

# 3

## Diagnostic régional partagé de l'offre de logement dédiée aux jeunes actifs

- Introduction
- Évaluation des besoins en logement et préconisations sur les territoires
- Point sur les publics accueillis
- Axes et scénarios de développement
- Conclusion générale



## Table des matières

<b>1</b>	<b>Introduction .....</b>	<b>4</b>
1.1	Les études et documents de référence .....	4
1.2	Une démarche participative .....	5
<b>2</b>	<b>Évaluation des besoins en logement et préconisations sur les territoires ....</b>	<b>5</b>
2.1	Couverture de l'offre .....	5
2.1.1	Les zones relativement bien équipées en logements dédiés aux jeunes actifs.....	7
2.1.2	Les zones carencées en matière de logements dédiés aux jeunes actifs .....	7
2.2	Opérations récentes .....	8
2.2.1	Les structures créées .....	8
2.2.2	Les dispositifs logements portés par des CLLAJ / SHAJ.....	9
2.2.3	Les constructions / réhabilitations .....	9
2.3	Projets en cours / futurs .....	11
2.3.1	Les diagnostics menés ou en cours d'élaboration .....	11
2.3.2	Les projets en réflexion .....	12
2.3.3	Les projets programmés .....	14
2.4	Intensité du besoin.....	15
2.4.1	Des besoins en logements dédiés .....	16
2.4.2	Problématiques qui légitiment le besoin.....	18
2.5	Calibrage prévisionnel du nombre de logements nécessaires à l'horizon 2030.....	19
2.5.1	Méthode.....	19
2.5.2	Proposition de calibrage du nombre de logements nécessaires.....	19
2.6	Tableau récapitulatif .....	21
<b>3</b>	<b>Point sur les publics accueillis .....</b>	<b>23</b>
3.1	Cadre réglementaire.....	23
3.2	Publics en demande de logements .....	24
3.3	Demandes éligibles non pourvues .....	25
3.4	Demandes non éligibles.....	26

3.5	Alternatives proposées.....	26
<b>4</b>	<b>Axes et scénarios de développement .....</b>	<b>27</b>
4.1	Mise en cohérence des politiques publiques à plusieurs échelles sur les volets logement et jeunesse .....	27
4.1.1	Constat n°1 : une image péjorative .....	27
4.1.2	Constat n°2 : un manque d'équité entre les structures .....	28
4.1.3	Constat n°3 : des disparités locales notables .....	28
4.2	Soutien au développement de solutions Habitat Jeunes diversifiées et adaptées aux spécificités des territoires.....	29
4.2.1	Constat n°1 : des besoins en logements dédiés .....	29
4.2.2	Constat n°2 : des réhabilitations parfois risquées .....	30
4.2.3	Constat n°3 : des difficultés de financement.....	30
4.3	Maintien de la mixité des publics et de l'accompagnement socio-éducatif dans les structures Habitat Jeunes .....	31
4.3.1	Constat n°1 : un affaiblissement de l'accompagnement.....	31
4.3.2	Constat n°2 : une faible mobilisation des jeunes .....	31
4.3.3	Constat n°3 : de fortes sollicitations pour l'accueil de publics fragilisés .....	32
4.4	Problématiques et leviers spécifiques aux CLLAJ et Services Logement.....	33
4.4.1	Constat n°1 : des territoires inégalement maillés sur la fonction AIOA .....	33
4.4.2	Constat n°2 : une méconnaissance des dispositifs de sécurisation (IML, Bourse aux logements...) par les bailleurs privés .....	33
4.4.3	Constat n°3 : un parc conventionné insuffisant et sous mobilisé.....	34
4.4.4	Constat n°4 : des dispositifs en logements temporaires diffus insuffisamment sécurisés.....	34
<b>5</b>	<b>Conclusion générale .....</b>	<b>35</b>

# 1 Introduction

## 1.1 Les études et documents de référence

Pour mettre en œuvre cette analyse, relative à l'évaluation des besoins et aux préconisations de développement de l'offre en logements dédiés aux jeunes actifs, l'URHAJ Normandie s'est inspirée des différents travaux menés par les partenaires locaux.

Elle s'appuie d'abord sur des monographies locales, exhaustives d'un point de vue quantitatif et qualitatif, comme c'est le cas sur la communauté urbaine du Havre (*Diagnostic sur le logement pour les jeunes actifs en insertion ou en difficulté d'insertion socio-professionnelle* ; Novascopia/Cerur ; 2021), sur la commune nouvelle de Vire Normandie (*Étude approfondie du fonctionnement et du statut des résidences jeunes locatives sur le territoire de Vire Normandie* ; CDHAT/T3P ; 2020) ou sur d'autres territoires tels que Cabourg, Caen, Bayeux, Avranches, Argentan ou encore Créances (cf. les différents diagnostics de besoin menés par l'URHAJ Normandie depuis 2016). Ces études s'attachent à calibrer de manière précise le nombre de logements dédiés aux jeunes actifs, leur typologie et la nature du dispositif nécessaire envisagé afin de couvrir le besoin localement. À une échelle géographique plus large, d'autres analyses permettent de cibler les recherches sur un public aux problématiques spécifiques, tels que les saisonniers par exemple (cf. l'état des lieux sur les besoins en logements des saisonniers en Normandie mené par Action Logement en 2020 et 2021).

Certains documents stratégiques (PLH, PDALHPD ou les schémas départementaux en faveur de l'enfance et de la famille), mis en œuvre par les différents services de l'État, permettent également d'enrichir la réflexion autour des besoins en logement pour les jeunes actifs, notamment sur les territoires carencés en informations ou données.

Enfin, cette analyse s'inscrit dans une réflexion globale et nationale en lien avec celles menées par d'autres Unions Régionales pour l'Habitat des Jeunes ( le 'Schéma de développement' en Pays de la Loire 2018 ; le 'Diagnostic régional sur le logement des jeunes actifs' en région Rhône-Alpes 2016).

## 1.2 Une démarche participative

Comme précédemment, la méthodologie de ce présent chapitre s'appuie sur le recensement, la compilation et la synthèse des témoignages d'acteurs locaux en charge du logement des jeunes actifs normands. Un tableur a été envoyé à l'ensemble des professionnels locaux en charge du logement des jeunes, des partenaires et des institutionnels. Il a pour but d'analyser de manière systémique le degré d'intensité des besoins en logements des jeunes, l'estimation du nombre de logements supplémentaires nécessaires pour couvrir ces derniers, les problématiques locales qui les légitiment ou encore les modalités d'amélioration de l'offre à l'horizon 2030. Il permet également aux experts du territoire de s'exprimer sur la typologie (et son évolution) des publics accueillis au sein des structures ou de faire remonter des projets sur le bâti (requalification, réhabilitation, création, travaux divers...).

Pour compléter les réponses et approfondir certaines thématiques déterminantes, l'URHAJ Normandie a organisé des comités techniques à l'échelle départementale sous forme de visioconférences avec des acteurs locaux. L'enjeu de ce type de démarche est de prendre en compte l'ensemble des attentes et des problématiques des acteurs de terrain.

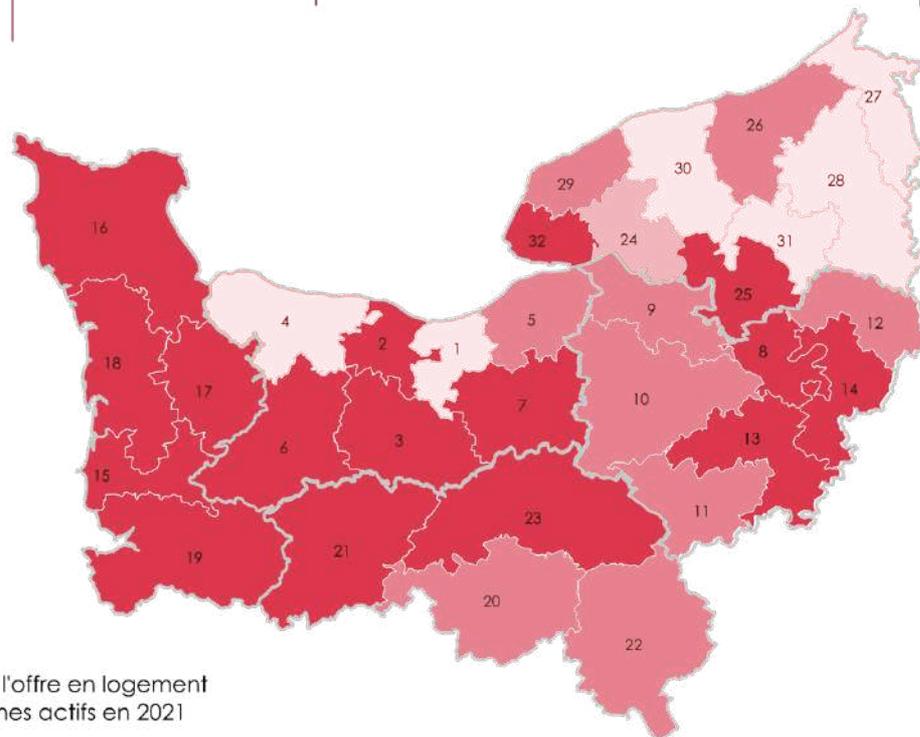
## 2 Évaluation des besoins en logement et préconisations sur les territoires

### 2.1 Couverture de l'offre

En s'appuyant sur la cartographie générale des acteurs présentée lors du diagnostic régional partagé, cette première analyse permet d'apprécier le degré de couverture de l'offre en logements dédiés aux jeunes actifs en 2021 par zone BEL. Si les zones les plus denses (Manche, Eure, Orne) en matière de maillage et d'équipements sont représentées par des aplats de couleurs vives et saturées, celles qui le sont moins ou celles en carence (Calvados, Seine-Maritime) le sont grâce à des tons clairs.

# Habitat Jeunes

Couverture de l'offre



Couverture de l'offre en logement dédiés aux jeunes actifs en 2021

- Zone couverte par au moins une résidence collective et un CLLAJ/SL
- Zone couverte par au moins une résidence collective (et/ou antenne et/ou logements diffus)
- Zone couverte par au moins un CLLAJ/SL (pas de résidence collective)
- Zone sans aucune implantation de structure



50 km

Source : URHAJ NORMANDIE  
Production : URHAJ NORMANDIE  
© CGEET 2021, IGN, GéoFla



## 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 Loix                                |
|          | 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 Ornaix                          |
|          | 7.  | SCOT Sud Pays d'Auge                             |                | 23. | SCOT des Pays d'Argentan, d'Auge Ornaix 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 Iton                      |                | 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                  |

### **2.1.1 Les zones relativement bien équipées en logements dédiés aux jeunes actifs**

La Manche (31 implantations, 1014 logements) est le département le plus couvert en 2021 grâce à l'implantation de nombreux acteurs sur les territoires. Les logements sont gérés par des associations, communes, ou intercommunalités, ce qui reste une spécificité à l'échelle nationale dans la mesure où une immense majorité des adhérents métropolitains sont structurés autour d'associations. Les acteurs proposent une large palette de solutions de logement aux jeunes actifs telles que des résidences Habitat Jeunes, des foyers satellites/soleils, des logements diffus ou encore des Comités locaux pour le Logement Autonome des Jeunes ou Services Habitat Jeunes. Malgré un maillage historique, notamment sur l'ensemble des pôles secondaires, les acteurs poursuivent leur développement en milieu rural et littoral grâce au dynamisme et à l'engagement des élus et partenaires locaux.

La couverture en logements dédiés aux jeunes actifs est relativement importante dans l'Orne (12 implantations, 400 logements) et l'Eure (15 implantations, 319 logements) en 2021, même si peu d'acteurs sont présents (trois dans chaque département). Tout comme dans la Manche, les structures sont gérées par des associations ou des collectivités telles que la commune d'Argentan ou Flers Agglo. De nombreuses implantations (de différentes natures et tailles) sont recensées sur les territoires au plus près des lieux de production ou de formation, notamment grâce aux politiques de développement des associations "Jeunesse et Vie" dans l'Eure et ALTHEA dans l'Orne.

### **2.1.2 Les zones carencées en matière de logements dédiés aux jeunes actifs**

Malgré un taux de couverture important et structurant en 2021, certains départements normands sont maillés de manière plus inégale. Dans le Calvados, de nombreux acteurs sont concentrés sur la 'zone BEL' de Caen grâce à un CLLAJ et cinq résidences Habitat Jeunes. Les 'zones BEL' de Vire, Falaise et Lisieux sont également bien équipées avec un CLLAJ et une résidence Habitat Jeunes chacune. Les territoires littoraux calvadosiens (Bayeux, Cabourg, Deauville) sont quant à eux quasiment tous dépourvus de solution de logements dédiés aux jeunes actifs, hormis l'implantation d'une résidence collective spécialisée dans l'accueil des saisonniers à Villers-sur-Mer.

Avec un faible nombre d'acteurs et des structures fortement localisées sur les pôles principaux, la Seine-Maritime est le département le moins couvert en 2021 (31 implantations, 464 logements). Les zones BEL à dominance rurale (exemple des zones n° 27, 28, 30, 31) sont les plus touchées dans la mesure où aucune structure n'est recensée. Sur ces territoires (exemple des zones de Buchy ou de Yvetot), seuls les CCAS et les missions locales traitent des problématiques logement pour le public cible. À défaut de résidence Habitat Jeunes (RS – FJT), les pôles secondaires de Dieppe, Fécamp (et bientôt Eu - Le Tréport) sont équipés de Résidences Jeunes Salariés gérées par le bailleur Sodineuf. La zone du Havre reste un territoire contrasté en matière d'offre dans la mesure où même si elle bénéficie d'un CLLAJ et d'une Résidence Jeunes Salariés, elle ne possède plus aucune résidence Habitat Jeunes depuis 2015. La métropole de Rouen est la zone la plus maillée du département grâce à l'action de l'association ANLAJT (une résidence principale et une dizaine de résidences secondaires), du bailleur "Logeo Seine" (trois Résidences Jeunes Actifs), d'une résidence des Compagnons du Devoir et d'un CLLAJ.

## 2.2 Opérations récentes

Si la couverture de l'offre sur les territoires est déterminante pour amorcer le calibrage du besoin, il semble légitime d'analyser l'ensemble des opérations (créations, réhabilitations, requalifications, extensions...) réalisées par les acteurs locaux. Au total, **vingt-sept opérations ou projets sont recensés sur les six dernières années (2015-2021)**. Cette dynamique s'inscrit dans la mise en œuvre de l'Accord Cadre 2017-2019 intitulé : « Réussir les transitions de l'offre Habitat jeunes ». Signé en 2016 entre l'UNHAJ, l'USH, Action Logement, la CNAF, l'État et la Caisse de Dépôt, son objectif était d'encourager la création et la réhabilitation de plus d'une centaine de résidences Habitat jeunes. En 2021/2022, l'UNHAJ, l'ensemble des URHAJ et de nombreux partenaires s'interrogent sur la pertinence d'un nouvel Accord Cadre.

### 2.2.1 Les structures créées

Sur cette période, six foyers satellites / antennes FJT (cf. partie II de la présente étude) ont été inaugurés sur les territoires. C'est le cas des résidences de Blagny à Lion-sur-Mer (Caen) en 2017, "Roger Norguet" à Falaise (ALTHEA) en 2019, "l'Ermitage" à Pont-

Audemer (Jeunesse et Vie) en 2021, "La Source" au Neubourg (Jeunesse et Vie) en 2017, "Le Logis" à Carentan (Saint-Lô Agglo) en 2021 ou encore le FJT de Bellême (ALTHEA) en 2018. C'est également le cas pour les résidences Habitat Jeunes "Saint-Louis" à Évreux (l'Abri), Lancrel à Alençon (extension du bâtiment sur le site d'ALTHEA) ou du Campus de l'Espace à Vernon, principalement dédiée à l'accueil d'alternants et stagiaires de l'école d'ingénieur (Jeunesse et Vie). Sur le département de Seine-Maritime, trois Résidences Jeunes Salariés / Actifs ont été créées : 'Pannevert' à Rouen (Logeo Seine), 'Suzanne Clément' à Fécamp (Sodineuf) et 'Germaine Coty' au Havre (Sodineuf).

### **2.2.2 Les dispositifs logements portés par des CLLAJ / SHAJ**

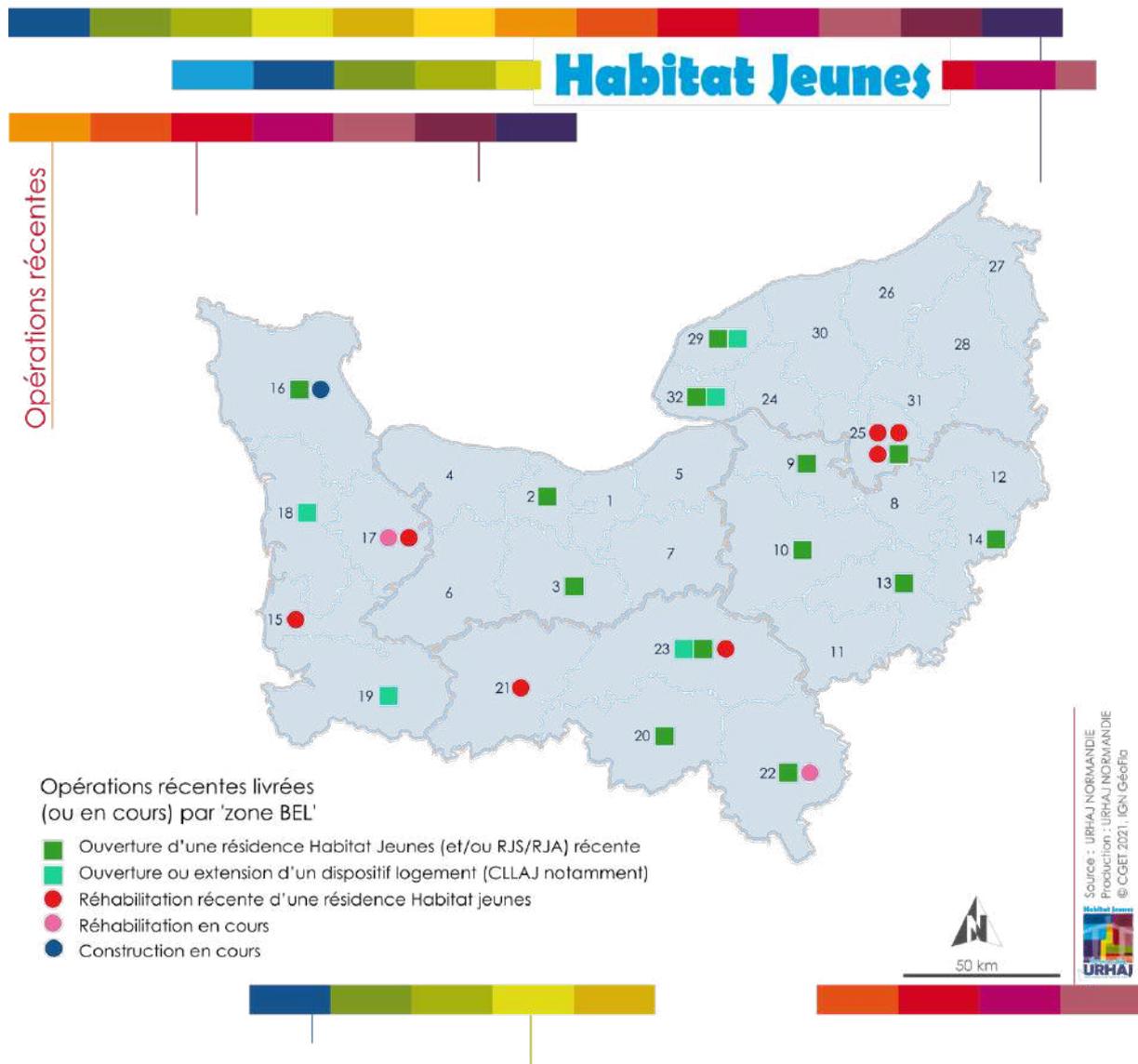
Les Services Habitat Jeunes / CLLAJ se sont également développés en Normandie depuis 2015 avec la création du CLLAJ d'Argentan / Vimoutiers (portée par la Mission Locale et proposant notamment un dispositif de 'bourse au logement') et l'extension du périmètre d'action du SHAJ du Mont-Saint-Michel Normandie (en s'adaptant aux nouvelles limites intercommunales du Sud Manche). Trois nouveaux dispositifs logements (sous forme de sous-location) ont été mis en œuvre, notamment dans la Manche à Créances (porté par le CLLAJ de Coutances) et en Seine-Maritime au Havre et à Fécamp (avec la plateforme hébergement du CLHAJ 76).

### **2.2.3 Les constructions / réhabilitations**

Dans un objectif global d'amélioration des logements et des structures (au sens énergétique, financier et écologique), et toujours en lien avec les enjeux stratégiques énoncés par l'Accord Cadre national, les acteurs locaux ont mis en œuvre depuis 2015 de nombreuses réhabilitations / rénovations. Sept sont terminées en 2021, notamment à Granville (résidence Saint-Nicolas), Saint-Lô (Rabelais – cafétéria), La Ferté-Macé, Argentan (délocalisation et requalification de la résidence dans trois bâtiments distincts) ou sur la métropole de Rouen (deux résidences réhabilitées par l'ANLAJT et une par Logeo Seine à Elbeuf). Deux réhabilitations sont en cours en 2021/2022, que ce soit dans la Manche (résidence des Quatre vents à Saint-Lô) ou dans l'Orne (résidence au Mêle sur Sarthe).

Enfin, un foyer satellite / antenne FJT est en cours de construction sur la commune de Valognes dans le département de la Manche (ce projet a été initié suite à la

réalisation d'une étude de besoin portée par l'URHAJ Normandie et en partenariat avec l'association l'Espace-Temps de Cherbourg).



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 – Cœur 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 Ornois                          |
|          | 7.  | SCOT Sud Pays d'Auge                            |                | 23. | SCOT des Pays d'Argentan, d'Auge Ornois 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 - Lieuvin |                | 26. | SCOT du pays Dieppois, terroir de Caux                 |
|          | 11. | SCOT du Pays d'Avre et Iton                     |                | 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                  |

## 2.3 Projets en cours / futurs

Afin de poursuivre cette dynamique de développement, les acteurs locaux ont listé les projets qui (potentiellement) pourraient être mis en œuvre sur la prochaine décennie. Si certains ont déjà initié des diagnostics locaux grâce à l'appui de partenaires spécialisés (dont l'URHAJ Normandie) dans le calibrage des besoins, d'autres anticipent les futures opérations et/ou réfléchissent à la manière d'optimiser la problématique du logement des jeunes actifs sur leur territoire respectif. Suite à l'enquête menée auprès de l'ensemble de ces acteurs normands, adhérents ou non au réseau Urhaj, **14 zones BEL avec un besoin en logement avéré (que ce soit en matière de création, de réhabilitation ou d'extension) ont été recensées et 29 opérations sont projetées (ou en réflexion) à l'horizon 2030.**

### 2.3.1 Les diagnostics menés ou en cours d'élaboration

Depuis 2016, l'URHAJ Normandie appuie le développement de l'offre en logements dédiés auprès des collectivités normandes qui le souhaitent. À la seule condition d'une volonté politique locale en faveur du logement comme levier d'attractivité, elle intervient dans le calibrage quantitatif et qualitatif des besoins. Elle propose également aux élus (communaux ou intercommunaux) différentes modalités de gestion pour la/les future(s) structure(s), une première approche de la faisabilité du projet, un référentiel d'aménagements intérieurs et extérieurs potentiels ou encore des préconisations en matière d'accompagnement socio-éducatif. Ces prestations facilitent et enrichissent les débats autour de la problématique du logement des jeunes et aboutissent, dans la majeure partie des cas, à la mise en œuvre de projets concrets sur les territoires.

C'est notamment le cas sur les zones BEL de Caen en 2019 (commune de Luc-sur-Mer, zoom sur les saisonniers), Cabourg en 2021 (zoom sur les saisonniers), Bayeux en 2019 (zoom sur les saisonniers), Évreux en 2018, Granville en 2019 (commune de Cérences), Cherbourg en 2017 (commune de Valognes), Coutances en 2019 (commune de Créances), Avranches en 2019 ou Argentan en 2017.

Les différents partenaires proposent également des analyses pertinentes et bénéfiques pour les territoires, comme c'est le cas au Havre (cf. *Diagnostic sur le logement pour les jeunes actifs en insertion ou en difficulté d'insertion socio-*

professionnelle, Novascopia/Cerur, 2021), sur la commune nouvelle de Vire Normandie (*Étude approfondie du fonctionnement et du statut des résidences jeunes locatives sur le territoire de Vire Normandie*, CDHAT/T3P, 2020), sur la zone BEL de Louviers (réalisée par les services de l'ASE) ou celle d'Avranches (réalisée par le SHAJ du Mont-Saint-Michel Normandie en 2021/2022).

### 2.3.2 Les projets en réflexion

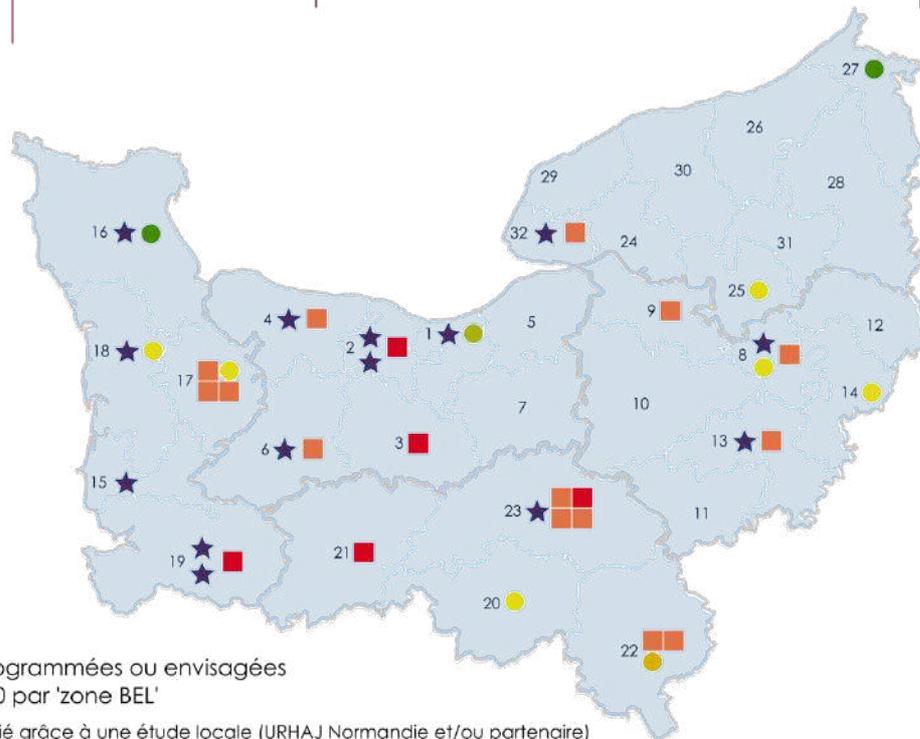
**En 2021/2022, une vingtaine de projets sont en cours de réflexion sur plus d'une dizaine de zones BEL.** Si ces derniers ne sont pas officiellement mis en œuvre, pour des raisons stratégiques, financières ou politiques, ils permettent de légitimer l'identification des besoins grâce à l'expertise et à l'observation des acteurs en charge du logement des jeunes.

**Quatorze d'entre eux concernent des créations potentielles de structures ou de dispositifs de logement dédié.** C'est le cas sur les zones BEL de Bayeux (projet de FJT et/ou CLLAJ sur la CC de Bayeux Intercom), Vire (transformation de la résidence jeunes en RS-FJT sur la commune de Vire), Louviers (projet de résidence Habitat Jeunes ou de RJA sur la commune de Louviers), Évreux (projet de mini-résidences Habitat Jeunes et logements diffus sur la commune d'Évreux), Saint-Lô (plusieurs projets d'antennes FJT et de logements diffus, en lien avec l'internat du CFA du 'Groupe FIM', sur la CA de Saint-Lô Agglo), Mortagne-au-Perche (projets d'antennes FJT sur les communes de Sées et Le Theil), Argentan (plusieurs projets d'antennes FJT sur les communes de Gacé, l'Aigle et Échauffour), Le Havre et Pont-Audemer.

**Cinq autres projets sont relatifs à des extensions de structure ou de dispositif de logement dédié,** comme sur les zones BEL de Caen (en lien avec l'association ACHAJ), Falaise (en lien avec la résidence Habitat Jeunes de Falaise, qui semble saturée en 2021/2022), Avranches (en lien avec le SHAJ du Mont-Saint-Michel Normandie qui évalue un besoin en logements saisonniers), Flers (qui souhaite étendre son dispositif de colocation) ou Argentan (qui envisage de créer de nouvelles places dans une des résidences Habitat Jeunes de la commune).

# Habitat Jeunes

Projets et perspectives



Opérations programmées ou envisagées à l'horizon 2030 par 'zone BEL'

- ★ Besoin identifié grâce à une étude locale (URHAJ Normandie et/ou partenaire)
- Réflexion autour de la création d'une structure ou d'un dispositif de logement dédié
- Réflexion autour de l'extension d'une structure ou d'un dispositif de logement dédié
- Projet de création d'une résidence Habitat jeunes
- Projet de réhabilitation (et possible demande de financement - 'Plan de relance')
- Projet d'implantation de logements innovants



50 km

Source : URHAJ NORMANDIE  
Production : URHAJ NORMANDIE  
© CGET 2021, IGN Géofia



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 Loix                                |
|          | 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 Ornaix                          |
|          | 7.  | SCOT Sud Pays d'Auge                             |                | 23. | SCOT des Pays d'Argentan, d'Auge Ornaix 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 Iton                      |                | 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                  |

### 2.3.3 Les projets programmés

Si certains acteurs locaux imaginent et anticipent des modalités de développement, d'autres ont d'ores et déjà programmé officiellement leur mise en œuvre sur les territoires. **Quatre projets de création de structures sont recensés**, notamment sur les zones BEL de Cherbourg (travaux en cours pour la mise en service d'une antenne FJT sur la commune de Valognes), Mortagne-au-Perche (projet de mise en service d'une antenne FJT sur la commune de Tourouvre), EU - Le Tréport (projet de création d'une RJS en 2023 par Sodineuf) et Cabourg (implantation de logements innovants de type Tiny House à destination des saisonniers, sur la commune de Cabourg). En matière de **réhabilitations, six sont recensées en 2021/2022** :

- Sur la 'zone 8' de Louviers (FJT Val-de-Reuil - CCAS)
  - Le bailleur "Mon logement 27" envisage des travaux au sein du FJT, mais pas de réhabilitation au sens strict, notamment des logements. Le projet prévoit de changer la verrière du restaurant et de faire un diagnostic sur l'étanchéité du bâtiment. Si le chiffrage définitif le permet, le bailleur envisagera de réaliser un diagnostic énergétique en parallèle. La responsable pointe également la nécessité de changer le mobilier à moyen terme pour l'adapter au mieux aux nouveaux usages des jeunes (modularité par exemple).
- Sur la 'zone 17' de Saint-Lô (FJT Rabelais – Agglomération)
  - Un diagnostic énergétique est à prévoir dans les prochaines années avec le bailleur Manche Habitat afin de changer la chaudière et l'isolation du bâtiment.
- Sur la 'zone 18' de Coutances (FJT – CCAS)
  - Le FJT de Coutances fait l'objet d'un projet de grande envergure. En effet, il s'inscrit dans un contexte territorial favorable dans la mesure où il se situe dans un Quartier de la Politique de la Ville en rénovation pour les cinq années à venir (transformation de l'ensemble des bâtiments en BBC, réorganisation des espaces sur le plan urbanistique, mise en place d'une chaudière collective au bois). Le bailleur (la SA HLM du Cotentin) prévoit notamment une rénovation BBC (avec isolation extérieure,

huisseries, toitures, panneaux solaires), une transformation et une réorganisation de l'accueil avec une extension de 40m<sup>2</sup> des espaces collectifs et bureaux. Le calendrier repose sur un dépôt du permis de construire fin 2021 par les architectes et un début des travaux au second semestre 2022. Pour financer l'opération (estimée à 1,3 millions d'euros), le bailleur s'appuie notamment sur un nouveau prêt, son inscription au Plan de relance ou encore la CAF.

- Sur la 'zone 20' d'Alençon (FJT Courtomer – ALTHEA)
  - La résidence Habitat Jeunes (de cinq places) enregistre un taux d'occupation très bas (seulement un logement est occupé fin 2021). Une réhabilitation est envisageable (à définir) afin d'assurer une meilleure occupation des logements. L'unité pourrait également être spécialisée dans l'accueil des Compagnons du Devoir.
  
- Sur la 'zone 25' de Rouen (ANLAJT - Rouen)
  - Une réhabilitation de 4 logements (propriétés de l'ANLAJT) est en cours et doit être terminée au 1<sup>er</sup> semestre 2022 : isolation des murs par l'intérieur, électricité, chaudière à gaz collective et huisseries. Si l'étiquette énergétique n'est pas communiquée, l'association assure de réelles améliorations thermiques. Le financement est uniquement sur fonds propres.
  - Un projet d'acquisition réhabilitation est programmé pour 2022/2023 sur un immeuble du 19<sup>ème</sup> siècle par l'ANLAJT (ancien propriétaire : ville de Rouen). Les neuf logements seront transformés en résidence sociale (financement PLAI adapté).

## 2.4 Intensité du besoin

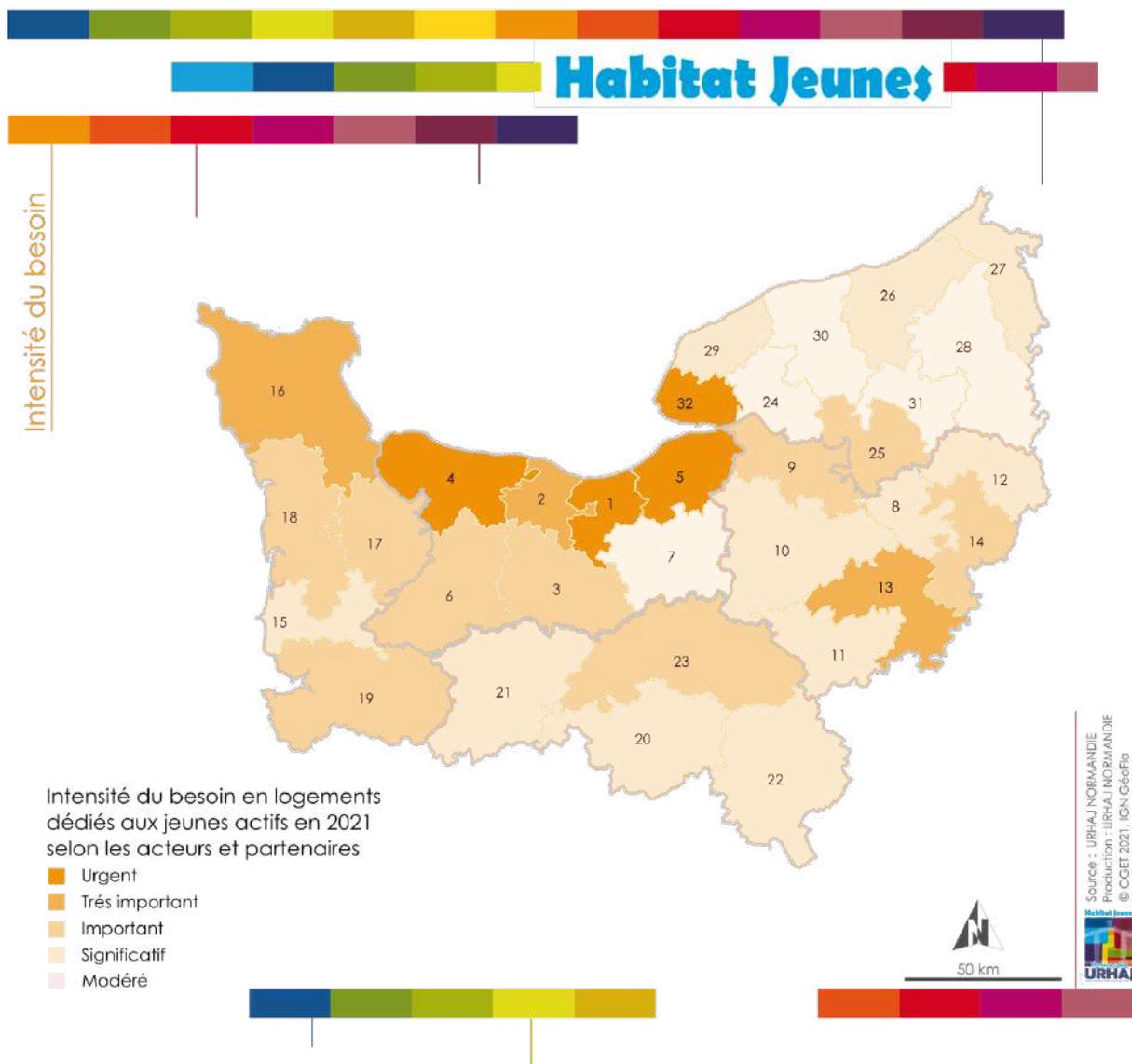
En accord avec les partenaires de l'État, il semble que d'un point de vue mathématique, la mesure précise et formelle du besoin en logement sur un territoire reste impossible, notamment lorsque l'échelle géographique retenue dans la présente étude est aussi large. Chaque analyse déploie une méthodologie propre qui permet une estimation au plus près de la réalité. Dans la présente étude, elle s'appuie sur le triptyque énoncé en introduction, à savoir la parole des acteurs locaux, spécialisés de par leurs pratiques et leur expérience, les résultats de diagnostics locaux et notamment l'expertise de l'URHAJ Normandie à travers ses activités en lien avec le développement de l'offre sur les territoires.

Ainsi, l'intensité du besoin sur les zones BEL de la côte Fleurie par exemple est calculée grâce aux retours des directions et institutionnels calvadosiens, aux études menées par l'URHAJ (en 2021 sur la CC de Normandie Cabourg Pays d'Auge) et par Action Logement en 2020/2021 (*État des lieux sur les besoins en logements des saisonniers en Normandie*).

#### **2.4.1 Des besoins en logements dédiés**

L'intensité du besoin est graduée de 1 (modéré) à 5 (urgent) sur la carte ci-contre, ce qui permet de hiérarchiser les zones BEL les plus carencées en 2021. La mise en œuvre d'études locales sont tout de même préconisées pour compléter ces estimations et vérifier le calibrage. À la lecture, trois constats majeurs s'imposent :

- Les besoins en logement (ou dispositifs logement) dédiés aux jeunes actifs semblent non négligeables sur l'ensemble des territoires normands. Que ce soit sur les zones BEL de la Manche, du sud Calvados, de l'Orne ou de l'Eure, il est compris entre 2 (significatif) et 3 (important). Même si certaines sont déjà couvertes et maillées par une offre dédiée, de nombreuses ne le sont pas de manière suffisante pour couvrir le besoin.
- **Certaines zones BEL, notamment sur le littoral calvadosien (Bayeux, Cabourg et Deauville) et celles relatives aux agglomérations du Havre, de Caen, de Cherbourg ou d'Évreux sont identifiées comme prioritaires.**



### 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 Loïs                                |
|          | 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 Ornais                          |
|          | 7.  | SCOT Sud Pays d'Auge                             |                | 23. | SCOT des Pays d'Argentan, d'Auge Ornais 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 Iton                      |                | 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                  |

- Les besoins en logements (ou dispositifs logements) dédiés aux jeunes actifs semblent difficiles à qualifier et quantifier sur certaines zones BEL, notamment sur le département de Seine-Maritime (exemple des zones rurales de Buchy ou Yvetot). Cela s'explique par la faible présence d'acteurs locaux et de partenaires spécialisés dans les problématiques du logement des jeunes. **L'enjeu, à la suite de la présente étude, est d'encourager la remontée de données locales d'une part, et d'inciter les différentes collectivités à mettre en œuvre des diagnostics locaux dans le but de calibrer au mieux le besoin.**

#### 2.4.2 Problématiques qui légitiment le besoin

Quelle que soit la nature (touristique, industrielle, agricole, tertiaire...) et la typologie (rurale, périurbaine, urbaine...) des territoires normands, et au-delà du constat de nombreuses listes d'attente dans les structures, certaines problématiques majeures semblent légitimer les besoins en logements dédiés. La première problématique est liée à un **parc de logement qui n'est peu/pas adapté à un public jeune en mobilité professionnelle** en raison de : sa typologie (dans de nombreuses zones BEL, la part des maisons est bien plus élevée que celle des appartements), son coût (en l'occurrence sur les grandes agglomérations ou les communes touristiques), sa localisation (parfois éloignée des zones d'emploi), sa nature (parfois vétuste et/ou énergivore) ou encore sa temporalité (exemple des zones BEL où le marché locatif est structuré autour du tourisme, comme Granville, Bayeux, Cabourg...).

À cela s'ajoute une **tension** parfois importante (voire extrêmement importante) du marché sur les petits logements, particulièrement sur les grandes et moyennes agglomérations. Ce constat est valable tant dans le parc social ('zones BEL' d'Alençon, Flers, Argentan...) que dans le parc privé (zones BEL de Caen, Rouen...) ou dans les zones touristiques (zones BEL de Cabourg, Deauville, Bayeux, Fécamp...). Selon les acteurs interrogés, l'augmentation des T1/studios destinés à la location touristique via des sites marchands (Le Bon Coin, AirBnb...) accentue les difficultés pour les jeunes actifs en mobilité à trouver des biens adaptés. Enfin, une forte problématique de **mobilité** se greffe à celle du logement, notamment sur l'ensemble des territoires ruraux où l'automobile reste indispensable. Le public saisonnier est également concerné dans la mesure où son activité est souvent caractérisée par des horaires à coupure.

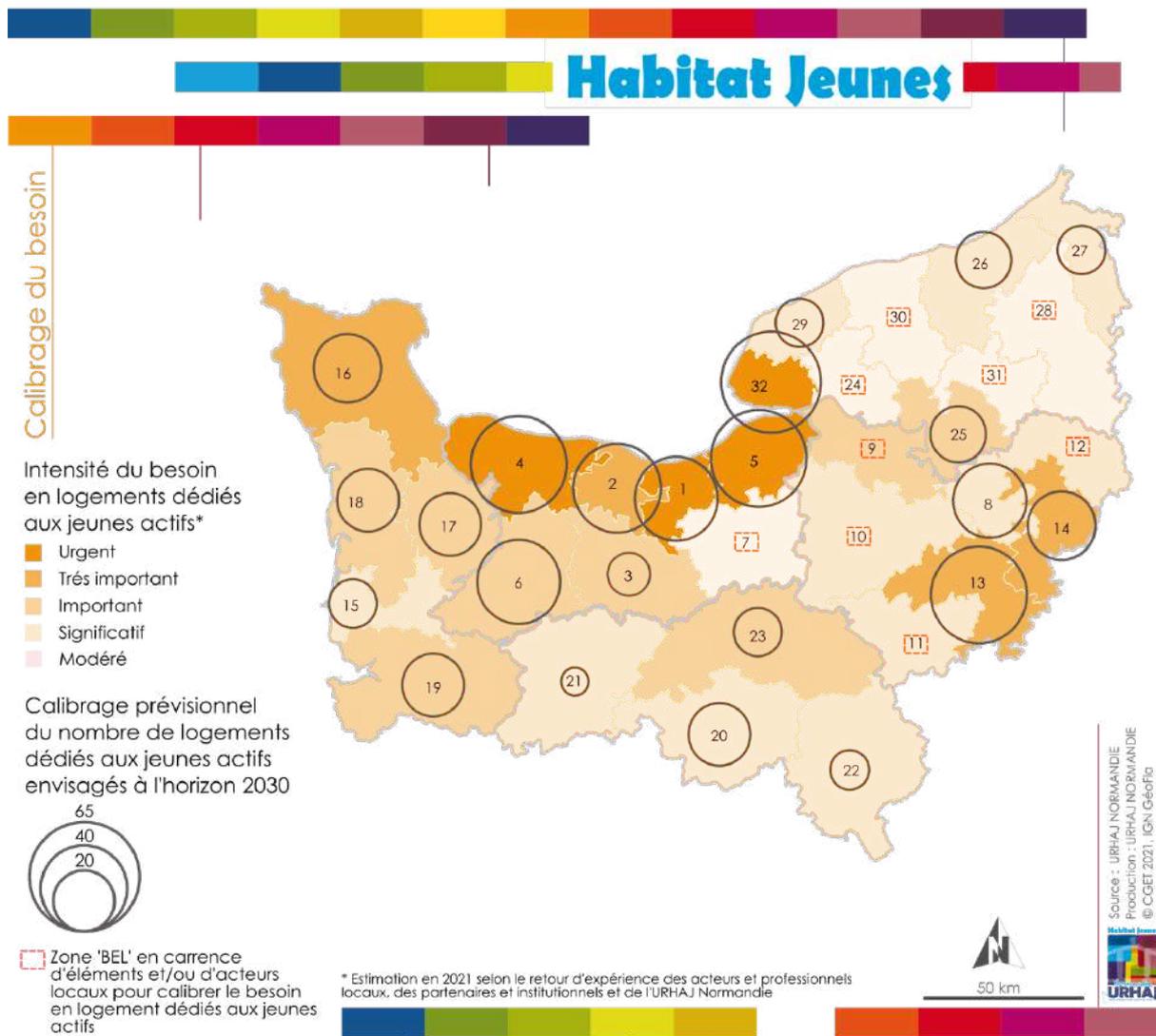
## 2.5 Calibrage prévisionnel du nombre de logements nécessaires à l'horizon 2030

### 2.5.1 Méthode

L'analyse du calibrage du nombre de logements nécessaires à l'horizon 2030 repose sur la même méthodologie que l'intensité du besoin sur les territoires (cf. chapitre précédent). Elle s'appuie tout autant sur l'agrégation des estimations des acteurs locaux et institutionnels que sur les travaux de l'URHAJ Normandie ou des différents partenaires. L'ensemble des données sont présentées à titre indicatif au vu des projets initiés ou en réflexion sur les territoires, des problématiques et des spécificités locales. Ces données ne sont en aucun cas exhaustives, elles nécessitent d'être affinées et complétées grâce à des diagnostics locaux. La prise en compte du témoignage de l'ensemble des acteurs économiques (artisans, commerçants, entreprises, CFA, agences d'intérim...) conforte et fiabilise la démarche d'analyse. Ces données offrent un socle d'observation sur lequel s'appuyer pour mener des études complémentaires à une échelle plus fine. À noter que sur la carte correspondante, certaines zones BEL (en Seine-Maritime, dans l'Eure ou le Calvados) ne sont pas renseignées dans la mesure où la carence d'éléments et/ou d'acteurs locaux ne permet pas l'exercice du calibrage.

### 2.5.2 Proposition de calibrage du nombre de logements nécessaires

**Entre 2021 et 2030, les acteurs locaux et professionnels estiment le besoin entre 570 (tranche basse) et 810 (tranche haute) logements dédiés aux jeunes actifs, soit une production totale moyenne de 690 logements en Normandie.** À une échelle plus fine, c'est le département du Calvados qui semble en recenser le plus (entre 195 et 340), notamment sur l'ensemble du littoral à dominance touristique ('zones BEL' de Bayeux, Cabourg, Deauville...), suivi par la Seine-Maritime (entre 105 et 140) notamment sur la 'zone BEL' du Havre et certains pôles secondaires littoraux, l'Eure (entre 120 et 125), notamment à l'ouest du département ('zones BEL' d'Évreux, Vernon, Louviers...), la Manche (entre 110 et 130) et l'Orne (entre 40 et 60).



### 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 Loix                                |
|          | 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 Ornaix                          |
|          | 7.  | SCOT Sud Pays d'Auge                            |                | 23. | SCOT des Pays d'Argentan, d'Auge Ornaix 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 - Lieuvin |                | 26. | SCOT du pays Dieppois, terroir de Caux                 |
|          | 11. | SCOT du Pays d'Avre et Iton                     |                | 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                  |

## 2.6 Tableau récapitulatif

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 CC Valès Dunes	Cabourg	5	40	50	45	195	340
2	Caen la Mer – Cœur de Nacre	CC Cœur de Nacre CU Caen la Mer	Caen	4	30	70	50		
3	Pays de Falaise – Sud Métropole de Caen	CC Cingal-Suisse Normande CC du Pays de Falaise CC Vallées de l'Orne et de l'Ordon	Falaise	3	10	10	10		
4	SCOT du Bessin	CC de Bayeux Intercom CC Isigny-Omaha Intercom CC Seules Terre et Mer	Bayeux	5	40	80	60		
5	SCOT Nord Pays d'Auge – Est	CC Cœur Côte Fleurie CC du Pays de Honfleur-Beuzeville CC Terre d'Auge	Deauville	5	50	70	60		
6	SCOT Bocage et Pré-Bocage	CC Intercom de la Vire au Noireau CC Pré-Bocage Intercom	Vire	3	25	60	43		
7	SCOT Sud Pays d'Auge	CA Lisieux Normandie	Lisieux	1					
08	SCOT Eure Madrie Seine et Forêt de Bord	CA Seine Eure CC Eure Madrie Seine	Louviers	2	30	35	33	120	125
09	SCOT du Roumois – Pont Audemer	CC de Pont-Audemer / Val de Risle CC Roumois Seine	Pont-Audemer	3	Pas de calibrage	Pas de calibrage	Pas de calibrage		
10	SCOT du Neubourg et Risle Charentonne - Lieuvain	CC du Pays du Neubourg CC Intercom Bernay Terres de Normandie CC Lieuvain Pays d'Auge	Bernay	2	Pas de calibrage	Pas de calibrage	Pas de calibrage		
11	SCOT du Pays d'Avre et Iton	CC Interco Normandie Sud Eure	Vernueil d'Avre	2	Pas de calibrage	Pas de calibrage	Pas de calibrage		
12	CC Lyons Andelle - Vexin Normand	CC du Vexin Normand CC Lyons Andelle	Gisors	2	Pas de calibrage	Pas de calibrage	Pas de calibrage		
13	CA Evreux P. de N. - CC du Pays de Conches	CA Evreux Partes de Normandie CC du Pays de Conches	Evreux	4	60	60	60		
14	SCOT Seine Normandie Agglo.	CA Seine Normandie Agglomération	Vernon	4	30	30	30		
15	CC Villedeieu - CC Granville	CC de Villedeieu Intercom CC Granville Terre et Mer	Granville	2	10	15	13	110	130
16	SCOT du Pays du Cotentin	CA du Cotentin CC de la Baie du Cotentin	Cherbourg	4	30	30	30		
17	SCOT du Pays Saint Lois	CA Saint-Lô Agglo	Saint-Lô	3	20	25	23		
18	SCOT Centre Manche Ouest	CC Côte Ouest Centre Manche CC Coutances Mer et Bocage	Coutances	3	20	25	23		
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 CC des Sources de l'Orne CC du Pays Fertois et du Bocage Carrouge CU d'Alençon	Alençon	2	20	25	23	38	61
21	SCOT Pays du Bocage	CA Fiers Agglo CC Andaine - Passais CC Domfront Tinchebray Interco CC du Val d'Orne	Fiers	2	3	6	5		
22	SCOT du Pays du Perche Omnis	CC Cœur du Perche CC des Collines du Perche Normand CC des Hauts du Perche CC du Pays de Mortagne au Perche	Mortagne-au-Perche	2	5	10	8		
23	SCOT des Pays d'Argentan, d'Auge Omnis et d'Ouche	CC Argentan Intercom CC des Pays de L'Aigle CC des Vallées d'Auge et du Merlerault	Argentan	3	10	20	15		

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		
		CODAH							
32	SCOT Le Havre Pointe de Caux Estuaire	CODAH	Le Havre	5	50	80	65		
		CC Caux Estuaire							

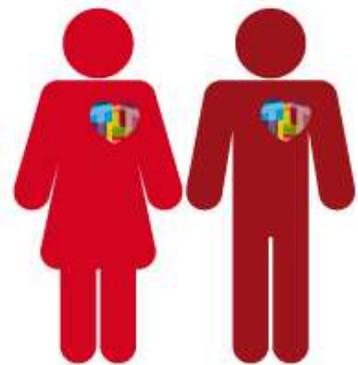
## 3 Point sur les publics accueillis

### 3.1 Cadre réglementaire

La circulaire de la CNAF datée du 14 octobre 2020 (qui remplace la 2006-075 du 22 juin 2006), relative au soutien de la branche famille aux Foyers de Jeunes Travailleurs, permet de rappeler les critères d'éligibilité à la Prestation de service « Fjt » (PSE) que sont le respect de différents critères en lien avec les objectifs du projet socioéducatif, à ses modalités de mises en œuvre et aux types de publics accueillis.

Ce document de référence rappelle que la cible principale, composée de l'ensemble des jeunes actifs âgés de 16 à 25 ans, exerçant une activité salariée (CDD, CDI, en intérim, saisonniers, etc.), en apprentissage (ou en alternance), en formation professionnelle, en stage (hors étudiants) ou en recherche d'emploi, doit représenter au minimum 65% du public accueilli dans la résidence Habitat jeunes. Si ce ratio n'est pas atteint, cela doit constituer un indicateur d'alerte pour la Caf dans le cadre de la procédure d'évaluation et de contrôle des Fjt.

En prenant en considération cette obligation, les directions veillent en permanence au juste équilibre entre les différents profils de jeunes accueillis. Les autres publics, composés des jeunes âgés de 26 à 30 ans, des jeunes étudiants non-salariés, des jeunes scolarisés (et notamment des jeunes lycéens) ou encore des jeunes de moins de 16 ans en apprentissage, doivent représenter au maximum 35% des jeunes recensés dans les structures.



Enfin, les jeunes accueillis dans le cadre d'un conventionnement avec un tiers, et notamment ceux pris en charge par l'Aide sociale à l'enfance (ASE) ou ceux suivis par la Protection Judiciaire de la Jeunesse (PJJ) ou tout autre organisme tiers, doivent représenter 15% maximum du public accueilli dans les structures.

## 3.2 Publics en demande de logements

Quels que soient les acteurs locaux (FJT, CLLAJ, RJS/RJA...), **le public socle** (cf. partie 3.1), composé de jeunes actifs précaires (en emploi, alternants, intérimaires, stagiaires, en recherche d'emploi...), représente l'immense majorité des demandes de logements. Si c'est le cas sur l'ensemble des territoires normands, certaines zones BEL à dominance touristique, comme celles tournées vers le littoral du Calvados (Bayeux, Cabourg, Deauville), de la Manche (Granville, Avranches) ou de Seine-Maritime (Le Havre, Fécamp), recensent notamment 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. C'est d'abord le cas des demandes à caractère social, notamment les Mineurs Non Accompagnés ou les publics fragiles (jeunes en rupture familiale et/ou en dispositif 'Garantie Jeunes'), accueillis et/ou suivis par les CHRS, ESAT, IME ou ASE. Ces derniers présentent de grandes difficultés à s'intégrer dans la société (emploi, formation, démarches administratives et accès aux droits...) et dans les résidences (problèmes de sécurité notamment et de rapport aux autres). L'enjeu majeur pour les professionnels locaux est de continuer de les accueillir au sein des structures (de manière raisonnée afin de garantir la mixité des publics), de continuer de former les équipes à leur accompagnement et de tisser des partenariats solides avec des équipes et structures spécialisées.

**Les intérimaires, saisonniers ou salariés en mutation professionnelle âgés de plus de 30 ans** sont également en forte demande de logement sur de courtes périodes, ce qui pousse les acteurs à imaginer de nouveaux lieux afin de mixer les publics et les dispositifs. Enfin, les **jeunes (apprentis, alternants) en double voire triple résidences** sont en attente de réponses concrètes en matière de logements.

### 3.3 Demandes éligibles non pourvues

Certaines demandes en logement, bien qu'éligibles au regard de la circulaire explicitée ci-dessus, restent non pourvues au sein des résidences ou des services logement.

C'est d'abord le cas lorsqu'**aucun logement n'est vacant** au moment de la demande. Que ce soit en milieu urbain ou rural, une immense majorité de structures Habitat Jeunes enregistrent des taux d'occupation de plus de 90%, voire plus de 95% (les % restants correspondent aux rotations). Bien que variable en fonction de la période dans l'année (les mois de janvier et de septembre étant souvent les plus tendus), ces taux engendrent des listes d'attente et empêchent parfois l'accueil de nouveaux résidents (c'est notamment le cas sur la 'zone BEL' de Caen).

Des demandes en logement sont également formulées par des **jeunes ne disposant pas de revenus suffisants** pour bénéficier d'un accueil en structure. C'est notamment le cas de ceux inscrits en dispositif 'Garantie jeune', qui ont des ressources précaires et non pérennes. L'accès au logement des jeunes sortants de l'ASE sous récépissé est également remis en cause car le montant de leurs ressources est trop faible, ce qui bloque l'ouverture des droits à l'APL.

Enfin, certaines demandes ne sont pas pourvues en raison de la catégorie socio-professionnelle des jeunes ou du dispositif dans lequel ils s'inscrivent. C'est notamment le cas :

- Des alternants qui souhaitent une location modulable une à deux semaines par mois impliquant une logistique et une organisation complexe pour la structure ou un manque à gagner par le remplissage partiel des logements ;
- Des jeunes bénéficiaires de la Garantie Visale : le montant est parfois trop faible pour rassurer le gestionnaire de certains FJT. De plus, par méconnaissance du dispositif, certains CLLAJ, agences immobilières et propriétaires privés refusent des candidatures de jeunes sous Garantie Visale.

### 3.4 Demandes non éligibles

En fonction des attributs, des catégories socio-professionnelles et des situations de jeunesse, certaines demandes en logement au sein des résidences ou des services logement ne sont pas éligibles au regard de la circulaire explicitée précédemment. Selon les acteurs locaux, cela concerne majoritairement les jeunes étudiants (lorsque le plafond d'accueil de ce public est atteint au sein des structures), les salariés, intérimaires, saisonniers ou stagiaires de plus de 30 ans et les jeunes sans aucune ressource (ou trop fragiles) pour prétendre à un accueil en structure (ces derniers cumulent également des difficultés sociales, psychologiques et d'autonomie).

### 3.5 Alternatives proposées

Lorsque l'accueil en structure Habitat Jeunes n'est pas envisageable, pour les raisons évoquées ci-dessus, les professionnels locaux s'appuient sur un ensemble de dispositifs et d'acteurs spécialisés afin d'accompagner les jeunes vers les solutions adaptées à leurs problématiques.

C'est d'abord grâce aux partenaires locaux et notamment le tissu de résidences Habitat Jeunes, d'organismes de logement d'urgence, de services éducatifs ou du CROUS. Les jeunes peuvent aussi être orientés vers le/les CLLAJ (via les dispositifs de **bourse au logement** ou d'**intermédiation locative**), ou accompagnés dans la constitution d'un dossier SIAO pour un **accueil en CHRS, logement ALT ou foyer d'hébergement**. Lorsqu'aucun partenaire Habitat Jeunes n'est implanté sur le territoire, les **chambres chez l'habitant** (intergénérationnel, colocations...) ainsi que le **parc privé** (via des agences immobilières), **social** (mis en lien avec des bailleurs, appui à la demande) ou **locations touristiques** (AirBnB, gîtes, hôtels, campings...) peuvent être envisagés. Enfin, le "**Fond coup de pouce**", proposé par l'UNHAJ, est parfois mobilisé par les structures pour éviter une rupture dans le parcours résidentiel des jeunes.

## 4 Axes et scénarios de développement

Pour compléter l'analyse quantitative et celle relative aux publics, à leurs attentes et leurs évolutions sur les territoires et dans les structures, des **préconisations d'ordre qualitatives** sont proposées en guise de conclusion générale à la présente étude. Ces 4 axes ou scénarios de développement à l'horizon 2030, sont construits sur la base de constats énoncés par les acteurs, professionnels et partenaires locaux et classés selon la récurrence et l'accumulation de témoignages. Trois problématiques principales sont exposées autour de la mise en cohérence des politiques publiques en faveur d'une meilleure équité entre les structures, du développement d'une offre en logement diversifiée et adaptée aux territoires et du respect fondamental de la mixité sociale au sein des établissements. Une dernière partie s'attache exclusivement à l'analyse des problématiques spécifiques aux services Habitat Jeunes et Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes.

### 4.1 Mise en cohérence des politiques publiques à plusieurs échelles sur les volets logement et jeunesse

#### 4.1.1 Constat n°1 : une image péjorative

Malgré une évolution progressive en matière de terminologie, les structures Habitat Jeunes (ou Foyers de Jeunes Travailleurs), jouissent encore d'une image péjorative et erronée auprès de certaines collectivités, CFA ou entreprises, notamment alimentée par l'idée que ces dernières proposent un accueil uniquement orienté vers des publics fragilisés.

Pour combattre l'ensemble de ces préjugés, les acteurs locaux préconisent d'abord de reconsidérer globalement les structures Habitat jeunes comme des moteurs d'attractivité et de développement local. Pour ce faire, elles doivent continuer de communiquer sur leurs actions et leur plus-value sur les territoires à différents niveaux (local, départemental, régional et national), se repositionner autour du triptyque "emploi, formation, logement" et revaloriser leur fonction de levier en faveur de l'autonomisation sociale, professionnelle et d'accès à la citoyenneté des jeunes.

#### **4.1.2 Constat n°2 : un manque d'équité entre les structures**

Les professionnels et acteurs locaux recensent des écarts parfois importants concernant les subventions attribuées aux résidences Habitat Jeunes normandes pour l'accueil de certains publics, notamment ceux relevant de l'Aide Sociale à l'Enfance, des Mineurs Non Accompagnés ou des jeunes en situation de handicap reconnu par la Maison départementale de l'autonomie.

Le premier levier proposé implique de négocier, de manière collective et partagée, des enveloppes financières équitables entre tous les acteurs Habitat Jeunes d'un même département sur l'accueil des différents publics jeunes. Il s'agirait ensuite de privilégier des enveloppes financières fixes afin de ne pas faire varier les subventions d'une année sur l'autre et de fragiliser l'équilibre financier des structures. Enfin, les structures pourraient s'inspirer du modèle de la Manche, qui repose sur l'équité entre les structures avec une subvention basée sur le nombre de lits.

#### **4.1.3 Constat n°3 : des disparités locales notables**

Sur un même territoire intercommunal, notamment ceux où plusieurs structures sont implantées sur différentes communes de L'EPCI, les aides au fonctionnement, souvent assurées par les communes, peuvent créer des disparités importantes entre les résidences Habitat Jeunes.

Dans la perspective d'une politique jeunesse locale cohérente et juste, certaines directions proposent de déléguer ce soutien et ces financements aux Communautés de communes et ou Communautés d'Agglomération. À la condition que le territoire est la compétence requise, cela pourrait permettre un appui coordonné et équitable entre toutes les structures d'un même territoire intercommunal.

## **4.2 Soutien au développement de solutions Habitat Jeunes diversifiées et adaptées aux spécificités des territoires**

### **4.2.1 Constat n°1 : des besoins en logements dédiés**

Comme le soulignent les conclusions quantitatives énoncées en première partie de l'étude, des besoins en logements dédiés à un public de jeunes actifs mobiles et précaires sont identifiés sur des 'zones BEL' où le parc est extrêmement tendu. C'est autant le cas sur les communes littorales, soumises à de fortes saisonnalités, les pôles secondaires et les grandes agglomérations. Selon les acteurs locaux, de nombreux leviers sont proposés pour tenter de répondre à cette problématique.

Il s'agirait d'abord de soutenir la mise en œuvre de diagnostics de territoire à une échelle relativement fine (communale, intercommunale) afin de légitimer, calibrer et caractériser le besoin en logement. Les zones BEL où le besoin est caractérisé comme 'urgent', 'très important' et 'important', pourraient être prioritairement privilégiées (exemple de la 'zone BEL' de Deauville). L'enjeu est également d'encourager les collectivités locales à s'engager dans le développement actif de l'offre sur les territoires, notamment via des financements de fonctionnement dédiés.

D'un point de vue opérationnel, il s'agirait d'expérimenter des solutions alternatives de logements. Sur des territoires marqués par une forte saisonnalité, cela pourrait s'illustrer par la mise en œuvre de Tiny House (en lien avec des constructeurs associatifs normands, conventionnés avec les CAF), la captation de 'Mobil-Home' dans certains campings (notamment municipaux où le taux d'occupation n'atteint pas 100% de manière continue durant la saison), ou encore la mise à disposition de chambres dans certains internats (parfois vacants en période estivale).

En milieu urbain, où des listes d'attente freinent l'entrée de nouveaux jeunes en recherche de logement, les acteurs locaux militent pour la création de places supplémentaires et l'extension de dispositifs existants. L'enjeu serait également d'imaginer des solutions d'attentes (ou des zones de tampon) pour certains jeunes en difficulté face à leur premier logement et soumis à un risque de rupture du parcours résidentiel.

Enfin, il faudrait de manière systémique diversifier l'offre de logement pour répondre à toutes les demandes et usages des jeunes. Une attention particulière doit être portée aux alternants, public qui est présent seulement deux semaines par mois sur certaines structures, ce qui impacte très nettement les taux d'occupation. Pour ces derniers, l'objectif est de développer des alternatives (comme une meilleure synchronisation des structures avec les plannings de formation) et négocier un financement d'impulsion et de soutien.

#### **4.2.2 Constat n°2 : des réhabilitations parfois risquées**

Certains professionnels normands (gestionnaires, détenteurs de l'agrément Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion MOI), éprouvent des difficultés (notamment d'ordre budgétaires) à mettre en œuvre des réhabilitations sur les territoires.

Pour ce faire, ils souhaiteraient bénéficier d'un accompagnement renforcé et des clés de lecture facilitées pour rassurer les bailleurs. L'enjeu serait de rendre plus lisible les différents dispositifs existants pour financer les opérations, avec la création et la diffusion de guides pratiques à destination de l'ensemble des acteurs (gestionnaires et/ou bailleurs sociaux). Ainsi, il serait plus aisé d'identifier et de programmer les opérations en fonction de leur éligibilité aux programmes et dispositifs de financement (dont le Plan de Relance).

#### **4.2.3 Constat n°3 : des difficultés de financement**

En lien avec le constat précédent, certains acteurs peinent à avancer les fonds pour financer des opérations d'acquisition/requalification. C'est notamment le cas pour les gestionnaires de structures Habitat Jeunes ayant obtenu l'agrément Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI).

L'enjeu serait donc d'imaginer et de mettre en pratique de nouvelles modalités de versement des fonds avec la nécessité d'obtenir à minima le capital dédié à l'achat et la couverture des frais d'acquisition (comme les frais de notaire, ainsi que les frais d'étude et de maîtrise d'œuvre).

## **4.3 Maintien de la mixité des publics et de l'accompagnement socio-éducatif dans les structures Habitat Jeunes**

### **4.3.1 Constat n°1 : un affaiblissement de l'accompagnement**

Du fait de la situation sanitaire, de l'évolution des problématiques jeunesse et de la fragilisation financière des structures, il semble que les moyens humains dédiés à l'accompagnement socio-éducatif diminuent dans certaines résidences Habitat Jeunes normandes. Ces fonctions, pourtant essentielles et fondamentales dans le projet des établissements, sont parfois substituées à des missions de gestion locative et de suivi administratif, au détriment des publics, de leur autonomisation et de leur socialisation.

Les acteurs pointent la nécessité de formaliser et promouvoir les modalités de l'accompagnement socio-éducatif, quelle que soit la nature de la structure Habitat Jeunes (FJT, RJS/RJA, CLLAJ...). L'enjeu étant avant tout de prôner une 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 est dans l'incapacité de proposer un accompagnement socio-éducatif de qualité (pour des raisons financières ou structurelles par exemple), elle doit s'appuyer sur des partenaires locaux spécialisés et compétents sur ces fonctions.

### **4.3.2 Constat n°2 : une faible mobilisation des jeunes**

Selon certaines équipes socio-éducatives normandes, la mobilisation collective, notamment autour d'actions en lien avec des thématiques notables comme la santé, l'environnement, l'engagement, la citoyenneté ou encore l'accès aux droits, peut s'avérer périlleuse auprès des jeunes.

L'enjeu est alors de concevoir et de mettre en œuvre de nouvelles formes d'animation et de communication, ce qui implique un besoin continu en formation des équipes (animateurs, coordinateurs, intervenants extérieurs...) et du personnel encadrant (veilleur de nuit, directeurs ou chefs de service). De plus, les animations collectives doivent s'adapter au mieux aux rythmes de vie des résidents, en proposant des temps

dédiés en soirée ou le weekend. Même si cette nouvelle organisation peut sembler chronophage et difficile à mettre en œuvre (notamment en matière de ressources humaines), elle est une des conditions à une mobilisation optimale des jeunes en structure.

#### **4.3.3 Constat n°3 : de fortes sollicitations pour l'accueil de publics fragilisés**

Une immense majorité d'acteurs interrogés lors de l'enquête, notamment ceux responsables de résidences Habitat Jeunes normandes, soulignent les fortes sollicitations des partenaires sociaux pour l'accueil de publics fragilisés (issus de l'ASE, des CHRS, ou du dispositif de Garantie jeunes...). Selon ces derniers, les diverses problématiques liées à ces profils de jeunes (manque d'autonomie, difficultés à s'insérer dans un établissement collectif, antécédents psychologiques...) vont parfois au-delà des compétences des équipes socio-éducatives et viennent fragiliser l'équilibre des structures.

L'enjeu est de veiller et de garantir au maximum le maintien d'une certaine forme de mixité sociale dans les publics accueillis, que ce soit en matière de sexe, d'âge, de catégorie-socio-professionnelle, de revenu et d'origine. Ils rappellent l'intérêt de tisser des partenariats étroits et robustes avec des opérateurs locaux spécialisés dans l'accueil de publics fragiles (comme des éducateurs de structures médico-sociales) et/ou de créer des microstructures dédiées et adaptées.

## **4.4 Problématiques et leviers spécifiques aux CLLAJ et Services Logement**

### **4.4.1 Constat n°1 : des territoires inégalement maillés sur la fonction AIOA**

Selon les responsables de certains Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ), la fonction Accueil - Information - Orientation – Accompagnement (AIOA) n'est pas représentée et maillée de manière équitable sur l'ensemble des territoires normands. Deux leviers pourraient permettre de pallier cette problématique :

- La consolidation financière de cette fonction socle dans le cadre d'un tour de table des financeurs, sous l'égide de l'état, associant les différents services de l'État, le Conseil Régional, les conseils Départementaux, les CAF et les EPCI concernés. La mise en place de « maîtrises d'œuvre urbaine et sociale territoriales pour le logement des jeunes », pourrait être l'un des leviers de cette consolidation financière des missions socles des CLLAJ.
- Sur les territoires en carence sur la fonction AIOA, il s'agirait d'organiser des comités de partenaires afin de mettre en synergie les acteurs (Habitat Jeunes, CAF, Action Logement, communes, département, services de l'État ...) afin de préciser de façon coordonnée les dispositifs et outillages adéquats (plateforme d'information, antennes délocalisées ...).

### **4.4.2 Constat n°2 : une méconnaissance des dispositifs de sécurisation (IML, Bourse aux logements...) par les bailleurs privés**

Nombreux sont les bailleurs privés à méconnaître les dispositifs de sécurisation existants (IML, Bourse aux logements, VISALE ...), rendant parfois complexe l'accès des jeunes au parc privé, alors même qu'il est majoritairement recherché par ce public (localisation, simplification des démarches, réactivité au regard de l'immédiateté de la demande en logement ...).

Grâce à l'appui des partenaires (Action Logement, URHAJ, ANAH, ADIL, Collectivités), l'enjeu serait de s'organiser pour porter à leur connaissance les différents outils et dispositifs mobilisables, tant en matière de sécurisation, de solvabilisation, de

rénovation ou de fiscalité (Réunion de propriétaires, outils communs de communication ...).

#### **4.4.3 Constat n°3 : un parc conventionné insuffisant et sous mobilisé**

Si les jeunes privilégient au premier abord une recherche dans le parc privé, les logements auxquels ils accèdent sont souvent chers, mal adaptés à leurs capacités financières, mal isolés, etc. Le parc social, plus adapté en termes de coût de loyer est pourtant moins sollicité du fait de la nature de son parc (peu de petits logements, localisation moins attractive ...) ou compte tenu des conditions administratives pour y accéder (délais de traitement et d'attribution des dossiers). Pour ce faire, les acteurs locaux proposent de renforcer les liens avec :

- L'Union pour l'Habitat Social en Normandie afin qu'une passerelle opérationnelle soit expérimentée dans le but de préciser les modalités de coopération et ainsi faciliter l'accès à l'offre existante dans le parc social,
- L'Agence Nationale de l'Habitat pour capter (notamment en sous location) des logements conventionnés, voire en développement grâce aux relations que les CLLAJ entretiennent avec les bailleurs privés.

#### **4.4.4 Constat n°4 : des dispositifs en logements temporaires diffus insuffisamment sécurisés**

La vulnérabilité du public jeune accueilli par les CLLAJ / SHAJ normands ou l'absence d'offres collectives spécifiques, de type FJT, sur leur territoire d'intervention, amènent ces acteurs à développer des solutions alternatives et complémentaires au logement de droit commun (ALT, sous location, IML, colocations en sous-location ...).

Ces dispositifs, pertinents dans les réponses qu'ils apportent, souffrent néanmoins de l'absence d'un dispositif de sécurisation pour les associations qui les portent, pouvant remettre en cause l'équilibre déjà fragile de ces acteurs.

Il est donc proposé, afin de soutenir la pérennité, mais également le déploiement de cette offre alternative dans les territoires carencés, de travailler à l'expérimentation d'un dispositif global de partage de risques et de sécurisation, tel qu'initié par certains EPCI ou d'autres territoires régionaux.

## 5 Conclusion générale

Suite aux différents constats établis dans la présente étude, il semble que la Normandie soit fortement engagée dans la problématique du logement des jeunes actifs de 16 à 30 ans. Grâce à ses nombreuses implantations, la typologie plurielle de ses professionnels locaux et la diversité de sa gamme de logement, la Normandie jouit d'une force et d'une cohésion remarquable au service des jeunes et des territoires. Pour autant, elle doit s'adapter en permanence à l'évolution et à la fragilisation de son public, aux aléas induits par une conjoncture sociale et économique instable et aux contraintes budgétaires qui en découlent. Son maillage, bien qu'efficace sur une majorité des 'zones BEL' normandes (notamment dans les départements de la Manche, l'Orne ou l'Eure), doit se poursuivre afin de couvrir l'ensemble des territoires (notamment dans le Calvados et la Seine-Maritime).

Dans cette perspective, la présente analyse a pour ambition de permettre l'initiation et la mise en œuvre de nouveaux projets sur les territoires en carence de solution logement dédiée aux jeunes actifs précaires. L'enjeu est d'articuler les leviers d'actions énoncés 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 afin de répondre aux attentes et aux besoins de l'ensemble des jeunes normands. Elle pourrait également permettre le déclenchement de potentielles réflexions et analyses similaires sur d'autres régions métropolitaines. Pour l'ensemble des acteurs en charge du logement des jeunes actifs, que ce soient l'URHAJ Normandie, les services de l'État, les porteurs de projet, les associations, les collectivités, les partenaires sociaux ou les bailleurs, les enjeux sont multiples :

- ✓ Travailler conjointement à un accompagnement optimal des projets futurs sur l'ensemble des territoires,
- ✓ Adapter l'offre en logement aux nouveaux usages, besoins et temporalités des jeunes,
- ✓ Promouvoir une offre en logement diversifiée et adaptée aux spécificités de chaque territoire,
- ✓ Garantir la mixité sociale des futures opérations, quelle que soit la nature de l'offre envisagée.

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 national "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).