

# VERS UN SERVICE UNIQUE POUR FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES JEUNES À RENNES MÉTROPOLÉ

Depuis 2023, l'URHAJ Bretagne travaille avec le 4Bis-IJ, We Ker, les Amitiés Sociales, l'Association Saint Joseph de Préville autour d'un objectif commun : faciliter l'accès et le maintien dans le logement autonome pour les jeunes de 16 à 30 ans à Rennes Métropole.

La problématique du parcours résidentiel des jeunes devient de plus en plus préoccupante et freine les dynamiques d'insertion socioprofessionnelle. La démarche AJIL (Acteurs de la Jeunesse, de l'Insertion et du Logement) vise à répondre, via la création d'un service unique à Rennes Métropole, à cette problématique ayant des répercussions sur l'insertion globale des jeunes.

Une étude-action financée par Rennes Métropole et par la CAF35 nous a permis d'identifier les besoins locaux, de cartographier les acteurs intervenant sur la thématique de l'accès au logement et du maintien dans celui-ci et de préfigurer la co-construction d'un service.

## MÉTHODOLOGIE

Un diagnostic territorial a été effectué, il se base sur deux types de données :

Les données quantitatives :

- recueil d'informations auprès des partenaires du territoire (AUDIAR, CAF 35, Observatoire des territoires, DREAL Bretagne, Rennes Métropole, INSEE, APRAS, CROUS...)
- questionnaire en ligne diffusé auprès des jeunes (141 réponses)

Les données qualitatives :

- entretiens collectifs avec des jeunes et avec des professionnels intervenant dans la thématique de l'accès au logement, de la jeunesse ou de l'emploi et de la formation (18 jeunes et 18 professionnels)

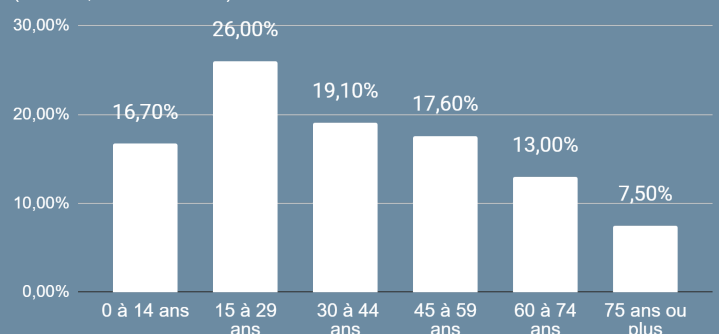
## PRINCIPAUX CONSTATS DU DIAGNOSTIC

### LES 15-29 ANS : LA CLASSE D'ÂGE LA PLUS PRÉSENTE SUR LE TERRITOIRE

L'Ille-et-Vilaine est le département qui regroupe le plus de 15-29 ans, faisant de lui le territoire le plus jeune de la région Bretagne (215 496 jeunes). Au sein du département, plus d'un jeune sur deux (56%) réside dans la métropole rennaise, soit 121 748 jeunes. A Rennes Métropole, les 15-29 ans sont en 2021 la classe d'âge la plus présente sur le territoire avec 26% de la population totale [Figure 1]. Rennes Métropole est un territoire jeune, mais qui tend à vieillir : le nombre de jeunes entre 2010 et 2021 a augmenté de 11% mais sa part au sein de la population a légèrement diminué depuis 2010 (-0,8%).

FIGURE 1

Répartition de la population par grandes tranches d'âges en 2021 à Rennes Métropole (URHAJ ; source : INSEE)



Environ 1 jeune sur 3 chez les moins de 30 ans vit seul, cela représente la part la plus forte des ménages. Cela implique une concurrence potentielle entre eux pour certains types de biens immobiliers, notamment les petites surfaces dont le parc privé et public est faiblement doté (27% sont des T1 ou T2), mais aussi avec des ménages plus vieux.

## DES PARCOURS INSTABLES ET EVOLUTIFS

Les 15-29 ans entrent progressivement dans la vie active. À 15-19 ans, la grande majorité (83%) est en formation. En avançant en âge, le travail devient majoritaire: 54% des 20-24 ans et 75% des 25-29 ans ont un emploi. Les études longues concernent de moins en moins de jeunes après 24 ans : les 25-29 ans ne représentent plus que 5% d'élèves, étudiants ou stagiaires non rémunérés. Le chômage touche environ 1 jeune sur 6, traduisant les difficultés d'accès à un premier emploi stable. Finalement, nous remarquons que moins d'un jeune sur deux est en emploi chez les 15-29 ans (47%) [Figure 2].

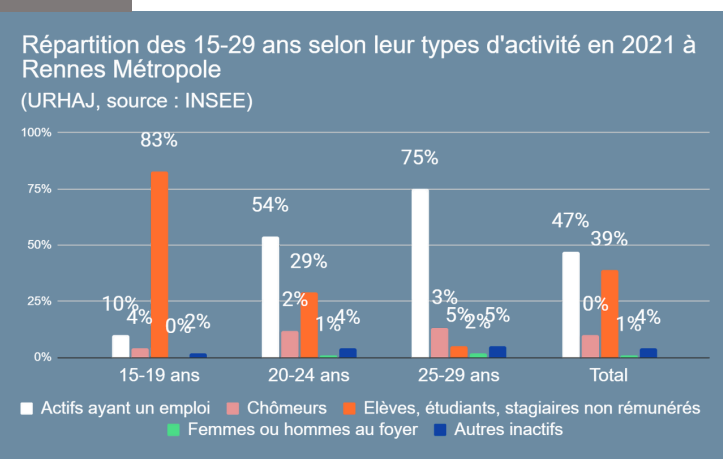
Les jeunes débutent leur vie professionnelle dans des situations souvent instables : 65% des 15-19 ans et 51% des 20-24 ans occupent un emploi précaire (CDD, intérim, stage...). La stabilisation vient avec l'âge : à 25-39 ans, 73% des actifs sont en emplois stables, contre seulement 33% des 15-19 ans. Les 20-24 ans sont en transition, avec 46% d'entre eux déjà en emploi stable. 32% des 20-24 ans travaillent à temps partiel.

Au-delà de la stabilité de l'emploi qui s'acquiert avec l'âge, on observe une montée en qualification des jeunes. Les postes d'employés et d'ouvriers, très fréquents chez les 15-19 ans (83%), diminuent progressivement au profit des professions intermédiaires et des cadres. Cette évolution est liée au niveau de diplôme : plus les jeunes avancent en âge, plus ils accèdent à des emplois qualifiés. À 25-29 ans, près d'un tiers des jeunes occupent un poste de cadre, contre seulement 2% à 15-19 ans.

À Rennes Métropole, 78% des jeunes sont décohabitants. L'âge, la situation professionnelle et le statut influencent fortement les modes d'habitat. Les étudiants quittent plus souvent le domicile parental, tandis que les jeunes sans emploi ou en contrat précaire y restent plus longtemps. La majorité des 25-29 ans vit de manière autonome.

La décohabitation s'accompagne souvent de mobilité géographique, notamment pour les études ou le travail, 37% des 20-24 ans ont changé de logement en un an.

FIGURE 2



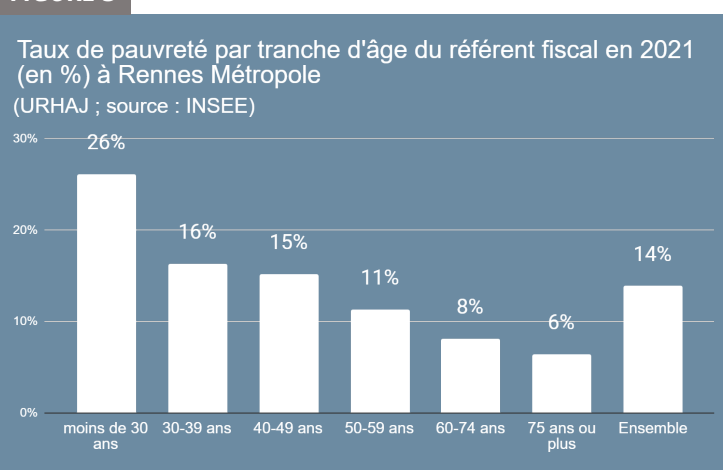
Les jeunes actifs privilégient les locations vides, les étudiants les meublés et la colocation.

20% des alternants ont besoin d'un double logement, faute de pouvoir concilier lieu d'étude et lieu de travail.

## DES JEUNES AVEC DES RESSOURCES PLUS FAIBLES QUE LE RESTE DE LA POPULATION

À l'échelle de la Métropole, en regardant le salaire horaire net moyen par classe d'âge, on s'aperçoit que ce sont les jeunes les moins bien rémunérés, avec un salaire moyen de 10,9 € net par heure pour les 18-25 ans, quand il est de 16,2 € pour les 26-50 ans et de 20,3 € pour les plus de 50 ans. Cette différence de salaire entre classes d'âge peut s'expliquer par des critères de compétences, de savoir-faire ou d'ancienneté. Les jeunes représentent également la catégorie de la population la plus pauvre : les moins de 30 ans sont 26% à vivre sous le seuil de pauvreté (moins de 1216 € par mois, en 2022) contre 14% pour l'ensemble de la population. [Figure 3].

FIGURE 3



## UNE OFFRE DE LOGEMENT SOUS TENSION

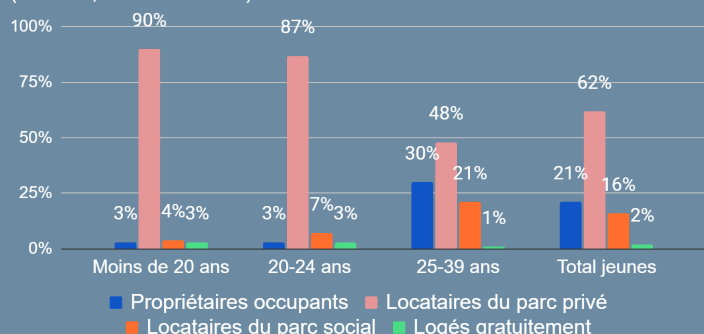
En 2024, Rennes Métropole compte 49 893 logements sociaux (20 % du parc), dont 36 % de T1/T2. Au 1er janvier 2025, on dénombrait 27 118 demandes (+31 % depuis 2021), dont près de 9 000 demandes chez les moins de 30 ans (+39 % depuis 2021). Ils recherchent surtout des T1/T2 (70 %), dont la demande a augmenté de 57 % par rapport à 2021.

L'offre reste insuffisante : seulement 18 397 T1 et T2 existants pour 12 887 demandes en cours en 2025. Les délais s'allongent (près de 24 mois pour un T1 ou T2, +5 mois depuis 2021). Si les jeunes représentent 31 % des attributions, leur part recule (-8 %).

La majorité des jeunes se tournent vers le privé : 90 % des moins de 20 ans et 87 % des 20-24 ans y logent, souvent en T1 (88 % des moins de 24 ans). Les loyers moyens (au m<sup>2</sup>) les plus élevés concernent les logements et les zones les plus recherchés par les jeunes, en particulier les T1/T2 à Rennes. Cette situation renforce les difficultés d'accès au logement autonome pour les jeunes.

FIGURE 4

Répartition des ménages de moins de 39 ans selon leur statut d'occupation à Rennes Métropole en 2021  
(URHAJ ; source : INSEE)



## LES FREINS AUX PARCOURS RÉSIDENTIELS DES JEUNES

Différents freins ont été repérés au travers des entretiens avec les jeunes, les professionnels et grâce au questionnaire diffusé en ligne :

- **La complexité des démarches** notamment liée aux démarches en ligne, à la méconnaissance des institutions et des dispositifs, au manque d'accompagnement physique (démarches lourdes, avec un jargon pas toujours compréhensible pour les jeunes). Chez les jeunes ayant répondu au questionnaire en ligne, 40 % d'entre eux ont exprimé avoir des difficultés à trouver un logement à cause des démarches administratives.

*« Il faudrait quelqu'un de disponible physiquement car c'est rassurant, car on sait à qui on parle et on peut poser une question précisément, surtout quand on sait pas ce qu'on cherche. »*  
Jeune - en formation Parcours Plus, Prisme

- **Des offres de logements et des aides inadaptées** liées à des critères d'accès au logement trop exigeant, à un manque de logement permettant aux jeunes en sortie de dispositifs une transition stable, à des dispositifs d'aides insuffisants, inadaptés (mode de calcul des APL ne reflète pas les situations réelles des jeunes en contrats courts ou en alternance par exemple) et à un manque de coordination et de lisibilité sur les dispositifs existants.

*« Les critères d'accès au logement sont trop exigeants et mettent des jeunes à l'écart : pour avoir la Visale il faut des ressources qui font deux fois le loyer, sauf pour les étudiants, service civique et alternants. »*  
Acteur de la jeunesse

- **Des ressources instables et faibles** liées à des emplois précaires et des revenus parfois irréguliers rendant difficile l'accès à un logement stable et le maintien dans le logement. Les conditions imposées par les bailleurs privés pour accéder au logement sont également trop élevées, cela exclut d'office de nombreux jeunes, notamment ceux sans solidarité familiale. Les jeunes ayant répondu au questionnaire déclarent, pour 85 % d'entre eux, avoir des ressources inférieures au SMIC. La durée de leurs ressources est également très limitée : pour 40 % d'entre eux la durée est inférieure à 6 mois, et pour 62 %, inférieure à un an, mettant en avant la précarité à laquelle font face les jeunes.

*« On demande des revenus constants sur plus de 3 mois, sinon on te prendra jamais pour un logement, ils ne font pas confiance aux jeunes, les bailleurs comptent trop sur les garants. »*  
C., 21 ans, résident en Habitat Jeunes - étudiant

- **Des parcours discontinus et des ruptures**, en lien avec des sorties de dispositifs de manière non anticipée (jeunes quittant l'ASE, la prison ou l'hôpital psychiatrique) entraînant des situations de grande précarité. Certains jeunes vivent également des situations de ruptures familiales et d'isolement rendant encore plus difficile l'accès au logement car ils sont coupés de soutien moral et financier. Un changement de statut (perte d'emploi, fin des études...) peut rendre inéligible un jeune aux dispositifs existants, les rendant encore plus vulnérables.

« J'ai eu un problème de logement à la fin de mes études car je n'ai plus eu accès au logement du Crous et je n'avais pas de travail pour trouver un logement. J'ai été obligée de loger chez une tante.»  
L., 25 ans, résidente en Habitat Jeunes - en recherche d'emploi

- **Des inégalités et discriminations** liées à des stéréotypes en rapport avec l'âge (les jeunes sont associés à la fête, à la précarité), avec l'origine (les familles des jeunes issus de l'immigration ou de cultures différentes ne sont souvent pas reconnues comme garants), avec la santé, avec les critères administratifs exigés par les dispositifs d'aide au logement qui favorisent les jeunes en situation stable et excluent les profils précaires.

« Les jeunes sont maltraités par les institutions. Par exemple, les étrangers, ils peuvent travailler mais ne peuvent pas avoir la prime d'activité. Ça engendre du découragement, de la colère, ils se sentent déclassés.»  
Acteur de la jeunesse

Les échanges avec les acteurs du territoire ont permis d'identifier plusieurs profils pour qui l'accès au logement représente un défi encore plus important, en particulier pour les jeunes :

- avec une santé physique et mentale fragile
- en situation de handicap
- sous le seuil de pauvreté
- isolés
- étrangers
- en parcours instables, précaires
- en difficulté avec les démarches administratives
- qui vivent un changement de statut (fin du statut d'étudiant, chômage, catégorie d'âge, changement familial...)

## UN TISSU INSTITUTIONNEL ET ASSOCIATIF FORT

Le territoire rennais dispose d'un tissu institutionnel et associatif actif en matière d'accueil, d'orientation et d'accompagnement des jeunes dans leur accès au logement. Plusieurs acteurs y jouent un rôle central, mais l'offre reste insuffisante face à la montée des besoins. Des exemples à l'échelle du territoire témoignent de l'importance d'enrichir l'existant et du manque de moyens existants.

Point Information Logement Jeunes (PILJ) (4bis IJ) :

- 784 jeunes accueillis en 2023 (+72 % depuis 2019), public diversifié (jeunes actifs précaires, hébergement instable)
- Le pic de fréquentation du PILJ s'étale de plus en plus sur les différents mois en raison de la tension qui se pérennise dans l'année

We Ker (Mission Locale) :

- 625 jeunes accompagnés par le service « Accès aux droits et au logement » en 2024 (+19 % par rapport à 2023)
- 417 jeunes suivis par « Sortir de la Rue » en 2024 contre 123 en 2014 (+239 % en 10 ans)
- En 2024, 2364 jeunes vivaient en logement précaire, soit une augmentation de 17 % par rapport à 2023

Résidences Habitat Jeunes (ASJP & Amitiés Sociales) :

- Les durées de séjour de jeunes en FJT à Rennes Métropole sont en augmentation : en 2023, 34 % des jeunes restaient plus de deux ans dans les résidences, ils étaient 21 % en 2022
- Les taux d'occupation des résidences en 2024 étaient de 96 %
- 105 demandes refusées en 2024 au total pour l'ASJP et les Amitiés Sociales. Régulièrement les FJT ne prennent plus de nouvelles demandes de logement car de nombreux dossiers complets sont en attente.

## PREFIGURATION DU SERVICE

Cette étape de l'étude-action propose des préconisations pour la mise en œuvre du service unique et dessine des actions et leurs modalités de fonctionnement.

## LES ACTIONS PROPOSÉES POUR FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIEL DES JEUNES

Les actions proposées sont issues d'un travail de concertation avec les acteurs du territoire et la prise en compte des spécificités de Rennes Métropole. Elles répondent à trois grands objectifs :



## **Accompagner les professionnels de la jeunesse, de l'insertion et du logement**

Les professionnel.les jouent un rôle clé dans l'accompagnement des jeunes vers le logement. Leur donner accès à des outils, à de l'information, aux ressources du territoire leur permettrait d'orienter et de soutenir les jeunes de manière optimale. Il est donc important de mieux les outiller, de renforcer les liens entre eux, et de créer des espaces d'interconnaissance et d'échange.

Pour répondre à ces enjeux, plusieurs actions pourront être mises en œuvre :

- proposer des formations et des temps d'interconnaissance aux professionnel.les
- développer un observatoire des demandes des jeunes
- centraliser l'information dans un portail ressources amélioré (également destiné aux jeunes)

## **Accompagner les jeunes dans leur parcours résidentiel**

Les jeunes qui expriment le souhait d'accéder à un logement ont besoin d'un accompagnement, tant pour comprendre les démarches que pour repérer les institutions et les dispositifs. La fermeture des accueils physiques et la dématérialisation des procédures compliquent leurs parcours, en particulier pour les plus précaires ou sans soutien familial. L'accompagnement est essentiel pour aider les jeunes dans les différentes étapes en amont de l'entrée dans un logement, pour les aider à s'y maintenir et leur donner toutes les clés pour accéder à l'autonomie résidentielle. Il est aussi essentiel de faciliter l'accès aux ressources disponibles du territoire.

Des actions spécifiques ont été identifiées afin de répondre à ces besoins :

- développer l'Accueil, l'Information, l'Orientation et l'Accompagnement (AIO-A) vers et dans le logement
- organiser des ateliers pédagogiques
- harmoniser les dossiers de demandes de logements

## **MÉTHODOLOGIE**

La phase de préfiguration se base sur :

- Deux séminaires avec les professionnels :
  - Le premier (31 participants) dont l'objectif était, de réfléchir à des pistes d'action pour aider les jeunes.
  - Le second (48 participants), a permis d'approfondir ce travail en hiérarchisant les actions proposées et en construisant un plan d'action pour les mettre en œuvre
- Une étude d'exemples inspirants a été menée auprès de plusieurs dispositifs CLLAJ et SHAJ : échanges avec les structures de Seine-Maritime, de Caen et de Montpellier, visite du CLLAJ de Nantes, ainsi qu'un entretien avec la déléguée nationale de l'UNCLAJ.
- Deux comités de pilotage dont un élargi aux partenaires institutionnels et un comité technique afin de s'accorder sur des axes de travail prioritaires et sur la priorisation des actions à mettre en place.

## **Développer des offres de logements adaptées aux besoins des jeunes**

Diversifier l'offre de logement pour répondre aux besoins des jeunes est nécessaire pour proposer une offre résidentielle plus adaptée et plus souple, en phase avec la pluralité des situations rencontrées : hébergement de courte durée, double résidence (en cas de stage ou d'alternance dans une autre ville, par exemple), offres disponibles de suite...

Pour y répondre des solutions d'habitat pourraient être développées comme :

- l'Hébergement Temporaire chez l'Habitant (HTH)
- le logement intercalaire

## CRÉATION DU SERVICE UNIQUE

Le service unique s'inspirera des formats des CLLAJ (Comités Locaux pour Le Logement Autonome des Jeunes) et SHAJ (Service Habitat Jeunes), pour mettre en place les trois axes prioritaires.

Plusieurs étapes vont être nécessaires en amont du lancement du service :

- travail sur la gouvernance et le portage
- constitution d'une équipe dédiée
- aménagement des espaces dans le projet 360, futur lieu ressource qui accueillera le service dès janvier 2026.
- organisation des premières actions mises en œuvre : l'AIO-A, Hébergement Temporaire chez l'Habitant (HTH) et le logement intercalaire (en fonction des opportunités qui se présentent).
- travail sur la stratégie de communication, la mobilisation des partenaires et la recherche de financement.

L'URHAJ Bretagne, en lien avec les acteurs de la démarche AJIL, accompagnera le montage du projet jusque fin décembre 2025.

Le lancement du service est prévu pour janvier 2026. Il mobilisera l'équivalent d'un poste dédié à la coordination ainsi que plusieurs conseiller·ère·s logement. L'ouverture au public est programmée pour le second trimestre 2026, avec une montée en charge progressive des actions proposées.

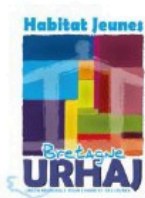
### Les missions principales des CLLAJ et SHAJ

- L'AIO (Accueil, Information, Orientation) : accueillir les jeunes, informer sur les droits, aides, logements, et orienter si besoin vers des partenaires
- L'accompagnement : soutien personnalisé et global pour accéder ou se maintenir dans un logement.
- La gestion locative : mise à disposition de logements via la sous-location, le bail glissant, l'intermédiation locative...
- La médiation locative : faciliter la relation entre jeunes et bailleurs.

D'autres missions existent mais de manière moins systématique :

- L'observation des besoins / situations
- L'information et la formation aux professionnels
- La coordination et l'articulation des ressources liées au logement

### LES MEMBRES DE LA DÉMARCHE AJIL



### AVEC LE SOUTIEN FINANCIER DE