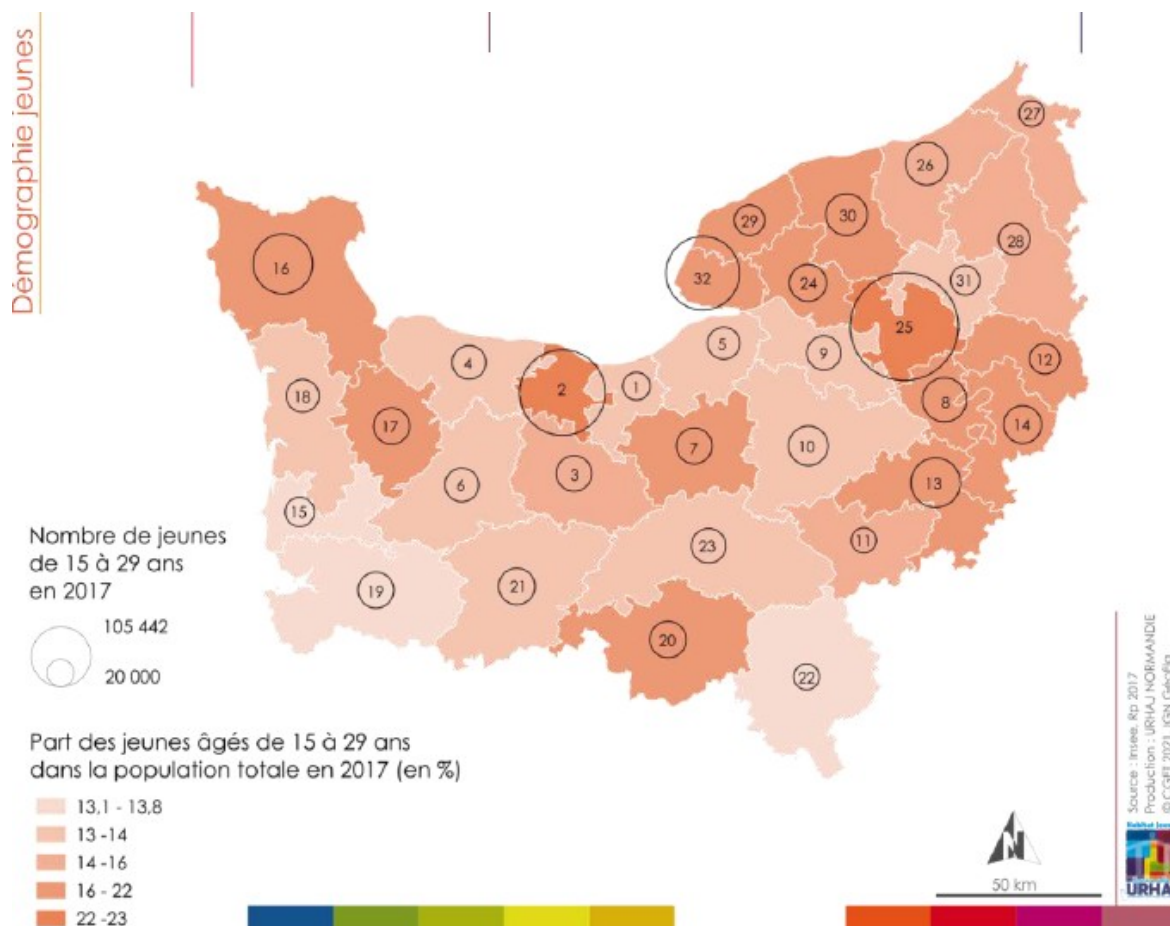
7 dans le Calvados,
7 dans l'Eure,
5 dans la Manche,
4 dans l'Orne,
9 dans la Seine-Maritime.

Sommaire

1 Données de cadrage des jeunes et du logement en Normandie.....	3
2 État des lieux de l'offre en logements dédiés.....	6
3 Évaluation des besoins et préconisations sur le territoire normand.....	9
4 Axes et scénarios de développement.....	13
5 Conclusions.....	14

1 Données de cadrage des jeunes et du logement en Normandie

En matière de démographie, la Normandie dénombre 3 319 001 habitants en 2017. Sur les **565 551 jeunes âgés de 15 à 29 ans recensés**, la majorité est localisée sur la métropole rouennaise et les grandes agglomérations de Caen, du Havre et de Cherbourg.



Si les jeunes normands sont en moyenne davantage en activité (notamment en emploi) que sur le plan national, ils n'en sont pas moins touchés par une certaine forme de **précarité**, tant sur le plan **économique ou social, que face à la problématique du logement**.

Plus d'un quart des jeunes normands (27,4 %) occupent un emploi à temps partiel et plus de 57 % occupent un emploi précaire (davantage qu'à l'échelle nationale de 54,8 %).

Le taux de pauvreté des jeunes en Normandie s'élève à 22 %.

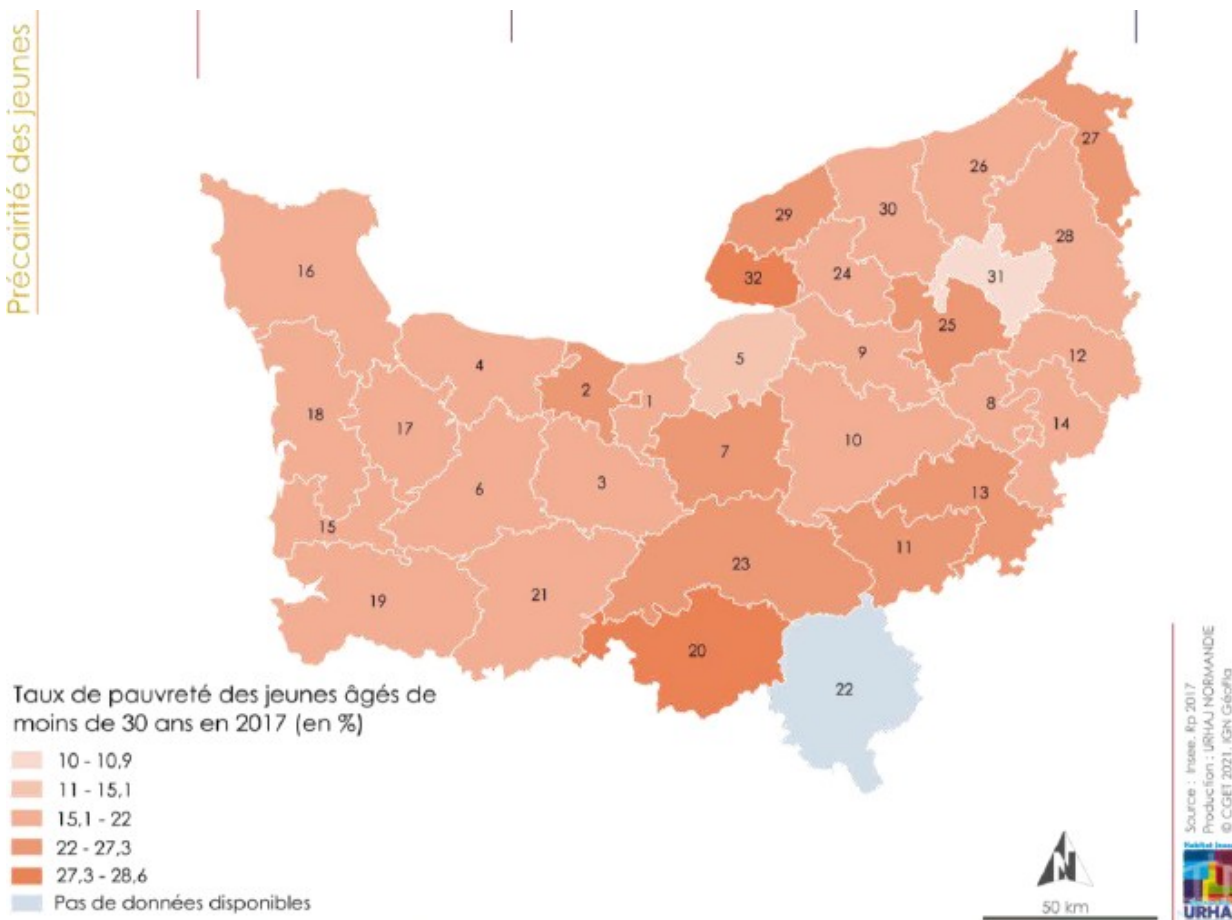
Un nombre important de jeunes est soumis à une précarité relative à la problématique logement (**322 348 bénéficiaires des aides de la CAF**).

Près de 90 % des jeunes âgés de 15 à 29 ans logent dans leur famille et seulement un dixième vit de manière autonome (entre 15 et 19 ans, 92 % des jeunes normands logent dans leur famille respective ; la part des jeunes vivants de manière autonome augmente entre 20 et 24 ans : 14 %).

De même, **21 341 apprentis en emploi** sont recensés en Normandie en 2018 induisant des problématiques de double, voire de triple logement (celui de ses parents ou de son logement, celui de

son CFA de rattachement et celui de son entreprise). C'est le cas de plus d'une zone BEL sur deux en Normandie (particulièrement celles de Caen, Flers, Avranches, Saint-Lô, Dieppe ou encore Rouen).

Précarité des jeunes



En parallèle, les données collectées sur le **parc de logement normand dénombrent 1 813 618 logements privés et 309 967 logements sociaux.**

Le parc privé compte une part significative de maisons (67 %) deux fois supérieure à celle des appartements (33 %). De plus, une part importante de résidences secondaires est recensée sur des territoires littoraux (activité touristique dense) et la vacance augmente significativement (+4,09 % par an).

Concernant le parc social, près de la moitié (48 %) est implantée sur les grandes agglomérations de Rouen, Le Havre et Caen. Les zones BEL les plus rurales concentrent le moins de logements sociaux.

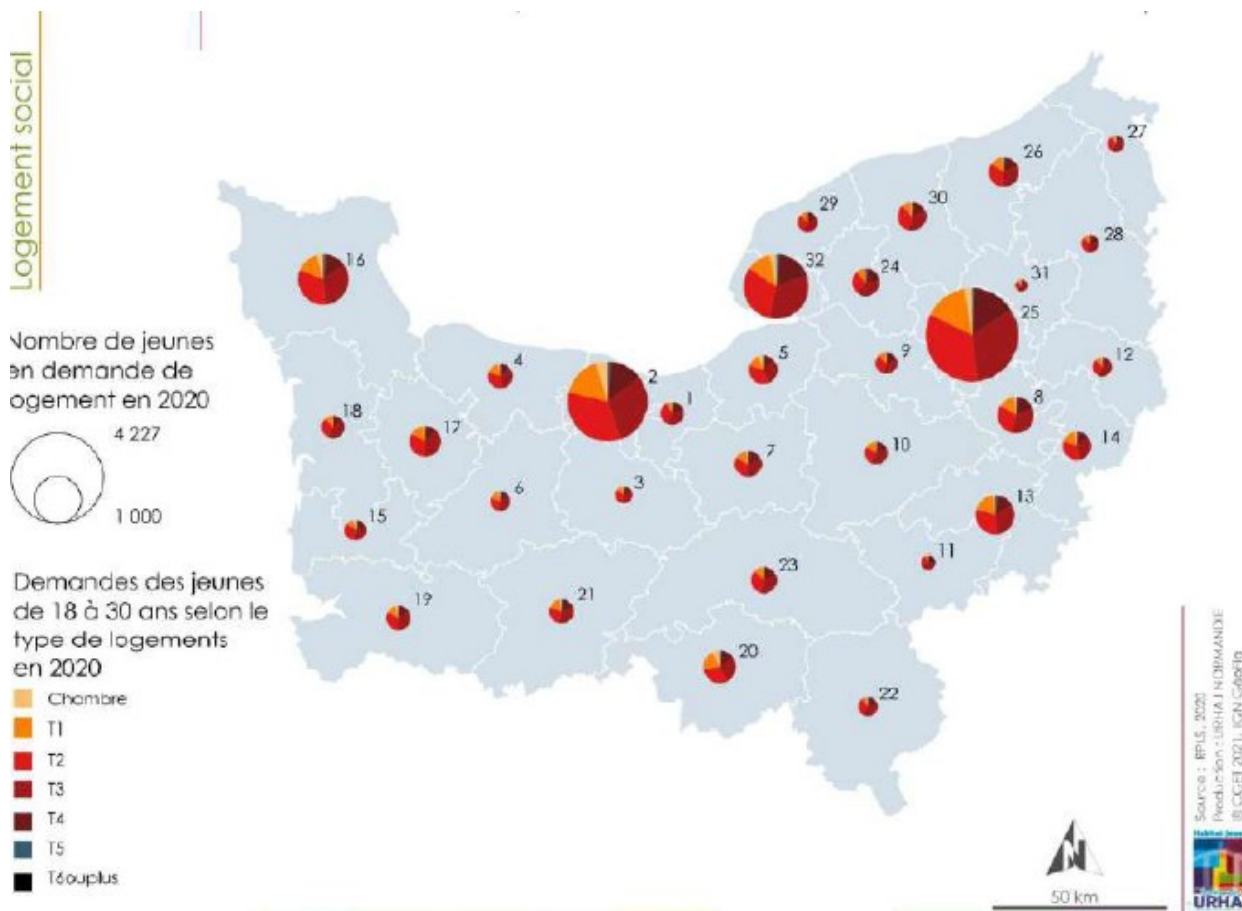
Au-delà du nombre, de la localisation et de l'évolution des logements en Normandie, la question est davantage de savoir si la nature du parc est adaptée aux besoins d'un public jeune et en mobilité professionnelle.

Les **jeunes âgés de 18 à 30 ans représentent 1 demandeur sur 5 en logement social en Normandie** (19 348 pour 81 581 demandes totales).

16 % des jeunes demandent des petits logements (chambres et T1) et **66 % des logements de taille intermédiaire (T2 et T3)** notamment sur certaines zones BEL littorales ou à dominante rurale.

Le parc public ne dénombre pourtant que 20 % de petits logements en Normandie (4 % de T1 et 16 % de T2). Il en est de même dans le parc privé (4 % de T1, 10 % de T2).

Par ailleurs, l'ancienneté des logements, et parallèlement leur vétusté (notamment d'un point de vue énergétique) représente également un enjeu à prendre en considération notamment vis-à-vis du public des jeunes actifs.



Zoom sur : la typologie des jeunes actifs reçus en résidence « Habitat Jeunes » en Normandie

Une analyse spécifique a été menée sur la typologie des jeunes actifs reçus en résidence « Habitat Jeunes » prenant en compte : le sexe, l'âge, le niveau d'étude des résidents, leur origine résidentielle et leur précédent logement avant leur entrée en résidence « Habitat Jeunes », les raisons de leur recherche de logement. L'analyse porte également sur leur statut socio-professionnel et leur ressource (nature, montant), la fin du séjour et les raisons de leur sortie. Cette analyse permet ainsi de définir un profil « type » et d'imaginer des logements en adéquation avec leurs attentes.

Une large majorité sont des jeunes **célibataires** (> besoin de petits logements), **mobiles** (> besoin de logements fonctionnels, ergonomiques, modulables et attractifs dans le choix des matériaux), soumis à un **court délai d'emménagement** (> une mise à disposition du logement flexible et rapide face au caractère instantané de la demande du jeune et exonéré de formalités ou garanties jugées souvent trop dissuasives) et **précaires** (> un loyer qui doit rester en adéquation avec des ressources modestes).

2 État des lieux de l'offre en logements dédiés

L'étude dresse en parallèle un état des lieux et une cartographie de l'offre de logements dédiés à ce type de public en Normandie.

Une pluralité de structures (foyers jeunes travailleurs, résidences jeunes salariés / actifs, résidences intergénérationnelle, SHAJ...) et de nombreux acteurs sont présents sur le territoire participant au parcours résidentiel et à la sociabilisation des jeunes.

La typologie de l'offre en logements à destination des jeunes actifs repose sur trois grandes familles :

- les structures collectives ;
- les logements en diffus (accompagnés ou non) ;
- les habitats mobiles.

Les structures collectives

Elles ont pour but principal d'adapter les modalités d'accueil en collectif (espace + gestion locative) pour répondre aux besoins de certains parcours et ou de certaines dynamiques des territoires.

Grâce à des formes variant selon le public visé, elles se déclinent en résidences sociales (ou logements foyers), foyers de jeunes travailleurs (FJT ou résidence « Habitat Jeunes »), résidences jeunes salariés (RJS), résidences jeunes actifs (RJA), résidences des compagnons du devoir, maisons des saisonniers.

Ces structures sont construites autour d'un projet social qui détermine ses principales caractéristiques (publics, bâti, redevance, modalités d'accompagnement...).

En complément, les FJT établissent et mettent obligatoirement en œuvre avec une équipe dédiée un projet socio-éducatif ayant pour objet l'accès à l'autonomie et au logement indépendant des jeunes qu'ils logent.

En Normandie ont été recensés :

- **23 FJT et 20 antennes,**
- **6 résidences jeunes salariés/jeunes actifs,**
- **2 résidences des compagnons du devoir,**
- **1 maison des saisonniers.**

De même, on peut dénombrer **15 CLLAJ** (comité local pour le logement autonome des jeunes), **1 SHAJ** (Service Habitat Jeunes) et **34 permanences** sur l'ensemble du territoire normand permettant d'accueillir, d'informer, d'orienter et d'accompagner les jeunes dans leur problématique logement.

Les logements en diffus

À la différence des résidences collectives, l'offre en diffus se caractérise par des logements (ou groupe de logements) indépendants les uns des autres et dépourvus d'espace collectif. Ces logements présentent des formes variées tant dans le parc public que privé : hébergement chez l'habitant, colocation (dont la colocation solidaire), logement du parc social (cf. encadré sur l'article 109 loi Élan), logement privé communal...

L'enjeu est multiple dans la mesure où cette offre contribue à faire le lien avec la demande en logement, à favoriser l'accès à l'autonomie ou encore à proposer un accompagnement personnalisé et adapté aux besoins des jeunes.

Cette offre peut s'appuyer sur différents dispositifs d'intermédiation locative.

L'intermédiation locative est un système qui permet, grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme, association agréés par l'État), de sécuriser et de simplifier la relation entre le

locataire et le bailleur. Elle repose sur un principe solidaire : les logements sont loués à des ménages en grande précarité, sortant par exemple des dispositifs d'hébergement et ne trouvant pas de logement sur le marché.

Il existe deux formes d'intermédiation locative :

- **la sous-location** (exemple : Solibail ou « Louer abordable ») : le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture, pour une durée de trois ans renouvelable. C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement. Le ménage a le titre d'occupant (sous-locataire).
 - **Le bail glissant** : pour l'occupant en voie d'autonomie, après la période transitoire de sous-location et d'accompagnement social, il peut bénéficier d'un bail glissant lui permettant de devenir locataire en titre.
- **Le mandat de gestion** : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière à vocation sociale (AIVS) qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum). L'AIVS se charge de percevoir les loyers et les charges pour le compte du propriétaire. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins.

Zoom sur : l'article 109 de la loi Élan

L'article 109 de la loi Élan (articles L.353-22 et L.441-2 du CCH) ouvre de nouvelles opportunités en rendant possible, sur la base d'autorisations spécifiques, la **réservation de tout ou partie de programmes de logements locatifs sociaux ordinaires à des jeunes de moins de 30 ans** pour des contrats de location d'une durée maximale d'un an, renouvelables dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement.

Tous les programmes de logements locatifs sociaux sont concernés : lors d'une opération neuve, d'une opération d'amélioration et, depuis 2021, pour tout programme de logements locatifs sociaux existants, en fonction des besoins (décret du 4 août 2021).

Les logements loués à des jeunes de moins de trente ans peuvent être meublés ou non. Il peut s'agir de petits logements, mais aussi de plus grands logements qui peuvent être proposés en colocation (article L.442-8-4 du CCH). Le contrat de location est d'une durée maximale d'un an, renouvelable dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement.

⇒ En Normandie, le dispositif monte en charge très rapidement, plus d'une centaine de logements sont en effet concernés pour 2022 par le bénéfice d'une autorisation au titre de la loi Élan en faveur des jeunes de moins de 30 ans .

Les habitats mobiles

Ce type de logement permet d'explorer les modes alternatifs d'habiter.

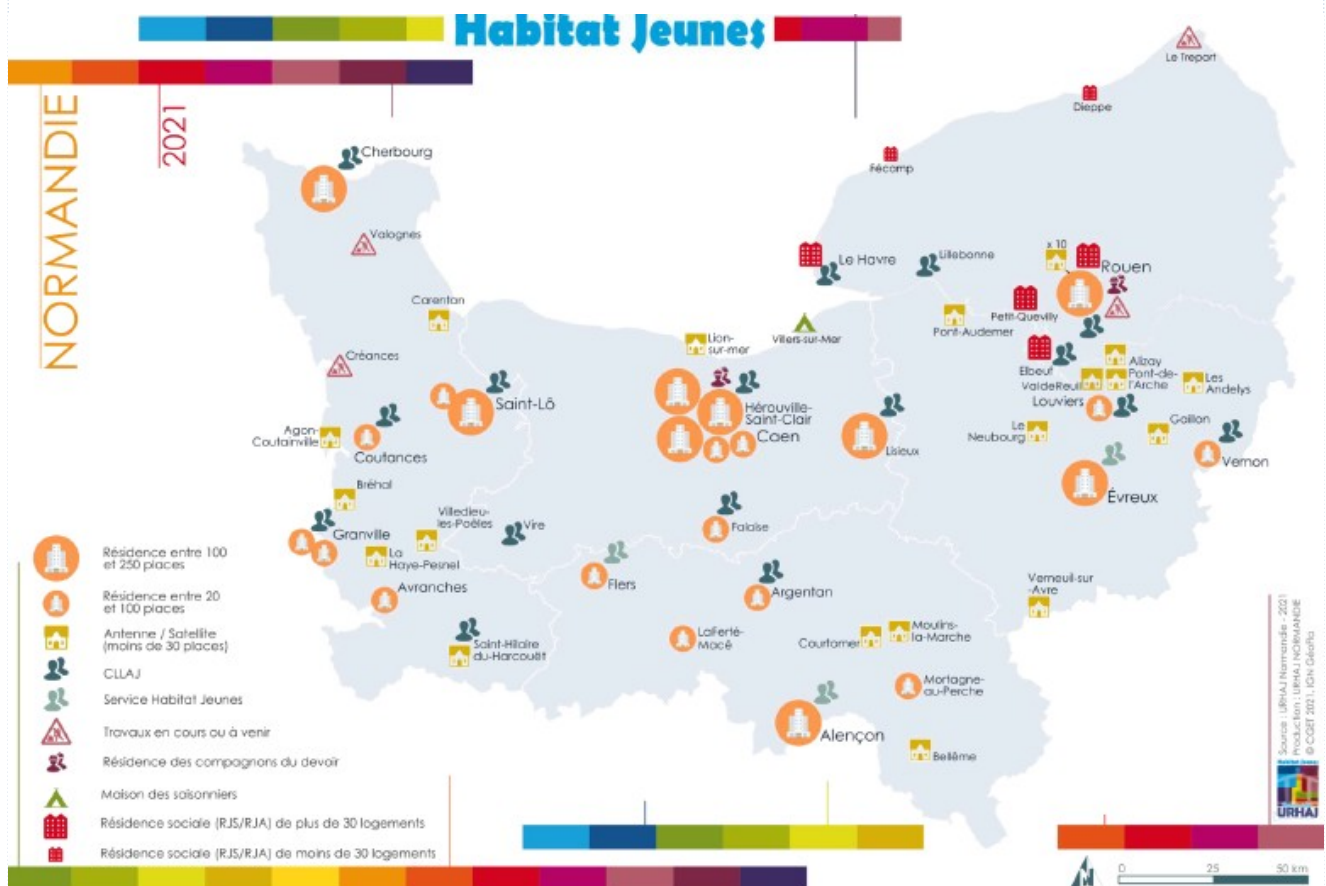
- **La Tiny House** :
Ce type d'habitat mobile (remorque de moins de 3,5 tonnes) et autonome permet la location à prix abordable à des jeunes en mobilité professionnelle tout en réduisant son empreinte carbone. Il n'existe aucune condition particulière pour accéder à ce type de logement bien que les courts séjours soient favorisés. Si le dispositif n'est pas institutionnalisé (et nécessite en particulier de travailler avec les CAF pour palier l'absence d'ouverture de droit à l'aide au logement), il est effectif sur certains territoires où l'offre en logement ne peut pas répondre aux besoins des jeunes. En ce sens et selon le territoire, la Tiny House apparaît comme le logement « idéal » pour les intérimaires ou les saisonniers par exemple.

- **Le Mobil-Home (résidence mobile) :**

De même que pour la Tiny House, ce dispositif n'est pas institutionnalisé mais il est effectif sur certains territoires où l'offre en logement ne peut pas répondre aux besoins des jeunes. C'est notamment le cas sur les communes littorales soumises à de fortes saisonnalités et une fréquentation touristique importante : par leur coût, leur disponibilité, leur localisation et leur nature, le parc est totalement inaccessible aux jeunes actifs en mobilité professionnelle, en particulier le public saisonnier. Pour pallier cette carence problématique en haute saison, certains campings (municipaux ou privés) font le choix de mettre à disposition des Mobil-home pour un ou plusieurs saisonniers (habitat souvent partagé pour diviser les coûts).

Une carte régionale détaille la **répartition de la gamme de logements dédiés aux jeunes actifs**. À noter que les logements diffus n'ont pas été répertoriés sur la carte en raison de leur faible volume. Cela n'aurait pas été représentatif au niveau régional et aurait risqué des confusions d'interprétation. Les permanences des CLLAJ ne sont pas non plus représentées sur la carte dans un souci de clarté et de lisibilité. Elles feront l'objet d'une carte ultérieure.

Suite aux données collectées, des **fiches locales et départementales** ont également été élaborées reprenant des éléments clés (logements, spécificités, implantations, fonctionnement...). Elles sont disponibles en annexes de la phase 2 de l'étude.



La Normandie regroupe une pluralité de structures (collectivités, associations, bailleurs...) et un tissu d'acteurs diversifié sur l'ensemble des territoires.

En comptabilisant toutes les structures collectives, les logements gérés et issus des bourses au logement, l'étude recense **3 131 logements dédiés aux jeunes actifs en Normandie** :

Département du Calvados ⇒ **20 implantations** (6 FJT et 1 antenne, 4 CLLAJ et 8 permanences, 1 résidence des compagnons du devoir) comptabilisant **934 logements**.

Département de l'Eure ⇒ **15 implantations** (4 FJT et 5 antennes, 2 CLLAJ et 4 permanences,) comptabilisant **319 logements**.

Département de la Manche ⇒ **31 implantations** (7 FJT et 6 antennes, 5 CLLAJ et 13 permanences) comptabilisant **1 014 logements**.

Département de l'Orne ⇒ **12 implantations** (5 FJT et 4 antennes, 3 SHAJ) comptabilisant **400 logements**.

Département de la Seine-Maritime ⇒ **31 implantations** (1 FJT et 10 Antennes, 4 CLLAJ et 9 permanences, 1 résidence compagnons du devoir, 6 RJS) comptabilisant **464 logements**¹.

Toutefois les données collectées et présentées font apparaître l'augmentation des demandes des jeunes très fragilisés et mettent en perspectives différentes zones carencées.

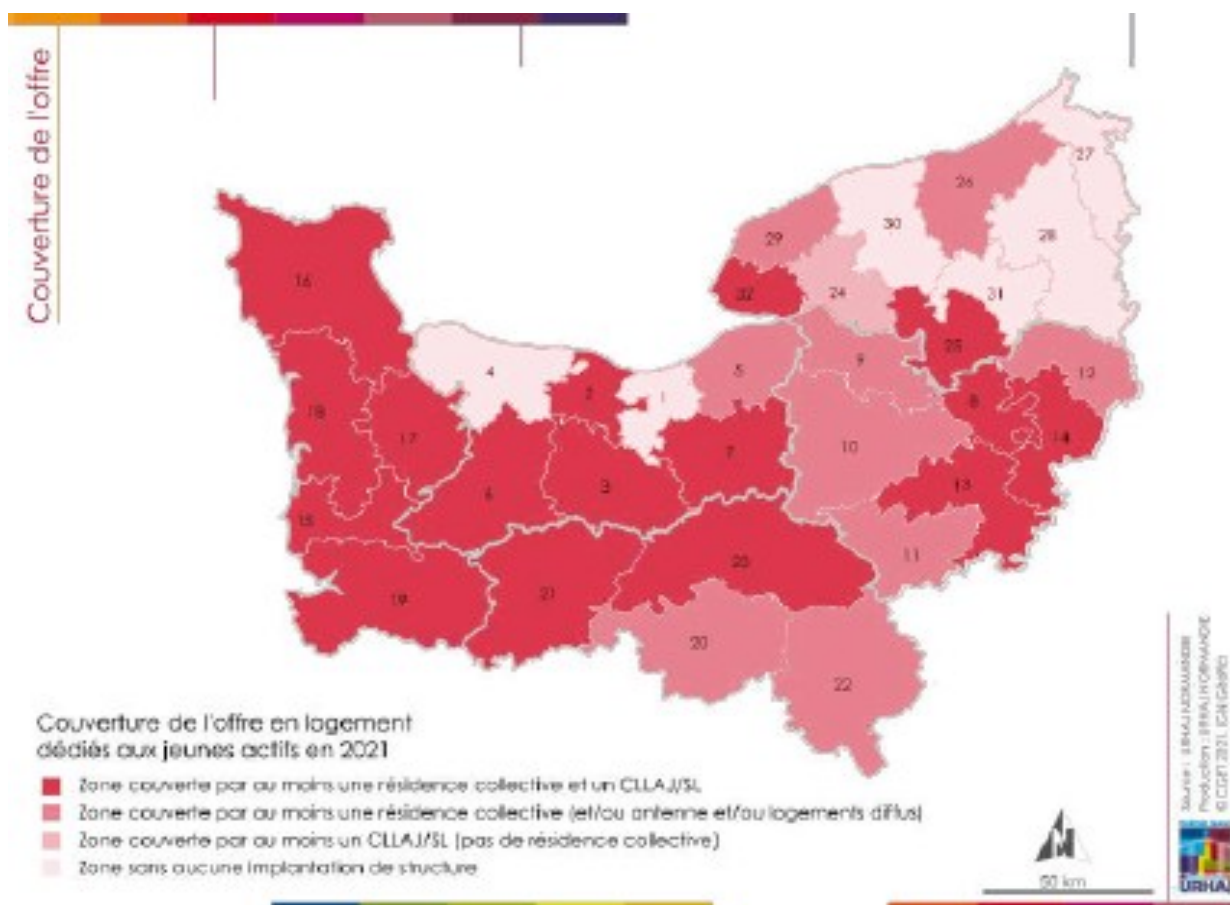
3 Évaluation des besoins et préconisations sur le territoire normand

Dans un second temps, l'étude analyse et évalue les besoins des jeunes actifs en matière de logements sur le territoire normand tant sur le plan quantitatif que qualitatif incluant une projection sur dix ans. Il s'agit d'identifier et de qualifier les besoins potentiels en matière de logements et de leurs caractéristiques puis d'émettre des préconisations afin d'adapter au mieux l'offre « Habitat Jeunes ».

La couverture de l'offre en matière de logements dédiés aux jeunes actifs s'avère inégale selon les territoires normands.

- Des **zones sont relativement bien équipées** en logements dédiés aux jeunes actifs comme dans les départements de la Manche (maillage historique regroupant une diversité d'acteurs et des solutions logements proposées aux jeunes), de l'Orne et de l'Eure (rassemblant peu d'acteurs mais présentant de nombreuses implantations, y compris en milieu rural).
- Des **zones présentent une couverture inégale** en matière de logements dédiés aux jeunes actifs comme dans le département du Calvados (de nombreux acteurs sur la zone de Caen, mais aucun sur les zones littorales touristiques) et de la Seine-Maritime (peu d'acteurs et fortement localisés sur les pôles principaux).
- Des **zones blanches** sont en 2021 quasiment dépourvues en offre de logements jeunes actifs : il s'agit des zones BEL 1, 4, 5 notamment à dominante touristique dans le Calvados et des zones BEL 27, 28, 30, 31 notamment à dominante rurale de Seine-Maritime.

1 Des données n'ont pu être comptabilisées en Seine-Maritime en raison du manque de réponses des personnes morales interrogées.



L'étude a analysé les opérations de création de nouvelles structures de résidences « Habitat Jeunes », de réhabilitation et des projets en cours ou à venir.

27 opérations ou projets ont été recensés sur les 6 dernières années en Normandie :

- 12 structures créées depuis 2015 (6 antennes FJT, 3 résidences « Habitat Jeunes » et 3 résidences jeunes salariés) et 5 dispositifs logements portés par des CLLAJ ;
- 9 réhabilitations complètes ou partielles dont 7 réhabilitations terminées (Granville, Saint-Lô, La Ferté-Macé, Argentan, Rouen) et 2 réhabilitations en cours (Saint-Lô, Le Mêle sur Sarthe) ;
- 1 construction est en cours (une antenne FJT à Valognes).

De même 14 zones, où le besoin en logements pour les jeunes actifs est identifié, font actuellement l'objet d'un diagnostic approfondi et 29 opérations sont programmées ou en réflexion à l'horizon 2030 (création, extension, réhabilitation).

Une cartographie a été établie afin de permettre d'évaluer l'intensité du besoin en logement dédié par zone BEL avec :

- Des **besoins en logements dédiés importants** sur le littoral calvadosien (zones BEL de Bayeux, Cabourg et Deauville notamment liés à la problématique saisonnière) et les agglomérations du Havre, de Caen, de Cherbourg, d'Évreux.
- Des **besoins non négligeables** ont été identifiés sur l'ensemble des territoires normands (Manche, sud Calvados, Orne, Eure...) mais des études plus localisées seraient à mener pour qualifier et quantifier plus finement ces besoins.

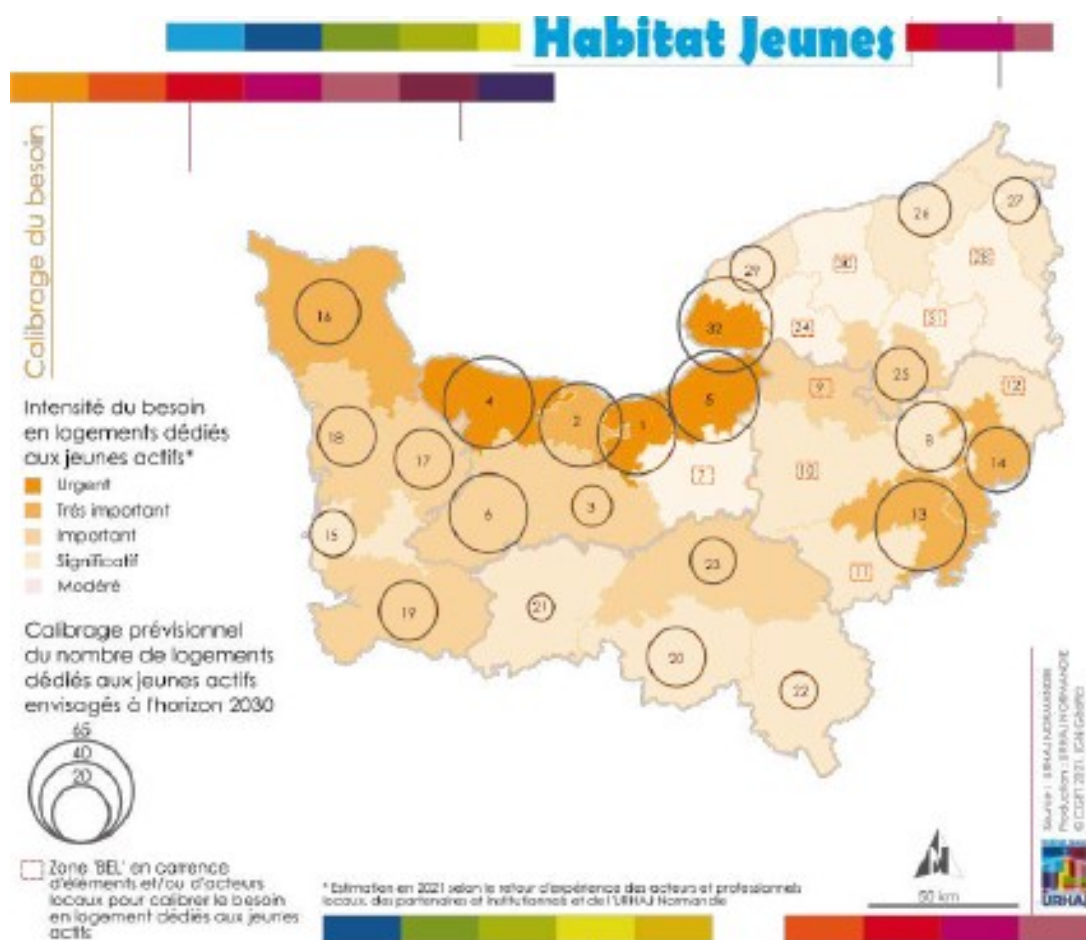
De plus, des problématiques mises à jour légitiment le besoin en logement avec notamment : un parc de logement peu/pas adapté à un public jeune en mobilité professionnelle (par sa typologie, son coût, sa localisation, sa nature, sa temporalité...); une tension sur les petits logements sur les grandes/moyennes agglomérations (parc social/privé/touristique...) avec une problématique forte de mobilité (étroitement liée) ; des listes d'attente parfois importantes.

- En outre, il reste **des territoires où le besoin est très difficile à qualifier et quantifier** (Buchy et Yvetot notamment en Seine-Maritime) notamment du fait qu'il n'y ait que très peu d'acteurs, peu d'éléments sur ces territoires et donc peu de vision des problématiques locales. Des retours éventuels d'acteurs locaux permettraient de compléter et d'affiner les données et besoins sur ces territoires.

Ainsi, le **calibrage prévisionnel du nombre de logements potentiellement nécessaires à l'horizon 2030 en Normandie se situent entre 570 et 810 logements**²:

- ⇒ Calvados : entre 195 et 340
- ⇒ Eure : entre 120 et 125
- ⇒ Manche : entre 110 et 130
- ⇒ Orne : entre 40 et 60
- ⇒ Seine-Maritime : entre 105 et 140.

L'enjeu sera ensuite de déclencher des diagnostics locaux pour préciser et qualifier plus finement ces éléments.



2 Cf. Annexe 1 tableau récapitulatif des besoins en logements par zone BEL et EPCI

Les publics accueillis dans les résidences « Habitat Jeunes »

Après un rappel réglementaire (respect de différents critères, objectifs du projet socio-éducatif, modalités de mises en œuvre, types de publics accueillis), il apparaît que **les publics les plus en demande de logements dédiés sont dans l'immense majorité en Normandie des jeunes actifs précaires.**

Certaines zones (littoral du Calvados, de la Manche ou de Seine-Maritime) recensent de nombreuses demandes de jeunes saisonniers.

Les « autres publics et ceux accueillis dans le cadre d'un conventionnement avec un tiers » semblent de plus en plus en demande de logements sur l'ensemble des territoires ces dernières années (publics fragiles, intérimaires et salariés de plus de 30 ans, demandes à caractère social...).

Au sein de ces structures, des demandes éligibles ne sont pas pourvues pour plusieurs raisons :

- aucun logement vacant au moment de la demande (avec parfois liste d'attente) ;
- des jeunes avec des revenus insuffisants ;
- des jeunes en garantie jeune et/ou jeunes avec ressources précaires et non pérennes ;
- des jeunes sortants de l'ASE sous récépissé ;
- lorsque le montant de leurs ressources est trop faible, l'accès au logement n'est pas possible car les droits à l'APL ne peuvent pas s'ouvrir ;
- des alternants qui souhaitent une location modulable (1 à deux semaines par mois) ;
- des jeunes bénéficiaires de la garantie Visale (dans le cadre de certains FJT, le montant est parfois trop faible pour rassurer le gestionnaire ; dans le cadre de certains CLLAJ, des agences immobilières (et certains propriétaires privés) refusent des candidatures de jeunes car ils méconnaissent le dispositif et exigent un garant physique).

Les demandes non éligibles

Des demandes non éligibles recensées sont établies par des jeunes étudiants (lorsque le plafond de 35 % est atteint), des candidats de plus de 30 ans, des jeunes sans aucune ressource ou avec des ressources trop fragiles (difficultés sociales, faiblement autonomes, psychologiquement fragiles).

Des alternatives peuvent alors être proposées en appui avec des partenaires locaux comme des logements dans le parc public/privé, ou la constitution d'un dossier SIAO pour une orientation vers une solution plus adaptée (CHRS, ALT, foyer d'hébergement...) ou encore via la mobilisation du « Fond coup de pouce » (proposé par l'UNHAJ).

Zoom sur : la notion de précarité

Au sens large, la précarité n'offre nulle garantie de durée, de stabilité et empêche les individus qui en sont victimes de conduire des projets et d'être maîtres de leurs choix.

En 1987, le Conseil économique, social et environnemental la définit comme « [...] l'absence d'une ou plusieurs des sécurités permettant aux personnes et aux familles d'assumer leurs responsabilités élémentaires et de jouir de leurs droits fondamentaux. »

Selon un arrêté de 1992, les jeunes âgés de 16 à 25 ans exclus du milieu scolaire et engagés dans un processus d'insertion professionnelle sont dans une situation de précarité.

Le logement, au même titre que l'emploi, la mobilité ou la formation, peut alors être considéré comme un levier fondamental d'insertion sociale, de construction identitaire et le socle d'une forme de citoyenneté pour ce public.

4 Axes et scénarios de développement

4 axes et scénarios de développement ont alors été proposés comprenant des observations et des leviers d'action :

◆ **La mise en cohérence des politiques publiques à plusieurs échelles sur les volets emploi, logement, jeunesse**

⇒ reconsidérer globalement les structures « Habitat Jeunes » comme des axes d'attractivité territoriale et de développement local et communiquer sur ses actions à différents échelons (local, départemental, régional et national) ;

⇒ repositionner et revaloriser les structures « Habitat Jeunes » normandes autour du triptyque « emploi, formation, logement » auprès des collectivités, des partenaires et des entreprises ;

⇒ repenser collectivement les enveloppes financières de manière équitable entre les acteurs d'un même département sur l'accueil des différents publics jeunes ; privilégier des enveloppes financières fixes permettrait de ne pas faire varier les subventions d'une année sur l'autre ni de fragiliser l'équilibre financier des structures (exemple du modèle de la Manche qui repose sur l'équité entre les structures ; la subvention est basée sur le nombre de lits) ;

⇒ déléguer les aides au fonctionnement aux EPCI (à la condition que le territoire ait la compétence requise) pour un appui coordonné et équitable entre toutes les structures d'un même territoire intercommunal.

◆ **Le soutien au développement de solutions « Habitat Jeunes » diversifiées et adaptées aux spécificités des territoires**

⇒ initier des diagnostics de territoire locaux pour légitimer, calibrer et caractériser le besoin en logement ;

⇒ encourager l'engagement des collectivités locales en amont du projet (permettant de prévoir les financements de fonctionnement dédiés) ;

⇒ expérimenter des solutions alternatives (Tiny House, Mobile-home...) sur des territoires marqués par une forte saisonnalité ;

⇒ créer des places supplémentaires et des extensions de dispositifs existants en milieu urbain (où des listes d'attente freinent l'entrée de nouveaux jeunes en recherche de logement) ;

⇒ imaginer des solutions d'attentes (zones de tampon) pour certains jeunes en difficulté face à leur premier logement et soumis à un risque de rupture du parcours résidentiel ;

⇒ diversifier l'offre de logement pour répondre à toutes les demandes et usages des jeunes (notamment pour les alternants ⇒ synchronisation avec les plannings de formation).

Concernant les projets d'acquisition/ de réhabilitations et les difficultés sur le plan financier :

⇒ proposer un accompagnement renforcé et des clés de lecture facilitées pour rassurer les bailleurs ;

⇒ rendre plus lisible les différents dispositifs existants pour financer les opérations (exemple : création de guides pratiques) ;

⇒ identifier, le plus en amont possible, les opérations éligibles au « Plan de Relance » ;

⇒ imaginer de nouvelles modalités de versement des fonds (nécessité d'obtenir à minima les fonds pour l'achat, couvrir les frais d'acquisition comme les frais de notaire, ainsi que les frais d'étude et de maîtrise d'œuvre).

◆ **Le maintien de la mixité des publics et de l'accompagnement socio-éducatif dans les structures « Habitat Jeunes »**

- ⇒ formaliser et promouvoir les modalités de l'accompagnement socio-éducatif, quelle que soit la nature de la structure « Habitat Jeunes » (FJT, RJS/RJA, CLLAJ...);
- ⇒ prôner l'approche globale et personnalisée de chaque jeune afin de les accompagner dans leur parcours résidentiel, leur processus de socialisation et leur capacité à agir de manière autonome;
- ⇒ lorsque la structure ne peut pas proposer d'accompagnement socio-éducatif (raisons financières ou structurelles), s'appuyer sur des partenaires locaux spécialisés et compétents dans ces fonctions;
- ⇒ de nouvelles formes de mobilisation et de communication doivent être pensées afin que les animations collectives s'adaptent au mieux aux rythmes de vie des résidents (soirée, week-end...);
- ⇒ veiller et garantir le maintien d'une certaine forme de mixité sociale dans les publics accueillis par les structures;
- ⇒ tisser des partenariats étroits et solides avec des opérateurs locaux spécialisés dans l'accueil de publics fragiles (exemple d'éducateurs de structures médico-légales) et/ou création de microstructures dédiées.

◆ **Les problématiques et leviers spécifiques aux CLLAJ et Services Logement**

- ⇒ consolidation financière de la fonction AIOA (accueil, information, orientation, accompagnement) et réflexion autour de modalités de cofinancements plus structurées (État, région, départements, CAF, EPCI, maîtrise d'œuvre urbaine et sociale concernant le logement des jeunes...);
- ⇒ sur les territoires en carence, organiser des comités de partenaires afin de mettre en synergie les acteurs (« Habitat Jeunes », CAF, Action Logement, communes...) et proposer un outillage adéquat (plateforme d'information, antennes délocalisées...);
- ⇒ grâce à l'appui des partenaires (Action Logement, URHAJ, collectivités, Anah, ADIL), organiser des réunions ouvertes aux propriétaires afin de les rassurer et de rendre plus lisible l'ensemble des dispositifs existants (bourse au logement, dispositif IML, garantie Visale, aides à la rénovation, règles fiscales...);
- ⇒ intensifier et/ou développer des outils de communication à destination des propriétaires du territoire;
- ⇒ développer la location de courte durée auprès des bailleurs privés en les rassurant sur les possibilités de rotation;
- ⇒ renforcer les liens avec l'UHSN (passerelle opérationnelle afin de faciliter l'accès à l'offre existante dans le parc social), ou avec l'Anah pour capter (en sous location) des logements conventionnés...;
- ⇒ négocier des financements (partage des risques et protection de l'équilibre budgétaire des structures) afin de permettre le déploiement d'une offre complémentaire sur des territoires non pourvus ou insuffisamment pourvus d'offres dédiées de type FJT.

5 Conclusions

Dans un objectif de maillage et d'équité, **cette étude doit permettre d'initier de nouveaux projets sur les territoires en carence de solution de logements dédiés aux jeunes actifs précaires**. Il nécessitera d'articuler les leviers d'actions avec ceux du diagnostic territorial des besoins sur le logement étudiant (2020) et plus globalement avec l'ensemble des études locales en cours ou à venir pour répondre aux attentes et besoins de l'ensemble des jeunes normands.

Les **enjeux portés par l'étude concernent l'ensemble des acteurs en charge du logement des jeunes actifs** (URHAJ, services de l'État, porteurs de projet, associations, collectivités, partenaires sociaux, bailleurs...). Il sera indispensable de :

- travailler conjointement à un **accompagnement optimal des projets futurs sur l'ensemble des territoires** ;
- **d'adapter l'offre en logement aux nouveaux usages, besoins et temporalités des jeunes** ;
- **de promouvoir une offre en logement diversifiée et adaptée aux spécificités de chaque territoire**
- **et de garantir la mixité sociale des futures opérations, quelle que soit la nature de l'offre envisagée**.

L'étude a été présentée en comité de pilotage élargi présidé par le SGAR de Normandie. L'ensemble des participants a salué le travail d'analyse mené. La dynamique partenariale engagée dans le cadre du plan « 60 000 logements étudiants » se poursuit et mobilisera l'ensemble des acteurs sur les suites à donner au logement des jeunes actifs en Normandie (en lien avec le plan « 20 000 logements jeunes actifs »). Cette étude permettra également d'orienter et d'appuyer la programmation annuelle en matière de financement de ce type d'offre (financement PLAI notamment).

L'étude de diagnostic régional sur le logement des jeunes actifs est disponible dans son intégralité sur le site Internet de la Dreal Normandie.

Complémentarité de l'étude :

L'étude régionale partage des **éléments de cadrage régionaux** sur la problématique du logement des jeunes actifs précaires. Elle permet d'étayer des études plus locales ou plus spécifiques déjà menées ou en cours d'élaboration comme notamment :

- l'étude régionale sur le logement étudiant en 2020,
- l'étude sur le logement des jeunes en insertion ou en difficulté d'insertion socio-professionnelle sur la communauté urbaine du Havre (2021)
- l'étude sur les saisonniers normands d'Action logement (2021)

Chiffres clés pour la Normandie (2017)

565 551 jeunes de 15 à 29 ans
43,5 % de jeunes actifs de 15 à 24 ans
322 348 bénéficiaires des aides de la CAF
3 131 logements dédiés aux jeunes actifs (*hors logement diffus*)
23 FJT et 20 antennes
6 résidences jeunes salariés/jeunes actifs
2 résidences compagnons du devoir
15 CLLAJ



Annexe 1 : Tableau récapitulatif des besoins en logements dédiés aux jeunes actifs par zone BEL et EPCI

N° 'zone BEL'	Nom 'zone BEL'	EPCI concernées	Commune principale 'zone BEL'	Degré d'intensité du besoin (1 : modéré / 2 : significatif / 3 : important / 4 : très important / 5 : urgent)	Estimation du nombre minimum de logements nécessaires	Estimation du nombre maximum de logements nécessaires	Estimation du nombre moyen de logements nécessaires	Soit à l'échelle du département (min)	Soit à l'échelle du département (max)
1	SCOT Nord Pays d'Auge – Ouest	CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge	Cabourg	5	40	50	45	195	340
		CC Valès Dunes							
2	Caen la Mer – Coeur de Nacre	CC Coeur de Nacre	Caen	4	30	70	50		
		CU Caen la Mer							
3	Pays de Falaise – Sud Métropole de Caen	CC Cingal-Suisse Normande	Falaise	3	10	10	10		
		CC du Pays de Falaise							
		CC Vallées de l'Orne et de l'Odon							
4	SCOT du Bessin	CC de Bayeux Intercom	Bayeux	5	40	80	60		
		CC Isigny-Omaha Intercom							
		CC Seuilles Terre et Mer							
5	SCOT Nord Pays d'Auge – Est	CC Coeur Côte Fleurie	Deauville	5	50	70	60		
		CC du Pays de Honfleur-Beuzeville							
		CC Terre d'Auge							
6	SCOT Bocage et Pré-Bocage	CC Intercom de la Vire au Noireau	Vire	3	25	60	43		
		CC Pré-Bocage Intercom							
7	SCOT Sud Pays d'Auge	CA Lisieux Normandie	Lisieux	1					
08	SCOT Eure Madrie Seine et Forêt de Bords	CA Seine Eure	Louviers	2	30	35	33		
		CC Eure Madrie Seine							
09	SCOT du Roumois – Pont Audemer	CC de Pont-Audemer / Val de Risle	Pont-Audemer	3	Pas de calibrage	Pas de calibrage	Pas de calibrage		
		CC Roumois Seine							
10	SCOT du Neubourg et Risle Charentonne - Lieuvain	CC du Pays du Neubourg	Bemay	2	Pas de calibrage	Pas de calibrage	Pas de calibrage		
		CC Intercom Bemay Terres de Normandie							
		CC Lieuvain Pays d'Auge							
11	SCOT du Pays d'Avre et Ilton	CC Interco Normandie Sud Eure	Verneuil d'Avre	2	Pas de calibrage	Pas de calibrage	Pas de calibrage		
12	CC Lyons Andelle - Vexin Normand	CC du Vexin Normand	Gisors	2	Pas de calibrage	Pas de calibrage	Pas de calibrage		
		CC Lyons Andelle							
13	CA Evreux P. de N. - CC du Pays de Conches	CA Evreux Portes de Normandie	Evreux	4	60	60	60		
		CC du Pays de Conches							
14	SCOT Seine Normandie Agglo.	CA Seine Normandie Agglomération	Vernon	4	30	30	30		
15	CC Villedieu - CC Granville	CC de Villedieu Intercom	Granville	2	10	15	13		
		CC Granville Terre et Mer							
16	SCOT du Pays du Cotentin	CA du Cotentin	Cherbourg	4	30	30	30		
		CC de la Baie du Cotentin							
17	SCOT du Pays Saint Loïs	CA Saint-Lô Agglo	Saint-Lô	3	20	25	23		
18	SCOT Centre Manche Ouest	CC Côte Ouest Centre Manche	Coutances	3	20	25	23		
		CC Coutances Mer et Bocage							
19	CA Mont-Saint-Michel-Normandie	CA Mont-Saint-Michel-Normandie	Avranches	3	30	35	33		
20	SCOT CU d'Alençon élargi	CC de la Vallée de la Haute Sarthe	Alençon	2	20	25	23		
		CC des Sources de l'Orne							
		CC du Pays Fertois et du Bocage Carrouge							
		CU d'Alençon							
21	SCOT Pays du Bocage	CA Flers Agglo	Flers	2	3	6	5		
		CC Andaine - Passais							
		CC Domfront Tinchebray Interco							
		CC du Val d'Orne							
22	SCOT du Pays du Perche Omois	CC Coeur du Perche	Mortagne-au-Perche	2	5	10	8		
		CC des Collines du Perche Normand							
		CC des Hauts du Perche							
23	SCOT des Pays d'Argentan, d'Auge Omois et d'Ouche	CC Argentan Intercom	Argentan	3	10	20	15		
		CC des Pays de L'Aigle							
		CC des Vallées d'Auge et du Merlerault							

24	SCOT CA Caux Seine Agglo	CA Caux Seine Agglo	Bolbec	1	Pas de calibrage	Pas de calibrage	Pas de calibrage	105	150
25	SCOT Métropole Rouen Normandie	Métropole Rouen Normandie	Rouen	2	15	20	18		
26	SCOT du pays Dieppois, terroir de Caux	CA de la Région Dieppoise	Dieppe	2	20	20	20		
		CC Falaises du Talou							
		CC Terroir de Caux							
27	SCOT interrégional Bresle-Yeres	CC des Villes Soeurs	EU - Le Tréport	2	10	15	13		
		CC interrégionale Aumale - Blangy-sur-Bresle							
28	SCOT du Pays de Bray	CC Communauté Bray-Eawy	Neuchâtel	1	Pas de calibrage	Pas de calibrage	Pas de calibrage		
		CC de Londinières							
		CC des 4 rivières							
29	SCOT des Hautes Falaises	CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	Fécamp	2	10	15	13		
		CC Campagne-de-Caux							
		CC du canton de Criquetot l'Esneval							
30	SCOT Pays Plateau de Caux Maritime - Caux Austreberthe	CC Caux - Austreberthe	Yvetot	1	Pas de calibrage	Pas de calibrage	Pas de calibrage		
		CC de la Côte d'Albâtre							
		CC Plateau de Caux-Doudeville-Yerville							
		CC Yvetot Normandie							
31	SCOT Pays entre Seine et Bray	CC inter-Caux-Vexin	Buchy	1	Pas de calibrage	Pas de calibrage	Pas de calibrage		
32	SCOT Le Havre Pointe de Caux Estuaire	CODAH	Le Havre	5	50	80	65		
		CC Caux Estuaire							