Bref Céreq
n° 295-2 janvier 2012

Permettre aux jeunes en alternance d'accéder au logement

Pouvoir se loger favorise l'accès des jeunes à la qualification. Pour les apprentis, le problème est double, car le centre de formation et l'entreprise sont parfois éloignés. En Aquitaine, un projet du Fonds d'expérimentation pour la jeunesse a testé l'accueil de courte durée chez l'habitant. Un dispositif qui requiert un repérage précis de l'offre et de la demande de logement.



Gérard **Boudesseul**
Céline **Vivent**
(ESO, centre associé régional du Céreq pour la région Basse-Normandie)

Proposition du Céreq

Produire des **diagnostics** infra régionaux, à la fois sur les besoins de logement des jeunes en alternance, et sur le potentiel de logement chez l'habitant afin de faciliter le **ciblage de l'action publique**.



La pénurie de logements à loyers abordables pèse sur les conditions de vie des jeunes. L'accès au logement constitue un levier important de sécurisation de leurs parcours de formation et de leur insertion professionnelle. Les difficultés se corsent pour les apprentis : ceux-ci effectuent des allers et venues entre leur centre de formation et l'entreprise, souvent éloignés, notamment dans les zones rurales. Ils peuvent donc avoir des besoins de logement sur deux sites potentiellement distants. Le Conseil régional d'Aquitaine s'est engagé, suite à un diagnostic, dans une politique de diversification des solutions de logement pour les jeunes en formation ou en mobilité professionnelle (*cf.* encadré page suivante). Les premières actions ont ensuite pris la forme d'une expérimentation financée par le Fonds d'expérimentation pour la jeunesse, et évaluée par le centre associé régional du Céreq pour la Basse-Normandie.

L'expérimentation a consisté à mettre en place une cinquantaine de binômes propriétaires accueillants/jeunes en formation en alternance. Les configurations sont diverses. Le plus souvent, les locataires vivent avec le propriétaire ou avec un couple de propriétaires et nouent des relations stables avec eux. Toutefois, certains locataires vivent seuls dans le logement soit parce que le propriétaire est parti à l'étranger, soit parce qu'il vit dans un autre logement. Quelques uns cohabitent avec d'autres colocataires, solution en marge du dispositif expérimental. Parmi les expériences recueillies, ces différentes modalités révèlent des modes d'habiter différents, se ramenant à trois types : la location sans cohabitation ; la cohabitation avec ou sans échanges relationnels.

L'évaluation de la mise en œuvre à titre expérimental de ce dispositif a permis de dégager des pistes pour sa réussite et sa dissémination. Outre la création de services de médiation entre locataires et propriétaires, il est également nécessaire de construire des outils de repérage, tant de l'offre de logements potentiels que de la demande émanant des jeunes. Ces outils doivent permettre d'améliorer le ciblage des efforts des acteurs publics concernés.

Une évaluation innovante : de la satisfaction à l'essaimage

Le caractère innovant et expérimental du dispositif s'exprime dans différentes dimensions. Il s'agit par exemple de concilier des logiques économiques (coûts d'entrée modérés, compléments de revenus) avec des logiques sociales d'échanges ...

L'accès au logement pour sécuriser les parcours de formation des jeunes : une expérimentation en Aquitaine

L'expérimentation présentée dans ce *Bref* s'inscrit dans le prolongement de travaux menés en Aquitaine. En 2007, une enquête menée auprès de 822 apprentis aquitains avait mis en évidence leur désir d'autonomie. 20 % avaient manifesté un fort intérêt pour louer une chambre à la semaine chez des familles, à un tarif moyen compris entre 15 et 25 euros la nuit y compris un repas.

L'idée d'exploiter des chambres ou des dépendances chez les particuliers s'est alors présentée comme une solution alternative à la location classique, située à la convergence des intérêts de jeunes cherchant à se loger et de propriétaires recherchant un complément de revenus. En 2008, trois axes ont été préconisés :

- produire et développer de nouvelles réponses, en mettant l'accent sur la promotion de réponses mixtes et d'autres innovantes ;
- mettre les acteurs en réseau pour mutualiser les moyens et optimiser les capacités d'accueil existantes ;
- solvabiliser les jeunes pour sécuriser leurs parcours.

Le projet d'expérimentation sociale retenu par le Fonds d'expérimentation pour la jeunesse s'est construit autour des deux premiers axes. Il est intégré dans l'axe 3 « Prévenir les ruptures », et dans le programme 3 « Sécuriser l'accès au logement des jeunes ». Il s'intitule « Accès au logement des jeunes : mise en place d'un réseau d'hébergement en chambres chez les particuliers pour les jeunes en mobilité ».

L'expérimentation s'est déroulée de mars à octobre 2010. Une cinquantaine de binômes propriétaires accueillants/jeunes en formation par alternance ont été mis en place, pour des durées allant de quelques jours à plusieurs mois. Juridiquement, la location s'inscrit dans le cadre réglementaire des chambres et tables d'hôtes (décret n°2007-1173 du 3 août 2007), plus souple que celui de la loi de cohésion sociale de 2005 qui impose une durée minimale du bail de neuf mois pour les étudiants.

Les acteurs locaux ont été impliqués dans l'expérimentation, tant du côté des établissements de formation pour le recensement des demandes, que du côté des acteurs du logement pour la prospection des offres.

Le Céreq réalise vingt-six évaluations dans le cadre des expérimentations sociales financées par le Fonds d'expérimentation pour la jeunesse (FEJ).

La collection Bref du Céreq *se fait régulièrement l'écho des progrès et des premiers résultats des différents chantiers, l'ensemble devant se conclure fin 2012.*

entre jeunes et propriétaires adultes et parfois âgés. La gouvernance du dispositif comporte également des dimensions innovantes : incitation aux initiatives locales, mode de gouvernance décentralisé dans les territoires, stabilisation de politiques régionales articulées avec les milieux associatifs.

Pour évaluer le dispositif, il a aussi été nécessaire de s'ouvrir à l'innovation. L'évaluation ne pouvait se limiter aux considérations financières et à leurs effets quantitatifs, mais aussi identifier des attentes sociales pas toujours explicites. Les considérations financières ne sont pourtant pas négligeables car ce dispositif pourrait préfigurer la mise en place d'un marché secondaire du logement, sans toutefois ignorer totalement les conditions du marché locatif. De leur côté, les attentes sociales ne relèvent pas de desiderata personnels, elles sont encadrées par les droits et les obligations auxquels les contractants acceptent de se soumettre. Le caractère novateur de l'échange implique donc à la fois des clauses qui sortent de la logique marchande, et un nouveau mode de socialisation des jeunes qui prend la forme d'un apprentissage du « vivre ensemble » entre générations d'âges éloignés. Le degré de satisfaction des parties a donc été pris en considération, non au pied de la lettre, mais comme indicateur de la viabilité d'une sorte de « convention collective » à l'échelle locale des droits et devoirs de chacun (équipement, repas, bruit…).

Pour l'évaluation des résultats, il convient de distinguer ce qui relève du propre de l'expérimentation (faible durée, faible effectif, faible représentativité), des éléments nécessaires à la pérennisation et l'extension du dispositif. Le changement d'échelle à l'issue de l'expérimentation prévoyant la couverture du territoire régional, la nature du dispositif n'a pas permis d'envisager une « généralisation » par décision politique et budgétaire, mais plutôt un essaimage progressif avec les mêmes acteurs régionaux. La transposition à d'autres régions impliquerait par conséquent de réunir ces conditions partenariales de faisabilité.

Le recensement des besoins : de l'effet masse au tissu régional

La conduite de ce dispositif comporte deux versants : l'identification de l'offre potentielle, avec en contrepoint le recensement des besoins non couverts de logement des apprentis, à proximité du lieu de travail ou bien du lieu de formation.

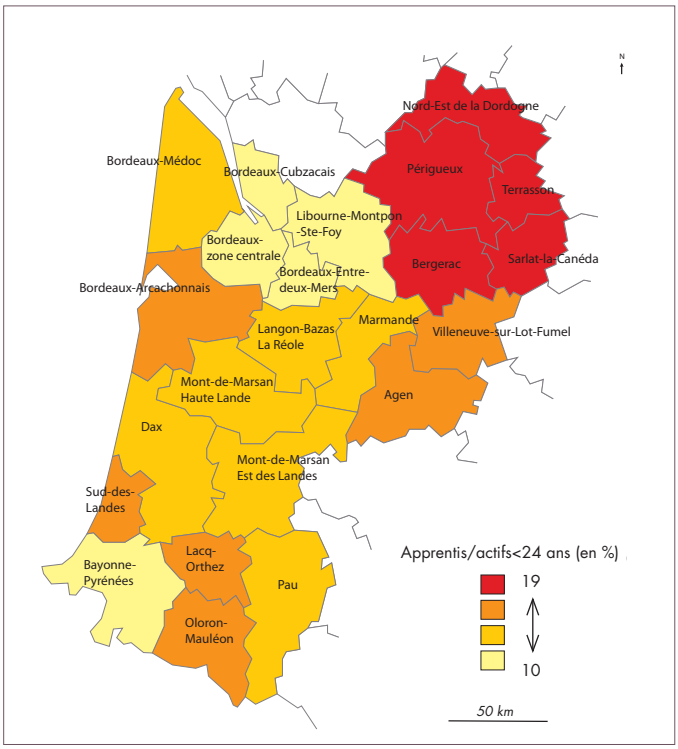
Le nombre d'apprentis peut être considéré comme un indicateur de demande potentielle. Dans le cas de l'Aquitaine, les données en nombre absolu montrent que près de la moitié des 20 715 apprentis aquitains sont concentrés dans l'agglomération bordelaise, un quart dans la zone d'emploi centrale de Bordeaux ; le reste se répartit en parts allant de 2 000 à 4 000 selon les départements ou les groupes de zones d'emploi. Une lecture hâtive amènerait donc à considérer que la moitié du problème peut être résolue en se concentrant sur la capitale régionale et ses alentours.

Pour autant, cet indicateur reste fruste car il ne tient pas compte des jeunes de la même classe d'âge qui ont quitté le domicile parental et pourraient entrer en concurrence avec les apprentis pour trouver un logement. La densité d'apprentis se calcule en rapportant le nombre d'apprentis aux jeunes actifs de 15 à 24 ans. La représentation cartographique de cet indicateur révèle quatre types de territoires bien différents de ce que montrent les effectifs absolus (*cf.* carte 1). Alors que les apprentis semblent se concentrer à l'Ouest de la région, leur densité est nettement plus élevée à l'Est. Ainsi cinq zones d'emploi où les effectifs sont parmi les plus importants comptent seulement entre 10 % et

Cartographie de l'offre et de la demande de logements

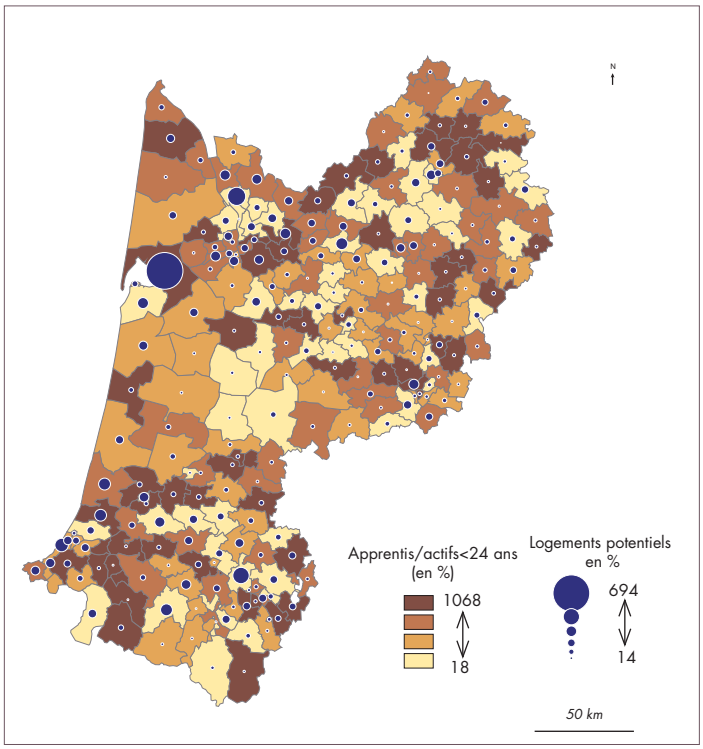
Carte 1

Densité d'apprentis selon les zones d'emploi



Carte 2

Potentialités de logement chez l'habitant au regard de la densité d'apprentis par canton



Source : INSEE, recensement 2008, calculs Céreq.
NB : la légende de la carte 2 indique des pourcentages supérieurs à 100. En effet, dans certaines zones, les apprentis sont plus nombreux que les actifs chez les 15-24 ans et il y a parfois plus de pièces disponibles parmi des logements que de logements habités.

12 % d'apprentis parmi leurs jeunes actifs. Ces zones recouvrent la capitale régionale et plus largement une grande partie du département de la Gironde, ainsi que la zone d'emploi de Bayonne-Pyrénées. A l'opposé, cinq autres zones d'emploi du Nord-Est autour de Bergerac-Périgueux-Sarlat, dans le département du Gers, ne concentrent que 3 143 apprentis, soit 15 % de l'ensemble mais révèlent une densité de 17 à 19 %. Enfin, entre les deux, six zones concentrent 19 % des effectifs mais ont une densité comprise entre 15 et 17 %. Pour le reste, le contraste entre les effectifs et la densité est plus mitigé.

Certaines zones parmi les moins peuplées en apprentis ont en fait une densité de ce type de public proche du double de celle de la capitale. Ceci témoigne d'un ancrage de l'apprentissage, non seulement dans l'offre de formation, mais surtout dans le tissu des entreprises locales avec un recours élevé à ce type de contrat. Le déploiement d'offres d'hébergement de courte durée sera donc lourd de conséquences selon que l'on tiendra compte ou non de cet indicateur de densité.

La carte précédente peut être affinée à l'échelle du canton. Cela permet de faire figurer un seuil acceptable de mobilité quotidienne pour des jeunes n'ayant pas de moyen de locomotion rapide ou autonome (*cf.* carte 2).

Ce changement d'échelle fait apparaître de plus grandes disparités. Le canton d'Audenge (bassin d'Arcachon), par exemple, dénombre en 2008 vingt fois plus d'apprentis que d'actifs de moins de 24 ans. La légende de cette carte indique que la première classe regroupe les cantons où les apprentis représentent moins

Un indicateur de mesure des potentialités de logement par territoire

Les données utilisées sont des données communales recensant les logements selon le nombre de pièces, le nombre d'adultes et le nombre d'enfants de moins de 24 ans qui y résident. Cette distinction permet de déterminer le nombre de pièces nécessaires à leur mode de vie. Le décompte des pièces libres suit deux principes : la cohabitation doit permettre à chacun de préserver son intimité, et chaque jeune potentiellement intéressé doit pouvoir bénéficier d'une chambre fermée. Il s'agit donc de préserver pour chaque ménage, quatre pièces : une salle, un salon, une cuisine, une autre pièce servant de bureau ou de chambre d'amis. Puis sont déduites une chambre pour les adultes et autant de chambres que d'enfants à charge. Par ailleurs, même s'il reste plusieurs pièces potentiellement libres, nous comptons un jeune en formation par logement afin de ne pas surestimer les possibilités.

L'unité d'observation retenue est la zone d'emploi définie par l'INSEE comme un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent. Cette unité est plus fine que le département, à raison, fréquemment, de trois ou quatre par département.

de 60 % des jeunes actifs. Les deux classes suivantes regroupent les cantons où les apprentis représentent plus de la moitié des jeunes actifs ; enfin, la dernière classe recense les cantons où les apprentis sont les plus nombreux.

Du potentiel à l'offre révélée de logements de courte durée

Un indicateur du potentiel de logements disponibles a ensuite été construit, en pondérant le nombre et la surface des logements détenus en propriété par le nombre de ménages individuels selon leur taille (*cf.* encadré page précédente).

La représentation de la part des logements potentiels fait ressortir des cantons ressources qui ne correspondent pas toujours à ceux dans lesquels la densité d'apprentis est élevée. Dans d'autres, le développement de l'apprentissage rencontre dans des proportions satisfaisantes la part d'hébergements potentiels. Enfin, une troisième catégorie possède des ressources potentielles d'hébergements chez l'habitant pour une moindre proportion d'apprentis.

En conclusion de cette confrontation, il résulte que les cantons à forte disponibilité de logements ne sont pas nécessairement ceux où la demande est la plus forte (Audenge), même au regard des chiffres bruts (Bordeaux, Lescar, Biarritz). En revanche, les cantons à forte densité d'apprentis semblent n'offrir que peu de logements potentiels.

Il appartient dès lors aux politiques de définir si la prospection doit s'orienter vers l'objectif de « faire du chiffre » avec des outils de diffusion massive mais peu ciblés (flyers, mailing, presse) ou bien d'établir un maillage suivi de certains territoires les plus en tension, ce qui suppose un ciblage plus précis et un effort de coopération avec l'ensemble des acteurs en présence.

Les besoins les plus massifs de logement dans les concentrations urbaines et le long des grands axes ne pourraient être couverts par un dispositif nécessairement individualisant comme celui qui a été évalué. En revanche, le dispositif évalué pourrait être étendu avec efficience là où les demandes et les offres sont plus dispersées mais représentent un enjeu local fort.

Trois clés pour le logement des jeunes : le diagnostic territorial, la médiation et la coordination

Les intérêts que les jeunes trouvent à ce mode d'habitat rencontrent ceux des propriétaires accueillants. Pour les premiers, se rapprocher de son établissement d'enseignement durant les périodes de formation, ou de l'entreprise durant celles d'activité professionnelle, à un prix moins élevé que celui d'une location classique, est une véritable chance. La cohabitation peut se révéler profitable pour les bénéficiaires, même si elle nécessite parfois des ajustements. Pour les accompagner, un service de médiation inhérent au dispositif doit être créé. Ce service, offrant à la fois médiation et expertise administrative, est indispensable à la fidélisation des propriétaires accueillants.

La révélation de l'offre de logement nécessite une organisation préalable afin de prospecter sur les territoires où les besoins de logement par alternance sont pointés, les propriétaires intéressés. Un plan de prospection doit être mis en place en établissant outre un diagnostic territorial de la demande émanant des lieux de formation et des lieux de stage, un diagnostic de la répartition des logements éligibles. C'est avec ces outils que les politiques peuvent agir en jugeant de la priorité à accorder à des zones spécifiques, sans laisser les effets masse des zones urbaines édulcorer les zones où les apprentis sont plus disséminés mais pèsent lourd dans le tissu économique local.

Enfin, la coordination locale des différents acteurs territoriaux œuvrant pour l'accès au logement et des responsables des établissements de formation est une condition du repérage et de la prise en charge de la demande de logement en alternance. ■

Pour en savoir plus

Hébergement des jeunes en formation par alternance. Comment investir dans des solutions adéquates ?, P. Laporte, M. Biehler, B. Krynen, Inspection générale des affaires sociales et Conseil général de l'environnement et du développement durable, 2010.

Le logement en Aquitaine, J. Marchais, rapport du CESR Aquitaine, 2006.

Sur les projets du Fonds d'expérimentation pour la jeunesse : http://www.jeunes.gouv.fr/ministere-1001/actions/fonds-d-experimentation-pour-la-1038/

réagir sur
www.cereq.fr

Bref n°295-2 ● janvier 2012
Bulletin de recherche
emploi-formation du Céreq

Directeur de la publication
Frédéric Wacheux

Secrétariat de rédaction et mise en page
Elsa Personnaz

Centre d'études et de recherches sur les qualifications
10, place de la Joliette,
BP 21321,
13567 Marseille cedex 02
T 04 91 13 28 28
www.cereq.fr

Commission paritaire
n° 1063 ADEP.
Reproduction autorisée à condition expresse de mentionner la source.
Dépôt légal
Imprimé au Céreq
Publication gratuite
ISSN 2116-6110