



UNION NATIONALE DES CLLAJ

Les conditions d'accès au logement des jeunes dans le milieu rural

**Rapport de synthèse
Monographies des CLLAJ en milieu rural**

*Florence BRUNET
Anne SAUVAYRE*

SOMMAIRE

Introduction	3
1.) Contexte et objectifs de l'étude.....	3
2.) Méthode d'enquête.....	4
I. Le milieu rural : contextes singuliers et dynamiques de territoires	6
1.) « Milieu rural », « espace à dominante rurale » : de quoi parle-t-on ?.....	6
2.) Des dynamiques démographiques et socio-économiques propres à chaque territoire rural.....	7
3.) L'habitat en milieu rural : des caractéristiques spécifiques.....	12
II. Diversité des territoires ruraux, diversité des profils des jeunes accueillis et de leurs besoins en matière de logement.....	14
1.) Les jeunes locaux, entre « captivité » et attachement au territoire.....	14
2.) Les jeunes « migrants », de passage sur le territoire rural ou désireux de s'y installer durablement	19
III. Les freins et obstacles à l'accès au logement des jeunes en milieu rural	23
1.) Des freins liées aux ressources des jeunes, souvent instables et peu élevées.....	23
2.) Le manque d'autonomie de certains jeunes : méconnaissance de la gestion d'un logement et du savoir habiter.....	24
3.) Une offre de logement structurellement peu adaptée aux besoins des jeunes	25
4.) Les réticences des bailleurs à l'égard d'une population encore perçue comme peu fiable.....	26
IV. La prise en charge de la question du logement des jeunes ruraux par les collectivités locales.....	28
1.) Une préoccupation variable selon les territoires et avant tout orientée vers les jeunes travailleurs.....	28
2.) Des solutions imaginées pour renforcer l'offre de logements et en améliorer la qualité.....	29
V. L'action des CLLAJ : une palette de solutions diversifiées et adaptées aux contextes locaux	31
1.) Un éventail de réponses génériques investies par tous les CLLAJ	31
2.) La constitution locale d'une réserve de solutions de logements : de la bourse aux logements à la gestion locative.....	32
3.) L'expérimentation de solutions innovantes visant à mobiliser tous les leviers existants	34
4.) Un rôle jugé « essentiel » par les acteurs locaux, mais dont le développement pose question.....	36
Conclusion.....	38
ANNEXES	39

1.) Contexte et objectifs de l'étude

Depuis le 19^{ème} siècle, le monde rural vit un exode régulier de sa jeunesse, au point que des pans entiers du territoire rural sont désormais caractérisés par un vieillissement marqué. Pour autant, le monde rural n'est pas uniforme et de nombreux territoires forment désormais des extensions des villes centres, connaissent des mobilités nouvelles et des migrations pendulaires qui en font des territoires résidentiels et attractifs pour de nouveaux types de populations.

La place des jeunes dans le monde rural n'est pas souvent interrogée, peut-être parce qu'ils y sont plutôt peu présents. Dans les faits, les jeunes ruraux sont peu pris en charge par les dispositifs publics dédiés à la jeunesse, plus présents dans les villes, et les collectivités n'ont pas toujours les moyens de soutenir les parcours résidentiels des jeunes de leur territoire. La faiblesse de l'activité, les impératifs de mobilité pour accéder à un potentiel d'emplois ne donnent pas facilement à penser le monde rural comme un lieu favorable à l'autonomisation des jeunes. Quant au parcours résidentiel, les territoires ruraux proposent en général peu de produits permettant un primo-accès au logement, qu'il s'agisse d'hébergement en foyer ou de location, dans le public comme dans le privé.

Les résultats d'une enquête réalisée il y a peu par le Mouvement rural des jeunes chrétiens (MRJC), a fait apparaître un réel désir des jeunes de s'installer dans des territoires ruraux, pour y loger, mais aussi, si possible, pour y travailler. Cette enquête a fait le constat que la ruralité continue de posséder une certaine attractivité auprès des jeunes ; mais peu de moyens sont mis en place pour permettre à des jeunes d'un territoire d'y réaliser un parcours d'autonomisation résidentielle ou à ceux attirés par un certain cadre et un mode de vie de s'y installer.

Les Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) installés en milieu rural ont pour mission de définir les besoins des jeunes qui les fréquentent en matière de logement et d'emploi. A ce titre, ils développent des connaissances de proximité et portent des projets pour soutenir des parcours résidentiels ou des accès à l'autonomie résidentielle des jeunes désireux de vivre sur leur territoire, mais qui peuvent rencontrer nombre d'obstacles à ce désir ; ces obstacles relevant aussi bien du champ de l'emploi et de la formation (faiblesse de la qualification, mais aussi de l'offre d'emploi...) que du champ de l'habitat et du logement (faiblesse du parc locatif, privé comme public, peu ou pas de dispositif d'accueil spécifique (FJT, logements temporaires...)).

Pour aller plus loin dans la connaissance des besoins en matière d'accès au logement des jeunes dans le milieu rural, l'Union nationale des CLLAJ a souhaité **capitaliser ces connaissances et cette expertise**, par le biais d'une étude visant à mieux connaître la problématique du logement des jeunes en milieu rural et à analyser les pratiques et les actions menées en faveur des parcours résidentiels des jeunes.

L'étude menée visait plus spécifiquement deux objectifs complémentaires :

- **analyser le rôle du logement dans les parcours d'intégration des jeunes dans le monde rural** : quels sont les freins rencontrés, les réponses apportées, les besoins repérés par les acteurs ?
- **recenser, décrire et analyser les pratiques de 5 CLLAJ intervenant dans le monde rural** : quel type d'actions est mis en place, quels acteurs sont mobilisés dans le projet d'aide à l'autonomie résidentielle, quelle est la place des bailleurs privés comme publics, des collectivités... ?

2.) Méthode d'enquête

L'étude s'est fondée principalement sur une enquête qualitative menée auprès de 5 CLLAJ et services logements localisés en milieu rural ou dont le territoire d'intervention comporte des secteurs ruraux :

- le CLLAJ **Pays Cœur d'Hérault**, situé à Clermont l'Hérault, dans l'arrière-pays Montpelliérain ;
- le CLLAJ de **Coutances**, situé dans la Manche ;
- le CLLAJ de **Saint-Omer**, dans le Pas-de-Calais ;
- le CLLAJ de la **Communauté de communes du Diois**, situé à Die ;
- le CLLAJ de **Tarbes**, dans le département des Hautes-Pyrénées ;

Sur 4 de ces sites¹, des entretiens ont été menés auprès des responsables des CLLAJ ainsi que de plusieurs acteurs locaux : directeurs de missions locales, bailleurs HLM, intervenants des PACT, directeurs de FJT, responsables du service habitat d'une collectivité locale, élus locaux, jeunes... Au total, **6 à 7 entretiens ont été réalisés par site**, de manière individuelle ou collective, en fonction des disponibilités.

Les informations recueillies lors de ces entretiens ont été complétées par l'analyse de divers **documents et données statistiques** : rapports d'activité des CLLAJ et des missions locales, Programme local de l'Habitat, Chartes de partenariat, etc.

Les enquêtes sur sites visaient à la fois à comprendre comment se manifeste la problématique du logement des jeunes sur chaque territoire, les profils concernés et leurs besoins, mais aussi à analyser les actions menées localement par les acteurs publics ou privés afin d'apporter des réponses adaptées à ces besoins.

L'ensemble des informations recueillies et la lecture croisée de divers documents, études ou rapports produits sur le thème général de la ruralité, de l'exclusion et de la jeunesse, ont fait l'objet d'une **restitution en groupe de travail en avril 2011**. Les responsables des CLLAJ qui ont servi de sites d'études, ainsi que des représentants de l'UNCLLAJ se sont réunis une journée autour des premières conclusions de la mission.

L'**analyse transversale** présentée dans ce rapport prend en compte l'ensemble des apports de l'étude documentaire et de l'enquête de terrain. Cette analyse vise à éclairer les diverses

¹ Le CLLAJ de Tarbes a fait l'objet d'un entretien téléphonique en raison de son éloignement géographique, qui ne permettait pas une investigation de terrain dans le dimensionnement de la mission.

dimensions de la question du logement des jeunes en milieu rural : après un nécessaire éclaircissement du concept de « milieu rural » et des réalités qu'il recouvre, elle propose une typologie des jeunes ruraux confrontés aux difficultés de logement, inventorie les différents obstacles à leur parcours résidentiel et met en exergue les solutions proposées, aussi bien par les collectivités locales que par les CLLAJ.

En annexe, des **monographies** présentent les modalités d'actions engagées par chacun des CLLAJ de nos 4 sites d'enquête². En complément de l'analyse transversale, ces monographies ont pour objectif de diffuser et de capitaliser les « bonnes pratiques » et les expériences singulières expérimentées localement.

² Le CLLAJ de Tarbes ne fait pas l'objet d'une telle monographie, dans la mesure où la démarche d'enquête y a été plus restreinte, et surtout parce qu'il est désormais plus « éloigné » des problématiques liées à la ruralité (situé à Tarbes même, il ne mène plus de permanences en milieu rural).

I. LE MILIEU RURAL : CONTEXTES SINGULIERS ET DYNAMIQUES DE TERRITOIRES

Pour appréhender la question du logement des jeunes en milieu rural, il est nécessaire d'évoquer en premier lieu les dynamiques singulières qui traversent les territoires ruraux, aussi bien en termes économiques, démographiques, qu'au plan social et au plan de l'habitat. En effet, il semble peu pertinent d'aborder le milieu rural comme un seul et même espace, partout porteur des mêmes enjeux et des mêmes problématiques. La prise en compte de cette diversité des mondes ruraux invite dès lors à appréhender la question du logement des jeunes en des termes différents selon le territoire envisagé.

1.) « Milieu rural », « espace à dominante rurale » : de quoi parle-t-on ?

En premier lieu, il est important d'apporter quelques éléments de définition concernant la notion même de « milieu rural ».

L'étude des phénomènes urbains, préoccupation majeure depuis le 19^{ème} siècle, a d'abord conduit les experts démographes à travailler sur la définition de l'espace urbain, celle d'espace rural se dessinant alors en « creux ». Ainsi, l'INSEE définit l'unité urbaine comme « *une commune ou un ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2000 habitants et où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres. En outre, chaque commune concernée possède au moins la moitié de sa population dans cette zone bâtie.* » Utilisant comme critère principal la continuité d'une zone bâtie et sa densité de population, cette définition a pour principal inconvénient de laisser les communes rurales dans un vaste ensemble indifférencié, dont on ne perçoit ni l'hétérogénéité, ni la singularité.

Au milieu des années 1990, l'élaboration du zonage en aires urbaines (ZAU) est venue apporter un éclairage nouveau en raisonnant en termes de territoires d'influence, et en utilisant des indicateurs plus affinés tels que le nombre et la répartition des emplois dans et hors communes. Elle est venue ajouter aux notions d'urbain et de rural les notions **d'espace à dominante urbaine et d'espace à dominante rurale**, en commençant par définir les aires urbaines, comme « *un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain et par des communes rurales ou des unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci. Un pôle urbain est une unité urbaine offrant 5000 emplois ou plus et n'appartenant pas à la couronne périurbaine d'un autre pôle urbain.* » Ce zonage, s'il définit là encore l'espace à dominante rurale en contrepoint de l'espace urbain, a pour mérite de nuancer l'opposition rural / urbain : de petites agglomérations peuvent ainsi être conçues comme appartenant à l'espace à dominante rurale...

Cet ensemble, très vaste, représente **60 % du territoire métropolitain et rassemble les deux tiers des communes françaises, mais ne regroupe d'un quart de la population totale.**

Compte tenu des difficultés à appréhender la diversité des territoires regroupés sous la même appellation « d'espace à dominante rurale », le besoin s'est fait sentir de différencier les communes à l'intérieur de ce vaste espace, d'où la réalisation, par l'INSEE et l'INRA, d'une **typologie de l'espace rural** en 1998. Celle ci distingue quatre sous-espaces :

- **Les pôles ruraux** : communes n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine et comptant 1500 emplois ou plus ;
- **Le rural sous faible influence urbaine** (à la périphérie de l'espace à dominante urbaine) : regroupe les communes et unités urbaines qui ne sont pas pôle rural et dont 20% ou plus des actifs résidents travaillent dans des aires urbaines ;
- **La périphérie des pôles ruraux** : rassemble les communes rurales et les unités urbaines n'étant ni pôle rural ni sous faible influence urbaine, et dont 20% des actifs ou plus travaillent dans des pôles ruraux ;
- **Le rural isolé** : regroupe les communes non prises en compte dans les catégories ci-dessus.

Par la suite, d'autres travaux menés par l'INSEE à la demande du Comité Interministériel de l'Aménagement et du Développement du Territoire (CIADT) ont visé à mieux qualifier l'espace à dominante rurale en travaillant sur la notion de « **bassin de vie** », définie comme « le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements et à l'emploi. »

Dans le cadre de notre étude sur le logement des jeunes en milieu rural, ces définitions quelque peu abstraites sont néanmoins intéressantes car elles mettent en lumière la diversité et surtout, l'hétérogénéité des zones d'intervention des CLLAJ, qui recouvrent le plus souvent un ensemble de « micro-territoires » aux caractéristiques bien distinctes en termes de population, d'emploi, de ressources... Localisés dans des communes qui peuvent être des pôles urbains comme des pôles ruraux, les CLLAJ couvrent en effet un territoire qui s'étend au-delà des limites de la commune centre, qu'il s'agisse du territoire du Pays (Coutances), de la Communauté de communes (Die), voire du département (Tarbes). Dès lors, leur territoire d'intervention couvre des zones qui relèvent des quatre espaces évoqués plus haut, et qui sont pour certaines emblématiques du « rural isolé » et pour d'autres, représentatives du rural sous influence urbaine, en fonction des dynamiques propres à chaque bassin de vie.

2.) Des dynamiques démographiques et socio-économiques propres à chaque territoire rural

Si les territoires ruraux ne représentent pas des espaces homogènes en termes d'occupation de l'espace, ils connaissent également des dynamiques démographiques et socio-

économiques très différentes. Ainsi, au lieu de parler de milieu rural, il semble plus pertinent de parler de territoires ruraux aux « multiples visages ». En effet, il n'y a guère de comparaison possible entre un territoire désindustrialisé du Nord ou de l'Est de la France, une vallée de montagne dynamisée par le tourisme, des zones rurales dans des régions attractives et dynamiques ou au sein de départements agricoles et isolés...³

- ***La dépeuplement des territoires ruraux : une tendance qui s'atténue, mais des disparités territoriales fortes***

Durant les dernières décennies, le monde rural s'est caractérisé par deux phénomènes : sa dépopulation liée à l'exode rural, d'une part, et son vieillissement, d'autre part. Or, les analyses démographiques indiquent que ces tendances se sont récemment modifiées.

Si la population rurale se caractérise toujours par une forte proportion de personnes âgées (11,4% de plus de 75 ans en 2006, contre 7,7% dans l'espace urbain), sa population a moins vieilli que celle de l'espace urbain ces dernières années : la part des 60-79 ans régresse dans l'espace rural, alors qu'elle reste inchangée dans l'espace urbain, et la diminution de la part des enfants et très jeunes adultes y est moins forte que dans l'espace urbain.

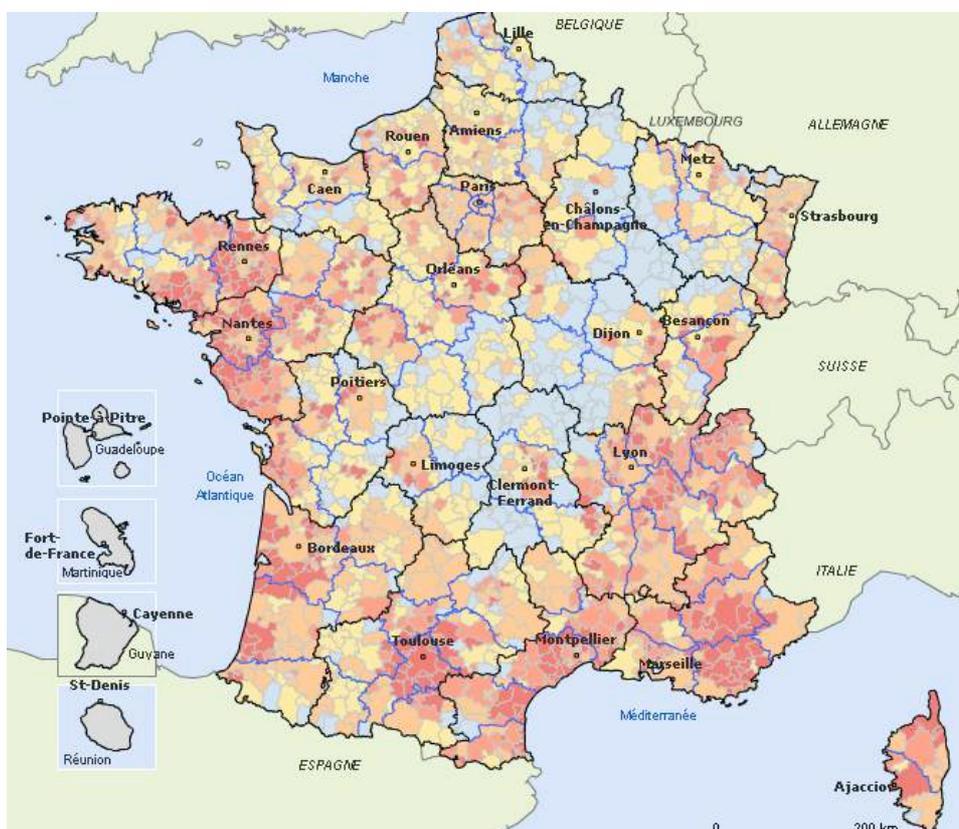
Par ailleurs, depuis le début des années 2000, **l'espace rural tend à se repeupler**, sa progression démographique y étant plus rapide que dans les pôles urbains. Cette attractivité nouvelle des espaces ruraux est soulignée par l'INSEE : « *Plus les départements sont ruraux, plus ils ont tendance à être attractifs. Cette relation entre attractivité et caractère rural des territoires était moins marquée au cours des années 1990. Des départements où plus de 50% de la population réside dans l'espace rural sont dans le peloton de tête en termes d'attractivité* »⁴.

Il convient cependant de nuancer ce constat a priori positif, car **les évolutions sont très contrastées selon les territoires**. Comme le montre la carte suivante, l'attractivité démographique concerne bien davantage les zones côtières du littoral atlantique, méditerranéen, ou les Alpes, que le centre de la France, la Lorraine ou certaines zones du Nord, toujours affectées par le déclin de leur population. Par ailleurs, ce sont plutôt les espaces situés dans l'aire d'attraction des villes ou à proximité des pôles ruraux qui connaissent la plus forte croissance de population.

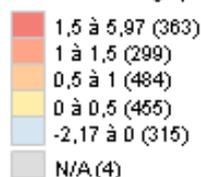
³ Les constats présentés ici sont pour l'essentiel issus du rapport réalisé par l'IGAS en 2009 : « Pauvreté, précarité, solidarité en milieu rural », par Marianne Berthod-Wurmser, Roland Ollivier et Michel Raymond.

⁴ B. Baccaïni, D. Levy, « Recensement de la population de 2006 - Les migrations entre départements : le Sud et l'Ouest toujours très attractifs », *INSEE Première*, N° 1248, juillet 2009.

Carte 1. Evolution démographique des bassins de vie



Evolution démographique des bassins de vie (en %)



source : INSEE (Recensement de la population) (1999 -2006) - Les DOM ne sont pas concernés à l'échelle géographique retenue.

Notons également que cet afflux nouveau de populations vers les zones rurales, s'il comporte des aspects très positifs notamment au plan du maintien de certains services publics (écoles...), structures ou équipements, ne contribue pas forcément à redynamiser le tissu économique local, dans la mesure où ces nouveaux migrants, attirés par la perspective de « vivre mieux » à la campagne, sont parfois peu qualifiés, sans activité et se retrouvent dans une situation de fragilité sociale et économique qu'ils n'avaient pas anticipée. Ainsi, certains experts assimilent-ils l'exode urbain à « une migration de pauvreté »⁵, ou à une forme de relégation des populations précaires vers les espaces ruraux périphériques⁶.

⁵ IGAS, 2009.

⁶ Cf. G. Elie, A. Popelard et P. Vannier, « Exode urbain, exil rural : des pauvres relégués à la campagne », *Le Monde diplomatique*, N° 677, août 2010.

- ***Des dynamiques économiques locales diverses, et un cumul de handicaps pour certains territoires ruraux***

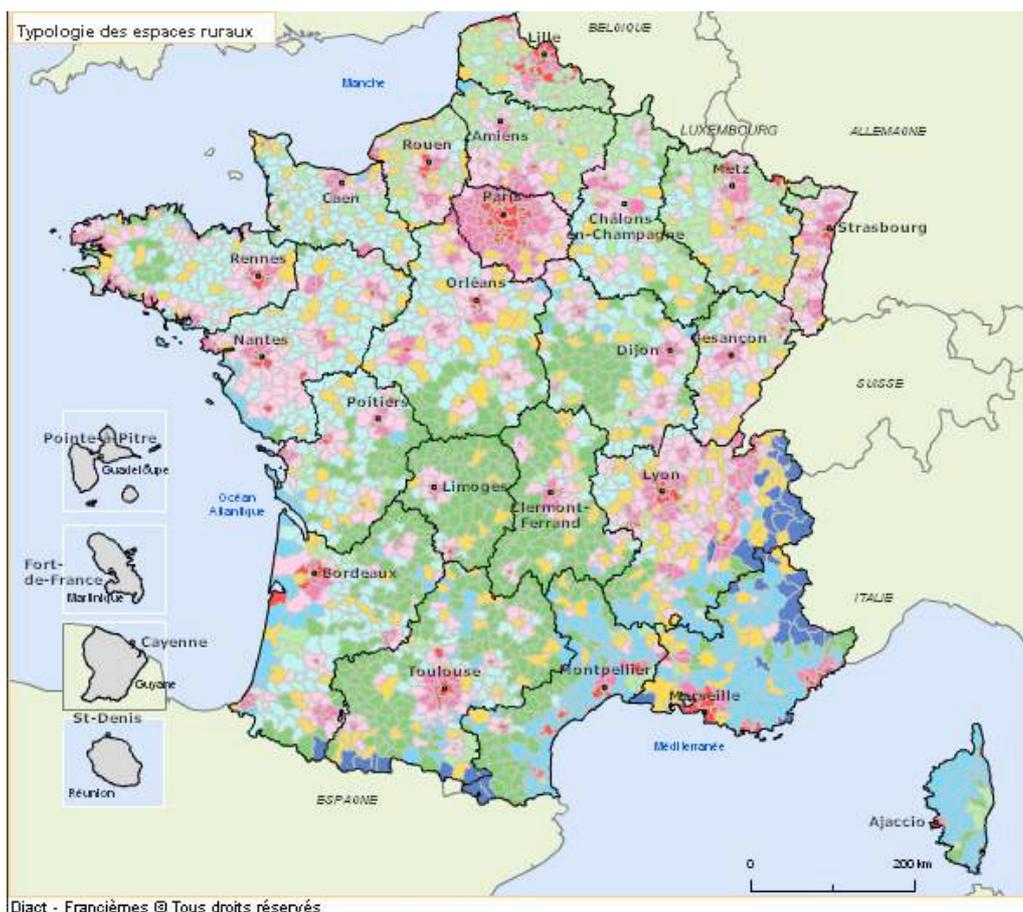
Comme le soulignent les études réalisées sur la question, l'économie des territoires ruraux est structurée par trois grands types d'activités qui sont, par ordre d'importance, *l'économie résidentielle* (regroupant les activités et services destinés à satisfaire les besoins des populations locales), *l'économie industrielle* (parfois implantée de longue date sur certains territoires ruraux) et enfin *l'économie agri-alimentaire* (regroupant les activités agricoles ou liées à l'industrie agro-alimentaire). Contrairement aux idées préconçues, l'économie en milieu rural s'organise majoritairement autour de la satisfaction des besoins des résidents, l'économie résidentielle y est donc dominante. Cependant, les perspectives d'expansion de ce réservoir d'emplois se trouvent *de facto* limitées par les besoins de la population locale...

Au regard de ces potentiels gisements d'activité économique, les territoires ruraux connaissent des réalités très différentes. Certains territoires se trouvent ainsi confrontés au déclin de leurs activités industrielles, fragilisées depuis plusieurs décennies par une concurrence croissante, par la faiblesse de la productivité, et déstabilisées par la crise économique de 2008. De même, certains territoires ont connu des crises agricoles ou viticoles successives qui ont ébranlé l'économie locale, conduisant les exploitants à des situation d'endettement ou de faillite.

A l'inverse, d'autres territoires situés dans les zones de montagnes ou sur le littoral, sont portés par un développement économique s'appuyant sur le tourisme, qui génère de nombreux emplois saisonniers. D'autres encore bénéficient de la proximité d'une agglomération dynamique, ou encore de la présence d'axes routiers ou ferroviaires assurant une desserte en transports qui contribue au désenclavement du territoire...

Comme le montre la carte suivante, l'espace rural recouvre donc une constellation de micro-territoires caractérisés par des dynamiques démographiques et socio-économiques distinctes, qui vont se traduire, pour les résidents comme pour les populations migrantes, par des différences importantes au plan de l'emploi et de l'insertion économique.

Carte 2 – Typologie des espaces ruraux (DIACT)



Une partie des territoires ruraux s'avère en effet marquée par le cumul de plusieurs handicaps : l'enclavement, l'atonie du tissu économique et du marché de l'emploi, la faiblesse de l'offre de formation, le vieillissement et la paupérisation des populations... Sur ces territoires, « pour les jeunes, comme pour les adultes, l'accès à l'emploi (relèvera) du parcours du combattant, compte tenu des difficultés de mobilité, de faiblesse et d'inadaptation fréquente des qualifications »⁷. Diversement dotés en ressources

⁷ Rapport de l'IGAS. Op. cit.

économiques, les territoires ruraux le sont aussi, par leur configuration géographique et leur histoire, en réseaux de transports. Le degré d'enclavement de certains territoires et les difficultés qui en découlent en termes d'isolement social et de mobilité, sont ainsi des éléments dont il faut tenir compte lorsque l'on aborde la question du logement des jeunes et, de manière plus générale, lorsque l'on tente d'identifier les obstacles auxquels ils vont se confronter dans leur parcours vers l'autonomie.

Aux facteurs liés à la géographie et à l'économie, s'ajoutent d'autres éléments qui tendent à différencier les potentielles ressources de chaque territoire rural : c'est le cas par exemple des réseaux de solidarité, de sociabilité et d'interconnaissances qui, dans les représentations, font du monde rural un espace plus accueillant et moins « anémique » que le milieu urbain. Or, si cette caractéristique s'avère juste pour certains territoires, elle est moins vraie dans certaines configurations, comme le remarque Nathalie Lauriac⁸ : « *la localisation des territoires vis-à-vis des centres urbains constitue un facteur de différenciation entre espaces ruraux. Plusieurs interventions et entretiens ont montré qu'un territoire situé dans la zone d'attraction d'un pôle urbain voit s'affaiblir l'ancrage local des populations, leur investissement dans les relations sociales comme dans le développement de ce territoire. Les réseaux de sociabilité, relativement denses en milieu rural, apparaissent dans ces zones périurbaines plus distendus, générant des situations d'isolement des plus jeunes comme des adultes.* »

De manière générale, la prise en compte de cette diversité des territoires ruraux est une donnée essentielle dans l'analyse des difficultés d'insertion des jeunes, aussi bien en ce qui concerne leur accès à l'emploi que leur parcours résidentiel. En effet, selon les territoires, les jeunes n'auront pas accès aux mêmes services ou aux mêmes outils, ils ne bénéficieront pas d'un maillage identique en termes de structures, d'équipements et de transports, ils ne bénéficieront pas non plus du même réseau d'interconnaissances et ils se confronteront à des marchés du travail plus ou moins porteurs en fonction des contextes économiques...

3.) L'habitat en milieu rural : des caractéristiques spécifiques

Si les territoires ruraux se caractérisent par leur diversité, l'on notera cependant que la configuration de l'habitat et l'offre de logements existante comportent souvent des caractéristiques communes, qui composent un environnement singulier propre au monde rural.

En territoire rural, **l'habitat se caractérise ainsi par son ancienneté** (42% des logements ont été construits avant 1948, contre 28% en milieu urbain)⁹ et partant, par un niveau général de confort et d'équipement moindre. On relève ainsi **la présence, au sein des pôles urbains et ruraux, d'un parc de logements privés de petite taille**. Ces logements de centre bourg présentent l'avantage de correspondre aux besoins des ménages modestes et des jeunes, de par leurs loyers relativement modérés qui en font un « parc social de fait ».

⁸ N. Lauriac, « Les jeunes ruraux n'existent pas... », *Economie et Humanisme*, N° 362, octobre 2002.

⁹ Source : INSEE, enquête logement 2006.

Néanmoins, ces logements sont aussi, plus que d'autres, affectés par des problèmes de vétusté, d'indécence voire d'insalubrité.

En ce qui concerne le parc social, qui se concentre également au sein des communes les plus importantes, l'offre disponible s'avère plus ou moins conséquente selon l'histoire, la taille et la population du territoire. En milieu rural, cependant, on notera que **la proportion de logements sociaux s'avère globalement très inférieure à celle du milieu urbain (8,7% contre 18,9%)**.

En dehors des pôles urbains et ruraux, l'habitat en milieu rural se caractérise par **la prédominance de l'habitat individuel et du modèle du propriétaire occupant**. Cet habitat prendra la forme de fermes ou de hameaux dans le rural isolé, ou d'un habitat de type pavillonnaire dans les zones périurbaines ou au sein des espaces ruraux sous influence urbaine. La construction de logements individuels, parfois accusée de favoriser l'étalement urbain au sein des zones périurbaines, a en effet connu une croissance importante ces vingt dernières années. Selon l'INSEE, cette croissance concerne tout particulièrement les zones rurales : *« Tous types d'espaces confondus, la construction de maisons individuelles a progressé beaucoup plus rapidement que la construction d'immeubles collectifs au cours de la dernière décennie (...). Entre 1992 et 2003, cette surface occupée par l'habitat individuel a augmenté de 23 % dans les couronnes périurbaines, donc au même rythme que sur l'ensemble du territoire, et de 30 % dans l'espace à dominante rurale. »*¹⁰

En dehors de ces caractéristiques communes, des différences notables émergent cependant selon les territoires envisagés, au plan du coût et de l'offre de logements disponibles. Ainsi, **l'attractivité touristique de certains territoires contribue à renchérir le coût des logements** et suscite, sur certaines zones spécifiques telles que les zones de montagne ou du littoral, des micro-marchés aussi tendus que le marché du logement en milieu urbain. Lors de l'enquête, nos interlocuteurs nous ont ainsi signalé que les prix des logements pouvaient doubler d'un secteur à l'autre et qu'il s'avérait difficile, sur le littoral de la Manche, de trouver un studio au loyer inférieur à 500 euros mensuels. Dans le Diois, l'attractivité touristique se traduit non seulement par un renchérissement des coûts des logements (une ferme pouvant se négocier jusqu'à 800 000 euros, selon l'environnement), mais aussi par l'existence d'un parc conséquent de résidences secondaires, qui représentent jusqu'à 70% des logements dans certains secteurs : *« ce sont des marchés conformes à une demande extérieure, et non locale »*, explique ainsi le rédacteur d'un PLH.

Par ailleurs, **les territoires ruraux s'avèrent inégalement dotés en termes de structures d'accueil collectif et d'hébergement temporaire du type FJT, CHRS ou résidences sociales, etc.** En effet, la taille de territoires, le faible nombre de personnes concernées et les moyens matériels et humains des communes ne permettent pas aux plus petites d'entre elles de se doter de ce type d'équipement.

¹⁰ B. Baccaïni et F. Sémécurbe, « La croissance périurbaine depuis 45 ans, extension et densification », *INSEE Première*, N° 1240, juin 2009.

II. DIVERSITE DES TERRITOIRES RURAUX, DIVERSITE DES PROFILS DES JEUNES ACCUEILLIS ET DE LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT

Aujourd'hui comme hier, « logement autonome, emploi stable et entrée dans la vie de couple sont les trois marqueurs symbolisant l'entrée dans la vie adulte »¹¹. Dès lors, s'interroger sur les conditions de logement des jeunes ruraux nécessite de porter un regard global sur leur situation, tant les dimensions liées à l'emploi, à la mobilité et à l'accès au logement s'avèrent étroitement liées.

A la diversité des territoires ruraux correspond une diversité des profils des jeunes concernés par les difficultés d'accès au logement, et de manière plus générale, par les difficultés d'insertion sociale et professionnelle. Au travers des données d'activité des CLLAJ et des missions locales rurales, mais aussi par le biais des propos recueillis auprès des acteurs locaux, se dessinent ainsi diverses catégories de jeunes qui vont faire état de besoins très différents dans le cadre d'un accompagnement global vers l'autonomie¹².

1.) Les jeunes locaux, entre « captivité » et attachement au territoire

Au sein de notre typologie des jeunes ruraux, il nous faut distinguer **ceux qui sont « extérieurs » au territoire et ceux qui y sont nés**. En ce qui concerne ces derniers, **leurs profils et leurs besoins varient sensiblement en fonction de leur bagage socioculturel, de leur étayage familial et de leur niveau de qualification**. Nous pouvons donc identifier diverses catégories de jeunes « locaux », les frontières entre chaque catégorie s'avérant, bien sûr, ténues et perméables.

- ***Type 1 : les jeunes en insertion professionnelle qui construisent leur projet d'accès à l'autonomie***

Parmi les jeunes ruraux issus du territoire d'implantation, les CLLAJ comme les missions locales accueillent un certain nombre de jeunes qui bénéficient d'un emploi en CDI, CDD ou intérim, et qui sont dans la construction de leur parcours vers l'autonomie. Ces jeunes ne présentent pas de problématiques sociales fortes : si leur niveau de qualification demeure peu élevé (CAP ou BEP), ils se situent néanmoins dans un processus d'insertion professionnelle. Ayant obtenu leur premier emploi, ils sont désireux de quitter le foyer familial et d'accéder à leur premier logement autonome.

¹¹ P. Guillemain, « Créer les conditions de mobilité des jeunes ruraux défavorisés pour promouvoir leur insertion professionnelle », mémoire de l'ENSP, 2004.

¹² La typologie que nous traçons s'appuie néanmoins sur des données parcellaires, davantage qualitatives que quantitatives : en effet, rares sont les démarches systématisées de recueil et de traitement des informations concernant les publics jeunes en milieu rural, qui nous permettraient de repérer certains groupes de jeunes, voire de les quantifier. Rappelons que les missions locales comme les CLLAJ répertorient uniquement les publics qui s'adressent à elles, et non l'ensemble des jeunes du territoire, qu'ils soient en difficulté ou non.

Parmi ces jeunes ruraux, nombreux sont ceux qui souhaitent s'établir au pays : ainsi, 59% des jeunes accueillis par le CLLAJ Pays Cœur d'Hérault aspirent à trouver un logement sur leur communauté de communes d'origine. **Il existe donc un réel attachement au territoire d'origine de la part de ces jeunes, et plus largement, une aspiration à s'établir durablement en milieu rural**, c'est-à-dire non seulement d'y vivre mais d'y travailler. C'est ce que reflètent les résultats de l'étude produite par le Mouvement rural des jeunes chrétiens (voir encadré ci-dessous) : 87% des jeunes interrogés désirent ainsi vivre à la campagne, ce qui montre la prégnance des représentations positives associées à la qualité de vie dans l'espace rural, cette dimension faisant partie intégrante du projet de vie des jeunes.

Une enquête récente menée par le Mouvement rural des jeunes chrétiens (MRJC) fait état d'un sentiment globalement positif des jeunes vis-à-vis de la campagne (92%), notamment de la part de ceux qui y vivent. 87% des jeunes interrogés désirent vivre à la campagne, 72% désirent y travailler : la volonté des jeunes n'est donc pas seulement d'habiter en milieu rural mais de trouver là un accomplissement professionnel. Néanmoins, la même enquête met en exergue le fait que 33% d'entre eux pensent ne pas pouvoir exercer leur métier à la campagne. En effet, un certain nombre de facteurs sont jugés, par les jeunes interrogés, comme autant de handicaps propres au milieu rural : le manque de commerces en premier lieu (25%), le manque d'emploi (19%), le manque de transports en communs (14%) ainsi que le vieillissement de la population (11%). (Source : J.-C. Richez, coordinateur de la mission observation évaluation de l'INJEP)

Dans leurs démarches vers l'autonomie, **ces jeunes éprouvent le besoin d'être informés et accompagnés, à la fois dans la recherche de leur premier logement, mais aussi dans l'éventuel montage de dossiers pour l'obtention d'une aide financière** pour l'accès au logement ou le paiement de la caution (Locapass, FSL, FAJ). Pour cette catégorie de jeunes, l'accès au logement est conditionné d'une part, par le montant de leurs ressources et d'autre part, par l'offre de logement existante, qui s'avère structurellement plus ou moins adaptée à leurs besoins, nous y reviendrons par la suite.

La situation de ces jeunes s'avère cependant fragile. Dans un contexte de crise économique où les entreprises tendent à restreindre en premier lieu leur recours aux CDD et à l'intérim, les jeunes sont les premières « victimes » de la diminution des emplois sur un territoire : « *Tout s'est arrêté avec la crise. Même les organismes de formation ont refusé de prendre des gens, il y a eu des faillites, les entreprises ne prenaient plus d'apprentis...* », nous explique ainsi cette responsable d'un CLLAJ.

Plusieurs de nos interlocuteurs nous ont fait part d'une précarisation accentuée des conditions de ressources et d'emploi des jeunes accueillis au sein de leur structure, à l'instar de ce directeur d'un FJT : « *Au fil des années, on accueille de plus en plus de jeunes en précarité, et on a de moins en moins de jeunes en CDD et en intérim, ce qui leur permettait auparavant de s'insérer dans le monde professionnel...* » De manière générale, l'on notera ainsi que **la durée du processus de stabilisation professionnelle des jeunes, qui**

consiste à passer de l'intérim ou du CDD à l'emploi durable, tend à s'étirer dans le temps : « *les parcours des jeunes sont marqués par des tâtonnements successifs, et par le passage dans des formes précaires d'emploi. La précarité des parcours d'insertion génère une instabilité des ressources, qui se traduit par un taux de pauvreté des jeunes particulièrement élevé.* »¹³

Ces jeunes, a priori inscrits dans un parcours positif d'insertion sociale et professionnelle, se trouvent ainsi confrontés à des difficultés nouvelles qui tendent à fragiliser leur situation.

Cette difficulté à accéder à l'insertion professionnelle de manière durable se lit aussi au travers de la situation des **jeunes saisonniers locaux** : bien intégrés dans le tissu local, ils bénéficient de pratiques locales d'embauche, ce qui leur permet d'enchaîner des travaux saisonniers dans le domaine agricole et touristique. Cependant, leur assimilation définitive sur le marché de l'emploi bute sur la stagnation du nombre d'emplois, et leur situation se complique lorsqu'à l'orée de la trentaine, ils souhaitent acquérir leur indépendance...

- **Type 2 : les jeunes peu qualifiés et peu mobiles, « captifs du territoire »**

Parmi les jeunes locaux accueillis au sein des CLLAJ, missions locales ou FJT, certains rencontrent des **difficultés particulières liées à la fragilité de leur environnement social et familial et à leur manque de qualification** : « *Chez beaucoup de jeunes, on sent qu'il y a un problème affectif, un besoin de convivialité, beaucoup de solitude et une pauvreté affective* », remarque ainsi un directeur de FJT.

Peu étayés par leur milieu familial, ces jeunes nécessitent un soutien important dans la formulation de leur projet de vie, comme l'exprime cette responsable de CLLAJ : « *ils ont une sensibilité exacerbée, ils ont besoin de soutien car leur situation est difficile* ». Pour Viviane de Lafond et Nicole Mathieu¹⁴, cette catégorie de jeunes constitue une figure emblématique de l'exclusion en milieu rural. Ceux qu'elles qualifient ainsi de « jeunes de la galère rurale » peuvent être assimilés, dans leur vécu, aux « jeunes des banlieues » : « *il y a un désinvestissement de certains jeunes issus de familles pas forcément en difficulté, mais qui démissionnent face à l'éducation de leurs enfants. Sans qualification ou parfois même avec une formation, ces jeunes développent une stratégie « opportuniste » d'insertion professionnelle, vont de stage en intérim, d'une formation à une saison, gérant la précarité et la galère* ».

On peut également intégrer dans cette catégorie le cas particulier des **jeunes filles enceintes précocement, sans qualification ni ressources**, mais qui souhaitent néanmoins accéder au logement autonome – cette catégorie de jeunes est présente dans tous les CLLAJ étudiés. Pour ces jeunes filles parfois mineures, désireuses d'indépendance,

¹³ P. Guillemain, op. cit.

¹⁴ V. de Lafond et N. Mathieu, « Jeunes ruraux en difficulté et interventions pour l'insertion : incidence et prise en compte des spécificités liées aux contextes territoriaux », *Ville-Ecole-Intégration Enjeux*, N°134, septembre 2003.

la grossesse représente un moyen d'obtenir un statut reconnu, mais qui les expose par la suite aux difficultés inhérentes aux foyers monoparentaux.

Ces jeunes les moins qualifiés sont également ceux qui s'avèrent les moins mobiles, aussi bien au plan pratique qu'au plan psychologique¹⁵. Or, un degré minimal de mobilité s'avère bien souvent nécessaire pour des jeunes qui vivent sur des territoires ruraux aux capacités d'emploi limitées. Comme le traduisent les propos qui suivent, recueillis auprès de divers acteurs locaux, cette appréhension de « l'extérieur » traduit une **peur de l'inconnu, un repli sur le territoire** qui relève davantage d'une situation subie que d'un projet de vie construit et assumé :

« Après le lycée, majoritairement c'est la fac ou l'IUT, donc on part à la ville, et une fois formé, le boulot n'est pas dans le Diois. Ils savent que leur avenir n'est pas ici... Ceux qui restent sont les moins qualifiés, ou les plus attachés au territoire... Ce sont aussi ceux qui subissent davantage les choses, de par leur vision du monde, qui ne sont pas suffisamment autonomes. Mais cela correspond à une certaine catégorie sociale, avec des problèmes sociaux et des problèmes d'autonomie. » (collectivité locale)

« Le problème de mobilité, cela freine complètement l'imaginaire. Certains jeunes du fond de la vallée, si vous leur parlez d'aller travailler à Valence, cela leur semble complètement irréaliste ! Il y a un blocage. Les jeunes du coin ont intérêt à envisager de sortir du territoire pour trouver du travail, mais cela suppose d'être relativement bien dans ses baskets. » (mission locale)

« Ils veulent rester sur place et ils cherchent à rester sur place mais il vaut mieux être mobile... On n'est pas les champions de l'emploi ici, donc cela pose problème. Jusqu'à 25 ans, ils peuvent faire formation sur formation... » (CLLAJ)

Pour ces jeunes, la question du logement se pose en des termes particuliers, dans la mesure où elle doit impérativement s'inscrire dans le cadre d'un **travail global d'accompagnement croisé sur les dimensions de l'insertion professionnelle et de la formation, de la mobilité (au plan pratique comme psychologique) et du « savoir habiter »**. En effet, cette catégorie de jeunes nécessite un travail d'accompagnement dans le logement, en raison de la précarité (voire de l'absence) de leurs ressources, mais aussi en raison de leur manque de réalisme et de leurs difficultés à gérer un budget. **L'accès au logement autonome n'est donc pas forcément une priorité, du moins dans un premier temps**. Le projet de logement doit être mûrement réfléchi au regard des capacités du jeune, non seulement à assumer financièrement cette autonomie, mais aussi à « bien vivre » cette situation nouvelle : *« Pour certains, j'ai peur qu'ils ne s'isolent complètement dans leur logement... il faut savoir mesurer l'apport du logement dans le parcours du jeune »*, explique cette responsable de CLLAJ.

¹⁵ En effet, de nombreux interlocuteurs nous ont évoqué les difficultés de mobilité des jeunes, pour lesquels le territoire d'autonomie est en majorité le canton, soit un rayon de 10km autour de chez eux.

Par ailleurs, le partenariat étroit entre les conseillers de Mission Locale et les conseillers des CLLAJ (qui travaillent la plupart du temps dans les mêmes locaux ou à dans une grande proximité) permet de mettre en place des accompagnements conjoints, qui sont jugés particulièrement intéressants dans un processus d'insertion : *« Contrairement à ce que l'on pouvait craindre à l'origine, la recherche conjointe d'emploi formation et de logement permet au jeune de cheminer. On craignait qu'il ne soit arrêté par les difficultés d'un double projet, en fait c'est le contraire. On arrive à monter des projets insertion / logement, alors qu'au début de la prise en charge, les jeunes n'avaient aucune idée de ce qu'ils souhaitaient ou pouvaient faire. »* (Mission Locale)

Pour cette catégorie de jeunes, les logements les plus adaptés sont ceux qui proposent une transition vers le logement autonome, mais comprennent un **accompagnement social, tels que les logements de type ALT, la sous-location / les bail glissant par une structure associative.**

- **Type 3 : les jeunes locaux sans domicile fixe, en rupture avec leur milieu familial**

Dans les cas les plus extrêmes, **les jeunes locaux connaissent des situations de ruptures familiales qui les amènent à quitter le foyer parental** : après avoir épuisé les capacités d'hébergement des proches et des amis, ces jeunes se trouvent contraints de vivre à la rue, dans leur voiture, etc., et connaissent des situations sanitaires et sociales particulièrement précaires. *« Le taux de jeunes sans logement et sans hébergement au premier accueil ne cesse d'augmenter, et pourtant, il est sans doute sous-évalué. Car les jeunes disent rarement qu'ils n'ont pas d'adresse, ils nous donnent l'adresse des parents, et ne sont pas toujours précis sur leurs conditions de logement, que nous pouvons découvrir plus tard. »* (CLLAJ)

Ces cas de ruptures familiales ne sont en effet pas rares, dans la mesure où certains parents, eux-mêmes en difficulté, peinent à assumer l'entretien de leurs enfants, comme l'explique cette responsable de CLLAJ : *« Les situations des jeunes sont de plus en plus précaires, les familles ne peuvent plus assumer leurs enfants. Cela donne lieu à des comportements violents, des conflits, de plus en plus de parents qui sont au RSA mettent leur enfant à la porte à 18 ans. Du coup, ils ont du mal à se former et à continuer leurs études. Cela donne toute une génération peu qualifiée... »* Une autre responsable s'interroge dans des termes proches : *« je me demande si la solidarité familiale et amicale n'a pas diminué ces dernières années, c'est comme si les parents ne pouvaient plus assumer ces enfants, qu'ils n'en ont plus les moyens ou l'envie ou que les difficultés de la vie sont trop fortes ».*

Cette radicalisation des phénomènes d'exclusion en milieu rural est rapportée par V. de Lafond et N. Mathieu¹⁶, qui ont travaillé à partir des informations recueillies par les missions locales rurales et font état de situations nouvelles de délinquance et de toxicomanie, qui

¹⁶ V. de Lafond, N. Mathieu, op. cit.

épargnaient jusqu'alors le milieu rural : « Il a été signalé également la présence de SDF alors que ces cas étaient l'exception. L'analyse des publics accueillis a alors montré une élévation des niveaux de formation, un développement rapide des phénomènes de pauvreté avec un recours de plus en plus fréquent au Fonds d'aide aux jeunes (FAJ) dans des situations d'urgence fortes. Souffrance psychologique, recrudescence de l'alcoolisme, accidents du samedi soir ont été notés ainsi que – et ces symptômes étaient nouveaux en milieu rural – toxicomanie et délinquance. Conjointement à la montée d'un chômage structurel qui n'était plus résolu par l'exode ni contenu par les dispositifs conjoncturels de traitement social, il y a eu augmentation des phénomènes de déstructuration sociale. »

Pour ces jeunes, dont les difficultés économiques se doublent de problématiques sociales et affectives, **les solutions de logement les plus adaptées sont celles qui proposent un hébergement temporaire avec un accompagnement social renforcé, tels que les CHRS, les résidences sociales**, etc. Cependant, elles ne sont pas présentes partout : les territoires les plus « ruraux » de notre échantillon (Die, Clermont l'Hérault) ne disposent d'aucune solution de ce type.

2.) Les jeunes « migrants », de passage sur le territoire rural ou désireux de s'y installer durablement

Les problématiques de logement ne concernent pas uniquement les jeunes issus du territoire mais aussi ceux qui, originaires d'autres contrées, sont de passage ou souhaitent s'établir en milieu rural. Là encore, parmi ces jeunes « migrants », on peut distinguer diverses catégories en fonction de leurs aspirations, de leurs besoins et de leur degré d'autonomie.

- **Type 4 : les jeunes saisonniers ou en formation, de passage sur le territoire**

Parmi les jeunes de passage sur le territoire rural, on retrouve plus particulièrement **les jeunes en formation ou en apprentissage**, ainsi que les jeunes venus participer aux **travaux saisonniers du tourisme et de l'agriculture**.

Un certain nombre de jeunes sont ainsi amenés à rechercher un logement au sein des bourgs ruraux afin de réaliser une formation ou un apprentissage, qu'ils proviennent de l'extérieur du département (lorsque la commune propose une offre de formation rare et spécifique¹⁷), ou de villages ruraux isolés. Ces jeunes ne rencontrent pas forcément de difficultés sociales particulières, et peuvent même bénéficier d'un soutien familial important.

Il en va de même pour les jeunes travailleurs saisonniers, qui investissent les territoires ruraux au gré des besoins en main d'œuvre saisonnière dans le domaine agricole ou touristique. Cette catégorie des jeunes saisonniers recouvre divers profils : des jeunes « professionnels » du tourisme saisonnier, qualifiés, qui alternent généralement les saisons

¹⁷ Comme cela est le cas dans le Diois.

l'été sur le littoral et l'hiver dans les stations de ski ; des jeunes en insertion, qui peuvent être aussi bien des jeunes étudiants cherchant à financer leurs études ou leurs projets par un revenu d'appoint que des jeunes peu qualifiés qui cherchent à s'insérer dans l'emploi permanent ; des travailleurs étrangers recherchant en France des conditions de revenus plus avantageuses que dans leur pays d'origine...

Pour ces jeunes, apprentis ou saisonniers, **la dimension temporaire de leur passage sur le territoire rural conditionne des besoins en logements bien spécifiques** : le logement en question doit ainsi être meublé, peu coûteux dans la mesure où un certain nombre d'entre eux doivent assumer les coûts financiers d'une double résidence, rapidement disponible et proche de leur lieu de travail ou de formation, tous ne disposant pas des moyens de locomotion individuels leur permettant de se déplacer. Aussi, les solutions recherchées concernent-elles en premier lieu **les Foyers de Jeunes Travailleurs, les chambres meublées chez l'habitant, le logement locatif privé à faible coût ou encore des solutions alternatives comme le logement intergénérationnel.**

En l'absence d'une offre adaptée sur le territoire, **ces jeunes saisonniers ou apprentis sont contraints à des solutions de logement qui s'avèrent, pour certaines, très coûteuses et pour d'autres particulièrement sommaires**, voire insalubres. Nous ont ainsi été rapportés des cas de jeunes apprentis contraints de loger dans leur camion, à proximité du centre de formation. En ce qui concerne les saisonniers¹⁸, ils se trouvent parfois acculés à des solutions de logement de fortune, dans des conditions sanitaires désastreuses : logement en camping, sous la tente¹⁹, dans une caravane ou une cabane située sur le terrain de l'exploitant, voire à la belle étoile...

- ***Type 5 : les jeunes migrants venus s'établir en milieu rural, dans le cadre d'un projet de vie particulier***

Parmi les jeunes extérieurs au territoire, certains ont pour projet de s'installer durablement en milieu rural. Cette catégorie de jeunes recouvre divers profils : à côté **des jeunes qualifiés qui arrivent sur le territoire rural avec un projet professionnel bien construit**, se trouvent aussi des **jeunes à la recherche d'un mode de vie alternatif** et un peu en marge des parcours professionnels traditionnels, ou encore **des jeunes en errance**, plus ou moins désocialisés, attirés par la perspective de « vivre mieux leur galère » à la campagne.

Ces jeunes « néo-ruraux » à la recherche d'une certaine qualité de vie associée au monde rural sont parfois qualifiés, outillés, et reprennent par exemple une installation agricole locale, un commerce, etc. Il s'agit, pour certains, d'une véritable rupture par rapport à leur mode de vie précédent, à l'exemple de cette jeune chargée de communication parisienne venue s'installer dans la Manche pour se lancer dans le maraîchage bio, évoquée par les acteurs rencontrés à Coutances.

¹⁸ cf. Florence Brunet, Julia Faure et Didier Vanoni, « Le logement des travailleurs saisonniers : à la recherche de solutions viables et adaptées pour les saisonniers de l'agriculture », *Recherche sociale*, N° 175, 2006.

¹⁹ Lorsque les campings acceptent de les accueillir, ce qui n'est pas toujours le cas.

Pour d'autres, cette démarche s'inscrit dans la recherche d'un **mode de vie particulier, en marge des schémas classiques de l'insertion professionnelle** : cumulant divers types de ressources (petits travaux, minima sociaux), ils s'installent dans un mode de vie alternatif, cherchant avant tout à vivre en accord avec leurs aspirations idéologiques dans une sorte de « frugalité » bien assumée, comme l'explique cet élu local : *« Ce n'est pas une population qui demande à travailler à l'usine, pas du tout... Ils ont le RSA, font un peu de jardinage, des travaux au noir, ils préfèrent gagner peu et avoir cette qualité de vie. Certains sont même qualifiés : on a un jeune qui a une maîtrise et qui vit de travaux saisonniers, de minima sociaux. Mais du coup, ils ont des difficultés à se loger car les propriétaires louent plus facilement à des salariés. Ces jeunes se débrouillent en colocation, avec les APL... C'est un mode de vie : même avec des enfants, ils continuent à vivre de la même manière, mais ils sont impliqués dans la vie associative, ils se débrouillent. »*

Entre le choix d'un mode de vie alternatif et la désocialisation, la frontière est cependant mince et un certain nombre de **ces jeunes migrants néo-ruraux expérimentent des parcours d'errance davantage qu'ils ne s'inscrivent dans un projet de vie bien étayé**. Il s'agit ici de jeunes peu qualifiés, rencontrant parfois des problématiques sociales fortes, qui peinent à s'intégrer dans le tissu social local, comme l'explique cette responsable de CLLAJ : *« Ceux qui sont à la rue, ce ne sont pas des jeunes issus du département et comme ils sont considérés comme des étrangers, ils ont un mal fou à s'intégrer. Il y a le mythe d'un retour aux sources pour certains, d'une vie plus facile à la campagne... mais ils ne parviennent pas à tirer leur épingle du jeu, car rien n'est fait pour cela »*.

De fait, pour l'ensemble de ces jeunes arrivant sur les territoires ruraux, **une des difficultés réside dans leur capacité à s'intégrer au territoire et à la population locale**, cette dernière ne percevant pas toujours de manière très positive l'arrivée de ces jeunes, dont les aspirations et les modes de vie sont souvent éloignés de ceux des gens du pays, ce qui peut susciter des conflits d'usage.

En termes de logement, il est évident que les besoins et les aspirations ne seront pas les mêmes selon les catégories de jeunes migrants évoquées plus haut. Pour les jeunes les plus outillés, ayant déjà un projet professionnel, l'accès au logement se fera dans **le parc locatif privé**, sous la forme de colocation pour certains. Ceux qui sont à la recherche d'un mode de vie alternatif n'aspirent pas à intégrer le parc HLM : ils se tourneront davantage vers **l'habitat groupé** (par le biais de l'achat de terrain dans le cadre d'une SCI pour les plus fortunés), ou s'orienteront, par défaut ou par choix, vers **des types d'habitat non conventionnels et parfois plus précaires** (yourtes, cabanes...).

En ce qui concerne les jeunes en errance, les perspectives de logement se situent plutôt dans le cadre d'un **hébergement assorti d'un suivi social adapté à leur situation**, comme pour les jeunes SDF locaux évoqués précédemment (CHRS, résidence sociale, etc.). Plusieurs responsables de CLLAJ rappellent cependant que les élus locaux, s'ils parviennent généralement à être mobilisés sur la situation des jeunes de leur territoire, restent plus souvent fermés à la création d'accueil (type logement d'urgence) pour les jeunes qui n'en sont pas originaires.

L'étude de terrain montre que si l'ensemble des situations présentées ci-dessus peuvent se trouver sur les territoires « ruraux », la plupart sont cependant caractérisés par certaines problématiques de logement des jeunes (saisonniers...).

De leur côté, les CLLAJ ruraux répondent à des problématiques différenciées : leur public se définit à la fois par les problématiques de logement présentes sur le territoire et par les réponses mal ou insuffisamment développées pour y répondre. Ainsi, dans notre panel, les CLLAJ se caractérisent tous par des spécificités du public accueilli :

- dans le Diois, de nombreux jeunes sollicitant le CLLAJ se retrouvent dans le type 4 de la typologie ci-dessus (saisonnier, en formation). La plupart d'entre eux sont en formation, ils sont nombreux à avoir déjà un logement autonome ou une solution de logement ailleurs et viennent dans le Diois pour réaliser une formation professionnelle spécifique au CFPPA ou au GRETA.
- dans le Pays Cœur d'Hérault et à Coutances, les jeunes accueillis par le CLLAJ sont plutôt originaires du territoire, et cherchent à quitter le foyer familial pour accéder à leur premier logement autonome. On y retrouve principalement le type 1 de la typologie (jeunes en insertion professionnelle), avec des représentations plus ou moins marquées des type 2 (jeunes peu mobiles) et 3 (jeunes en rupture familiale). En revanche, seul le CLLAJ Pays Cœur d'Hérault développe des solutions logement, afin de pallier l'absence totale de structure d'accueil temporaire sur le territoire.
- à Saint-Omer et à Tarbes, les CLLAJ accueillent un public important de jeunes locaux - dont la situation financière et professionnelle semble se précariser – qui quittent le foyer familial de manière parfois conflictuelle et cherchent à accéder au logement sans nécessairement en avoir les ressources financières (types 2 et 3 de la typologie).

III. LES FREINS ET OBSTACLES A L'ACCES AU LOGEMENT DES JEUNES EN MILIEU RURAL

Les profils des jeunes identifiés plus haut montrent qu'un certain nombre de freins à l'accès au logement sont à rechercher dans les caractéristiques de ces jeunes eux-mêmes, qu'il s'agisse de leur précarité économique, de l'instabilité de leurs ressources, de leurs difficultés sociales ou encore de leur manque d'autonomie. D'autres obstacles existent cependant : ils sont pour partie liés à une inadaptation structurelle de l'offre de logements disponibles sur le territoire, ou résultent de réticences des bailleurs privés, comme des bailleurs sociaux, vis-à-vis de cette catégorie de population, souvent perçue dans les représentations comme peu stable et insécurisante.

1.) Des freins liées aux ressources des jeunes, souvent instables et peu élevées

Un certain nombre d'obstacles dans l'accès au logement autonome sont liés à la faiblesse des ressources des jeunes et à leur instabilité, dans un contexte où la précarité de l'emploi tend à s'accroître.

La faiblesse des ressources des jeunes a en effet pour conséquence de limiter leurs choix en matière de logements accessibles, au regard d'une offre déjà restreinte. Lorsque les jeunes peinent à accéder à l'emploi pérenne, **leurs parcours résidentiels ascendants se trouvent bloqués et ils demeurent durablement captifs d'un parc de logements peu adapté à l'autonomisation, à l'installation dans une vie de couple et une vie de famille**, comme l'explique ce chargé de mission habitat d'une collectivité locale, rencontré dans l'Audomarois : *« le parcours résidentiel classique pour les jeunes, c'est d'abord un logement dans le parc privé plus ou moins confortable du centre ville, puis quand on a un emploi stable, on fait une demande de logement plus grand dans le parc HLM ou en première couronne, puis après on accède à la propriété en commune périurbaine ou rurale... ça marche quand il y a une logique de sortie, mais le problème c'est que cette période se rallonge et les jeunes sont de plus en plus captifs du parc privé du centre ville... »*

En outre, lorsque les ressources des jeunes, non seulement peu élevées, s'avèrent instables (dans le cas de missions d'intérim, par exemple), ils sont susceptibles de rencontrer **des difficultés à se maintenir dans leur logement** : les variations du montant de l'APL suscitées par les changements de revenus, l'importance des dépenses d'énergie parfois peu anticipées... sont autant de facteurs susceptibles de déséquilibrer durablement un budget et de déboucher sur **des situations d'endettement et d'impayés de loyer**.

Selon ce directeur de FJT, **les difficultés d'accès au logement des jeunes sont la conséquence d'une difficulté plus générale à accéder à une forme d'emploi** qui permette le règlement d'une partie du loyer : *« Le problème numéro un des jeunes par*

rapport au logement, c'est l'activité rémunérée : un chantier d'insertion, une formation en alternance... C'est d'être dans un rapport contractuel où le jeune peut payer une partie de son loyer. Le problème, c'est d'abord l'activité, le logement vient après ».

Cependant, il serait tout aussi juste d'inverser ce raisonnement ou du moins, de considérer que les problématiques de l'accès à l'emploi et de l'accès au logement interagissent et sont réciproquement liées. **Le logement représente en effet pour le jeune un point d'ancrage, une base nécessaire pour mener à bien ses autres projets.** Dans le cadre de travaux précédents, nous avons pu ainsi constater à quel point la pénurie de logements autonomes constituait un frein radical à la plupart des projets qui permettent d'entrer de plain pied dans la vie d'adulte : *« acquérir une solide formation, obtenir un emploi, avoir une vie affective selon son choix et, éventuellement, fonder une famille. L'ensemble de ces actes nécessite d'avoir un lieu pour vivre, un « chez soi » ainsi qu'un ensemble de conditions pour s'y investir »*²⁰. Ceci s'avère particulièrement vrai pour les jeunes en difficulté d'insertion, pour qui le logement peut jouer un rôle responsabilisant et représenter le point de départ de la construction d'un projet et d'objectifs à atteindre.

Selon ce directeur d'une mission locale, de nombreux problèmes d'insertion professionnelle rencontrés par les jeunes sont ainsi liés à la conjugaison des difficultés de mobilité, de qualification et de logement : *« Certains employeurs hésitent à prendre une personne qui n'a pas de logement sur place. Il y a un poste à pourvoir sur Die, on ne leur trouve personne ! Les employeurs veulent quelqu'un de Die, avec un certain niveau de qualification, et ils ne veulent pas quelqu'un de Livron... On est confrontés à des paradoxes comme cela. »*

2.) Le manque d'autonomie de certains jeunes : méconnaissance de la gestion d'un logement et du savoir habiter

Outre la faiblesse des ressources financières, de nombreux acteurs interrogés ont relevé, chez les jeunes qu'ils sont amenés à accompagner, une difficulté à intégrer les principes essentiels de la gestion d'un budget et des frais liés au logement.

Certains jeunes feraient ainsi parfois preuve d'un manque frappant de réalisme dans leurs aspirations en matière de logement - formulant **le désir d'accéder au logement alors même qu'ils ne disposent d'aucun revenu**, imaginant volontiers que la seule perception de l'APL couvrira leurs besoins : *« 20% des jeunes qui s'adressent au CLLAJ n'ont aucune ressource mais demandent à avoir un logement. »* (responsable CLLAJ)

Certains intervenants des CLLAJ, mais aussi d'autres acteurs locaux rencontrés, attribuent cette attitude à un déficit de modèle éducatif dans la gestion du budget :

« C'est lié à la culture familiale aussi. Certains savent compter leur budget et font attention. Pour d'autres, les allocations logement sont un revenu d'activité... Ils viennent nous voir car ils ont fait la simulation APL mais ils ne pensent pas à

²⁰ D. Vanoni, « Cycles de vie et parcours résidentiels des jeunes et des personnes âgées », Recherche sociale, N° 177, janvier-mars 2006.

l'assurance, à l'électricité, au mobilier... Pour eux, un logement, c'est un dû et non une prestation qui se paie » (responsable de CLLAJ).

« Ils ne savent pas gérer un logement, le budget, l'entretien, et au bout de trois mois on les retrouve dehors... Ce sont des jeunes qui n'ont aucun modèle familial structuré, leurs parents ne travaillent pas, et ils n'ont pas de règles, pas l'habitude de voir leurs parents travailler ». (élue locale)

Ces difficultés liées au « savoir habiter » se traduisent ensuite par des difficultés de maintien dans le logement et par des problèmes de surendettement. Aussi les acteurs rencontrés évoquent-ils la nécessité de mener auprès de ces jeunes un travail essentiel d'éducation budgétaire : *« On a des besoins très nets en matière d'éducation budgétaire : les jeunes que l'on accueille ont peu de notion de ce que coûte un logement, mais aussi des choses de la vie, avoir une mutuelle, une assurance, etc. » (responsable de CLLAJ) .*

3.) Une offre de logement structurellement peu adaptée aux besoins des jeunes

Outre ces difficultés inhérentes aux jeunes, d'autres freins dans l'accès au logement peuvent être identifiés qui sont liés à l'environnement et notamment à la configuration de l'habitat en milieu rural. Nous l'avons vu plus haut, l'habitat en milieu rural comporte des caractéristiques spécifiques : prédominance du modèle du propriétaire occupant et de l'habitat individuel, ancienneté des logements... Or, de nombreux acteurs locaux rencontrés nous ont fait part d'une inadéquation entre cette offre de logements particulière et les besoins des jeunes.

Plus précisément, deux principales difficultés relatives à l'inadaptation de l'offre de logements ont été relevées par les acteurs locaux :

- d'une part, le **manque de petits logements à faible loyer dans le parc privé et proposant un niveau de confort minimal** : *« en zone de montagne ou en milieu rural, on n'a pas ou peu de petits logements et la demande des jeunes porte au maximum sur des T2, donc il y a un problème au niveau de l'existant »*, remarque cette responsable de CLLAJ. De plus, si les logements de centre bourg constituent souvent pour les jeunes un parc locatif accessible, ils sont aussi sujets à la vétusté et parfois à l'insalubrité. Cette vétusté de l'habitat se traduit, outre par l'inconfort, par des charges d'énergie particulièrement élevées qui pèsent sur le budget.
- d'autre part, **le manque voire l'absence de logements adaptés dans le parc HLM.** Sur les territoires ruraux enquêtés, le parc HLM, souvent peu important, se caractérise en effet par une prédominance de logements de type T3 ou T4, plus adaptés aux familles qu'aux jeunes célibataires. Par ailleurs, les **modalités d'accès** aux logements sociaux s'avèrent inadaptées pour les jeunes qui sont à la recherche d'un logement temporaire rapidement disponible, tels les travailleurs saisonniers

(dans le meilleur des cas, le délai d'obtention d'un logement HLM dans le cadre d'une procédure « accélérée » serait d'un mois²¹).

Enfin l'**absence, dans les petites communes ou en milieu rural isolé, de structures d'hébergement d'urgence ou temporaire constitue un obstacle supplémentaire** au regard des besoins d'une certaine frange de jeunes qui rencontrent des difficultés sociales importantes. Ainsi, les solutions d'hébergement d'urgence pour les jeunes en errance s'avèrent être particulièrement rares, de même que les modalités de logement temporaires proposant un accompagnement social et éducatif (appartements en ALT). En leur absence, il est difficile pour les acteurs locaux d'apporter à ces jeunes une quelconque réponse...

4.) Les réticences des bailleurs à l'égard d'une population encore perçue comme peu fiable

Enfin, dans l'accès au logement, les jeunes pâtissent également de préjugés ou de représentations négatives de la part de certains bailleurs privés, lesquels portent notamment sur leur capacité à habiter un logement « en bons pères de famille », à en assumer le règlement du loyer, les charges, etc.

Ce type de préjugé aboutit parfois à des comportements qui tendent à restreindre l'offre de logements disponibles pour les jeunes. Ainsi, alors que certains pourraient trouver à se loger temporairement dans des gîtes ruraux, cette possibilité leur est refusée par **des bailleurs qui préfèrent assumer la vacance de leur logement plutôt que de le louer à des jeunes**, comme l'explique cette responsable de CLLAJ : « *On a des propriétaires qui sont habitués à une certaine forme de clientèle, des touristes ou des curistes, et qui sont réticents à louer à des jeunes. On trouve le même phénomène en zone de montagne, pour l'habitat saisonnier. Les propriétaires préfèrent laisser leur logement vide plutôt que de le louer à des jeunes...* »

De manière générale, les phénomènes discriminatoires à l'égard des jeunes, s'ils n'ont pas de caractère systématique, constituent bel et bien un obstacle supplémentaire dans l'accès au logement. Si certains bailleurs privés hésitent à louer à des jeunes du fait de leur instabilité supposée ou de leur mode de vie, d'autres discriminations peuvent être fondées sur le type d'emploi exercé, l'origine ethnique, etc. De ce fait, **les jeunes souffrent donc d'un cumul de handicaps dans leur parcours d'accès au logement autonome** : « *Cela relève de l'un des aspects paradoxaux de la situation des jeunes vis-à-vis du logement que d'être à la fois parmi les plus fragiles et parmi les plus exposés à l'arbitraire du marché. Les travailleurs sociaux comme les professionnels de l'emploi eux-mêmes doivent composer avec cette discrimination multiforme qui pénalise le parcours des jeunes, que ce soit du fait de leur origine, leur âge, leur mode de vie supposé ou de la nature de l'emploi qu'ils occupent* »²².

²¹ Selon un bailleur social rencontré dans le Diois.

²² D. Vanoni, op.cit.

Cet obstacle s'estompe parfois, en particulier dans les zones où le marché de l'immobilier est peu tendu. C'est le cas sur certaines zones du Pays Cœur d'Hérault, marquées par la crise économique : *« ici, ce n'est pas un problème d'être jeune pour devenir locataire. D'abord parce qu'il y a des garde-fous, et les bailleurs connaissent tous les dispositifs, comme le FSL, la GRL. Et en fonction de ce que me disent les jeunes sur leurs ressources et leurs projets, je les oriente vers la permanence du CLLAJ : cela leur permettra d'être conseillés, orientés, peut-être aidés financièrement pour l'entrée dans les lieux. De toute façon, ici, si vous ne voulez pas louer à des jeunes ou à des personnes précaires, il ne faut pas louer de logement. Et honnêtement, l'expérience montre que cela ne marche pas si mal, et qu'on n'a pas plus de problème avec ce type de locataires qu'avec d'autres qui ont plus de ressources »* (responsable agence immobilière)

IV. LA PRISE EN CHARGE DE LA QUESTION DU LOGEMENT DES JEUNES RURAUX PAR LES COLLECTIVITES LOCALES

Les jeunes du milieu rural se trouvent confrontés, dans leur accès au logement autonome, à un ensemble de difficultés qui sont pour partie liées à leur situation propre et pour partie, issues de facteurs externes, mais qui ont pour caractéristique de se cumuler et de se renforcer mutuellement.

Face à ces difficultés, les collectivités locales rurales font preuve d'une inégale prise en charge du phénomène. Si certaines se saisissent de la question et en font un axe de travail dédié au sein de leurs documents de planification, d'autres tendent au contraire à nier le phénomène et ce, d'autant plus lorsque les difficultés de logement concernent des jeunes « migrants » en provenance d'autres territoires.

1.) Une préoccupation variable selon les territoires et avant tout orientée vers les jeunes travailleurs

Le problème du logement des jeunes sur les territoires ruraux est un enjeu différemment investi par les collectivités locales, selon les territoires concernés.

L'un des obstacles à la prise en charge de cette problématique a longtemps résidé dans **son difficile diagnostic par les collectivités locales elles-mêmes**. Effectivement, les données qui permettraient de poser une analyse fine et exhaustive des difficultés et des besoins des jeunes en matière de logement sont difficiles à collecter et à agréger. Par ailleurs, les communes rurales manquent de ressources pour travailler à l'analyse de ces données, les mettre en perspective avec les atouts et les handicaps du territoire, hiérarchiser les problèmes et argumenter les priorités... Bref, elles ont du mal à poser un véritable diagnostic qui puisse constituer un outil d'aide à la décision.

Aujourd'hui, avec la montée en puissance des politiques locales de l'habitat, et l'obligation de les traduire dans des documents de planification (Programme Local de l'Habitat, Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées), les élus prennent davantage conscience du déficit de l'offre résidentielle, particulièrement à l'intention des jeunes. S'il demeure difficile, pour des petites communes rurales faiblement outillées en ingénierie comme en moyens financiers, de se doter d'une réelle stratégie en matière de développement de l'habitat et d'urbanisme sur leur territoire, laquelle inclurait la question de l'accueil des jeunes populations, **l'élaboration du PLH peut constituer le moteur d'une mobilisation et d'une prise de conscience nouvelles** : « *il y a un déficit des communes en matière d'urbanisme : seules 15 d'entre elles ont un document d'urbanisme type PLU ou carte communale, il n'y a pas d'intervention, on laisse faire... Avec le PLH, on va accompagner les maires dans leur réflexion* » (chargé de mission habitat - rédacteur PLH).

La question du logement des jeunes se trouve donc désormais abordée au travers des PLH et des PDALPD, notamment à l'échelle des intercommunalités, mais cela ne signifie pas qu'elle fasse systématiquement l'objet d'un axe de travail consacré.

L'étude sur site montre que lorsque les communes ou communautés de communes se mobilisent sur cette question, c'est tout d'abord afin de répondre à **deux objectifs prioritaires** : d'une part, celui de **favoriser la décohabitation familiale des jeunes locaux** ; d'autre part, celui de **permettre l'accueil ou le maintien de jeunes sur le territoire afin de le redynamiser**, de préserver certains services publics, de conserver un centre ville vivant, etc.

Quoi qu'il en soit, les communes orientent avant tout leurs objectifs sur la cible des jeunes travailleurs ou en insertion professionnelle, ceux-là mêmes qui seraient perçus comme étant susceptibles de revitaliser le territoire rural. **Les jeunes en grande difficulté sociale et en errance constituent rarement un public prioritaire, surtout lorsqu'il ne s'agit pas de jeunes locaux**, comme l'affirme cette représentante d'un CLLAJ : *« les communes nient le fait que les jeunes ont des problèmes car ce ne sont pas des jeunes du coin, donc ce n'est pas leur problème. »* Un chemin reste donc à parcourir pour que les collectivités locales prennent en compte la question du logement des jeunes dans toutes ses dimensions, y compris les plus difficiles à traiter.

2.) Des solutions imaginées pour renforcer l'offre de logements et en améliorer la qualité

Parmi les solutions imaginées par les communes pour améliorer les conditions de logement des jeunes sur leur territoire, plusieurs portent sur la **création d'une offre de logement individuelle** :

- soit **dans le parc privé**, sous la forme de logements conventionnés, en travaillant sur le parc ancien à réhabiliter avec l'aide des financements de l'ANAH. Ainsi, dans le cadre **d'OPAH ou de Programmes d'Intérêt Généraux**, les intercommunalités peuvent déterminer des territoires d'intervention prioritaire sur lesquels les propriétaires privés seront incités à réhabiliter leurs logements. De telles opérations permettent d'améliorer le confort des logements mais aussi de remettre sur le marché des logements vacants et de produire une offre à loyer maîtrisé. Toutefois, ce type de projet se heurte à la pauvreté de certains propriétaires privés qui ne peuvent assumer des réhabilitations lourdes ;
- **soit dans le parc social**, en orientant une part de la production de logements HLM vers les petits logements de type studio ou T2, et plus spécifiquement sur la production de logements de type PLAI, donc destinés aux personnes ayant de faibles ressources.

D'autres intercommunalités, particulièrement concernées par la problématique des jeunes en apprentissage ou des travailleurs saisonniers, imaginent **la mise en œuvre de solutions de logement temporaires**. Ainsi, sur les territoires enquêtés, trois sites envisagent la construction d'une offre de logements temporaires, sous forme diffuse ou collective: un « foyer soleil » dans la Manche, afin de répondre aux besoins de logements des jeunes saisonniers du littoral ; une résidence sociale éclatée dans l'Hérault ; une résidence sociale collective dans le Diois, qui servirait à la fois aux jeunes en formation et aux personnes âgées habitant des hameaux isolés et désireuses de se rapprocher de la ville durant l'hiver...

Les solutions de ce type sont toutefois difficiles à porter pour les communes rurales. En effet, **les coûts associés à la création de structures collectives sont élevés dans la mesure où elles concernent peu de logements et que leur « rentabilité » est loin d'être assurée**. Dès lors, les opérations prévues peinent à trouver les financements qui leur permettraient de sortir de terre : *« on essaie de le mettre en œuvre, mais on se heurte souvent à l'obstacle financier en milieu rural, on n'a pas la même masse critique qu'en ville pour rentabiliser les structures »* (intervenant du conseil général). Par ailleurs, la création d'un lieu d'accueil collectif de type résidence sociale n'est pas toujours bien perçue par la population locale : *« Il y a quand même de l'appréhension à créer un lieu collectif comme cela, qui risque d'attirer les populations un peu marginales »*, affirme ainsi le directeur d'une mission locale.

D'autres collectivités locales ont choisi de travailler sur **la facilitation des conditions d'accès des jeunes au logement**, en coordonnant l'action des acteurs locaux (par le biais d'une **MOUS**²³ **Jeunes** par exemple), ou par la mise en œuvre de **dispositifs de garantie des risques locatifs**. C'est par exemple le cas de la Communauté d'agglomération de Saint-Omer, qui prévoit au sein de son PLH, le portage par la CASO, pendant deux ans, d'une garantie des risques locatifs spécifiquement ciblée sur le public jeune (à raison de 50 mesures de GRL/ an).

²³ Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale.

V. L'ACTION DES CLLAJ : UNE PALETTE DE SOLUTIONS DIVERSIFIEES ET ADAPTEES AUX CONTEXTES LOCAUX

Si les collectivités locales rurales se sont diversement emparées de la question du logement des jeunes, les CLLAJ se trouvent en première ligne, à la fois pour repérer et identifier les besoins et les demandes des jeunes, mais aussi pour tenter d'y apporter des solutions adaptées.

La force de l'action menée aujourd'hui par les CLLAJ est bien de se situer **au plus près des besoins des jeunes accueillis**, et d'être en mesure de leur proposer un accompagnement multidimensionnel qui s'appuie sur **une large palette d'outils**, susceptibles de s'adapter aux multiples profils de jeunes évoqués plus haut. En effet, la richesse de l'intervention des CLLAJ repose dans leur grande adaptabilité au contexte local : au-delà d'un « socle » d'activités communes, chaque CLLAJ va ainsi développer des modalités d'action spécifiques sur son territoire, en fonction des besoins identifiés et de l'existant.

1.) Un éventail de réponses génériques investies par tous les CLLAJ

Tous les CLLAJ jouent aujourd'hui un **rôle d'accueil, d'information et d'orientation des jeunes**, que ce soit sous la forme d'accueil individuel, de permanences décentralisées, ou encore sous la forme de réunions collectives, sachant qu'un même CLLAJ peut combiner ces trois modes d'accueil. Il faut souligner qu'en milieu rural, les permanences décentralisées qui peuvent se tenir, par exemple, au sein des antennes délocalisées de la mission locale, revêtent une importance particulière du fait des difficultés de mobilité des jeunes.

Le service proposé est celui d'un **accompagnement global vers le logement**, qui consiste d'une part à adapter le projet de logement aux besoins et aux ressources du jeunes (en l'aidant, par exemple, à identifier des types de logements correspondant à ses moyens, à calculer les charges et les dépenses afférentes au logement, etc.), et d'autre part, à l'aider dans la **recherche du logement** et dans le **montage de dossiers** d'ouverture de droits à l'APL, pour **l'obtention d'aides financières particulières** (Fonds de Solidarité pour le Logement, Fonds d'Aide aux Jeunes...), ou encore pour les demandes de logement social. Ainsi, la mobilisation du FAJ et du FSL permettent aux jeunes d'obtenir diverses aides financières pour l'achat de mobilier de première nécessité, le paiement du dépôt de garantie, les frais d'agence, de déménagement, etc.

Outre ce service individualisé, les responsables des CLLAJ sont amenés à organiser des **réunions collectives**, qui peuvent porter sur des thèmes différents en fonction des besoins repérés : l'éducation budgétaire, la recherche de logement, les droits et devoirs du locataire, etc. Un atelier consacré à la gestion du budget sera ainsi bientôt porté par le CLLAJ de Coutances : *« Je mets en place un atelier budget qui débutera en septembre, une fois par mois : une intervention pédagogique avec un support ludique et l'intervention d'un*

sociologue sur l'endettement. » (responsable du CLLAJ). Dans le Pas-de-Calais, des ateliers collectifs (« Permis de louer ») sont également organisés par le CLLAJ en collaboration avec le PACT et le FJT.

Ces réunions collectives sont difficiles à organiser, en raison d'une faible mobilisation des jeunes concernés. Généralement, malgré une information largement diffusée au sein des mairies et des Points informations jeunesse, un mailing conséquent et de nombreuses relances des jeunes susceptibles d'être intéressés, le nombre de jeunes présents est relativement faible. Néanmoins, ces réunions permettent une première prise de contacts avec les jeunes et débouchent parfois sur un accompagnement individualisé.

L'accompagnement proposé par les CLLAJ ne s'arrête pas une fois le logement obtenu. Ainsi, les CLLAJ peuvent être sollicités pour accompagner les jeunes qui rencontrent des problèmes dans le paiement de leur loyer. Le maintien des contacts dans le temps s'avère toutefois compliqué, comme l'explique cette intervenante d'un PACT qui collabore avec le CLLAJ : *« Quand un jeune vient pour avoir un logement, il nous appelle régulièrement mais le jour où il trouve, on n'a plus de nouvelles, on les perd de vue. Les jeunes avec une dette de loyer ont tendance à laisser faire les choses et attendent le dernier moment. Ils n'appellent pas systématiquement, ce n'est pas évident, ils ont du mal à nous solliciter ».*

2.) La constitution locale d'une réserve de solutions de logements : de la bourse aux logements à la gestion locative

Souvent confrontés à la faiblesse de l'offre de logements disponibles sur les territoires ruraux, les CLLAJ s'emploient à constituer, par divers moyens, une offre de logements susceptibles d'être proposés aux jeunes accueillis. En effet, si les jeunes peuvent être orientés, sur certains territoires, vers des FJT et autres structures dédiées (résidences étudiantes,...), le manque voire l'absence de telles structures en milieu rural impose aux CLLAJ la recherche de solutions de logements d'une autre nature (logements privés, chambres meublées chez l'habitant, sous-location...).

La constitution de cette réserve de logements s'effectue en premier lieu par **le démarchage des bailleurs privés** (repérés via les annonces immobilières) et aboutit à la constitution d'une « bourse aux logements », qui se nourrit et s'actualise au gré des entrées et des départs des logements. Ce démarchage ne concerne pas uniquement les bailleurs privés : certaines mairies sont ainsi interpellées pour la mise à disposition de logements communaux sur leur territoire.

Une convention signée avec une communauté de communes pour la mise à disposition de deux logements : l'exemple du CLLAJ de Saint-Omer

Une convention d'intermédiation locative a été signée en 2011 entre la ville d'Aire-sur-la-Lys et la Mission locale de Saint-Omer²⁴. La commune met à disposition deux logements afin que soient logés

²⁴ Pilote de l'expérimentation AGILOJE.

des jeunes de 18 à 30 ans ayant une situation stable leur permettant d'accéder au logement autonome, mais nécessitant un accompagnement social. L'accompagnement social des jeunes logés est réalisé par le CLLAJ : il peut porter sur un soutien administratif, budgétaire, relationnel, technique ou se situer au plan de l'insertion professionnelle. Cette action s'inscrit dans le cadre de l'expérimentation nationale AGILOJE, soutenue par le ministère de la jeunesse et des solidarités actives, qui vise à développer les démarches concertées en faveur du logement des jeunes.

Mais le rôle des CLLAJ ne se limite pas à la simple mise en relation des demandeurs et des propriétaires de logement. Soucieux de désamorcer les représentations négatives de propriétaires privés à l'égard de la jeunesse, mais aussi désireux d'accompagner au mieux l'installation du jeune dans son logement, les CLLAJ sont amenés à jouer **un rôle d'intermédiation locative** entre les jeunes et les propriétaires. Ce rôle passe par « une mise en confiance » des bailleurs privés, par le biais de rencontres, d'informations sur le rôle joué par les CLLAJ et sur les possibilités financières offertes par les dispositifs publics (FSL, Locapass...) . Il peut aller jusqu'à la constitution d'outils spécifiques destinés à accompagner la relation entre le bailleur et son locataire au fil du temps : ainsi, le CLLAJ de Saint-Omer a établi **une charte avec les bailleurs privés** afin d'intervenir en cas d'impayé de loyer.

Les CLLAJ sont amenés à porter eux-mêmes **une offre de logements en gestion locative (dans le parc social ou dans le parc privé), par le biais de la sous-location ou du bail glissant**, lequel se traduit par un transfert du bail du CLLAJ vers le jeune, au terme d'une période fixée au préalable. Ce type d'offre, adaptée à un public moins autonome, permet aux CLLAJ de réaliser un accompagnement social des jeunes dans le logement, par le financement de mesures spécifiques (ASLL)²⁵, le cas échéant.

Certains CLLAJ ont également **la gestion de logements conventionnés à l'ALT**, destinés à un public rencontrant des difficultés sociales ou très défavorisées. Il s'agit là de logements temporaires (pour une période de 6 mois renouvelable une fois), dont les occupants bénéficient d'un accompagnement social renforcé.

Le Pôle Habitat du CLLAJ du Pays Cœur d'Hérault : gestion de logements en sous-location / bail glissant et de logement temporaire financés par l'ALT

Dès sa deuxième année d'existence (2008), le CLLAJ a commencé à capter des logements pour offrir des propositions alternatives au logement autonome aux jeunes qui ne peuvent y accéder à court ou moyen terme, pour des questions de ressources et/ou d'autonomie, ou parce qu'ils ont besoin d'une solution provisoire d'accueil (jeune en formation...). Il est la seule structure du territoire à proposer du logement temporaire.

En 2011, le CLLAJ gère 4 logements relais (financés par l'Allocation Logement temporaire – ALT) et 3 logements en sous-location / bail glissant. Ces logements ont été captés pour l'essentiel dans le parc privé – la garantie de la gestion locative du CLLAJ et de l'accompagnement d'un travailleur social (du Conseil général ou d'un CCAS) entraînant l'adhésion des bailleurs. Une commission d'attribution partenariale est organisée pour l'entrée dans les logements relais. Relevons cependant que le parc

²⁵ ASLL : Accompagnement social lié au logement, mesure départementale destinée à des personnes rencontrant des difficultés pour accéder ou se maintenir dans le logement.

développé par le CLLAJ ne peut accueillir que des personnes avec ressources – certains jeunes sans logement n'ont donc toujours pas de réponse sur le territoire.

Ce petit parc a pu se développer grâce au soutien financier de fondations (aide pour meubler les logements par la Fondation Caisse d'Epargne...), mais aussi par le soutien au surplus des coûts de gestion locative par le Conseil général. Par ailleurs, l'embauche en CUI-CAE d'une assistante de gestion locative a permis d'assurer une gestion de proximité (visite toutes les semaines à l'entrée dans un logement relais, puis tous les 15 jours ; visite mensuelle pour les logements en bail glissant).

Actuellement, l'arrêt du financement du Conseil général sur la gestion locative adaptée et la perspective de la fin du contrat aidé ne permettent pas de développer le parc au-delà de l'existant – les quelques incidents (non remise des clés à la sortie, impayés...) menaçant l'équilibre financier fragile de l'association.

On le voit, la **palette de l'offre de logements captés par les CLLAJ permet de répondre aux besoins des différents profils de jeunes évoqués plus haut, des plus autonomes aux plus désocialisés**. Néanmoins, l'offre ainsi constituée demeure souvent peu importante et concerne tout au plus quelques dizaines de logements, voire moins lorsqu'il s'agit de logements de type ALT ou en sous-location²⁶. En effet, la captation de logements dans le parc privé doit être alimentée en permanence. Par ailleurs, le cumul des activités de gestion locative et de l'accompagnement social lié au logement, assuré par le personnel des CLLAJ, représente une charge et un investissement en temps particulièrement lourds (ces logements étant éclatés sur des vastes territoires d'intervention), qui limitent de fait le développement de ce type d'offre, dans le contexte de structures qui disposent de très faibles moyens humains (moins de 2 ETP en général).

Au-delà, **se pose aussi la question des limites de l'intervention des CLLAJ : jusqu'où ces derniers doivent-ils se faire opérateurs d'une offre de logements lorsque celle-ci fait défaut sur un territoire ?** Cette question a été soulevée par nos interlocuteurs à propos de l'hébergement d'urgence, inexistant sur une grande partie des territoires ruraux, et qui correspondrait pourtant aux besoins des jeunes SDF et des jeunes en errance évoqués dans notre typologie. Face à ces publics très en difficulté, les CLLAJ se trouvent rapidement confrontés aux limites de leurs ressources.

3.) L'expérimentation de solutions innovantes visant à mobiliser tous les leviers existants

Le manque de solutions de logements en milieu rural incite les CLLAJ à faire preuve d'une certaine inventivité et à explorer toutes les pistes envisageables. « *Le potentiel de développement sur le logement temporaire, par exemple, n'est pas très important, remarque une directrice de Mission Locale. En fait, ce qui est important en milieu rural, c'est qu'il y ait un peu de tout. D'où l'intérêt de structures souples, qui peuvent proposer des solutions*

²⁶ Les logements de type ALT concernent ainsi 2 logements à Die et 4 à Clermont, mais aucun à Coutances et à Saint-Omer.

isolées ou décentralisées, même en faible quantité. Evidemment, ce qui est plus compliqué, c'est d'articuler les financements, qui ne sont généralement pas prévus pour cela. »

Cette nécessité d'inventivité se traduira, sur certains territoires, par la recherche de **solutions alternatives au logement « classique »**, par exemple via la mobilisation d'hébergements initialement destinés aux touristes. Ainsi, certains CLLAJ travaillent avec **les propriétaires de gîtes ruraux**, afin que ces derniers acceptent de louer leurs logements hors saison à des jeunes saisonniers ou des jeunes en formation nécessitant un hébergement temporaire. Ce type de logement a l'avantage de correspondre aux besoins des jeunes de passage sur le territoire (meublés, de bonne qualité...), mais il a l'inconvénient de représenter un coût élevé, notamment pour les jeunes saisonniers dont les ressources financières sont limitées. Par ailleurs, comme nous l'avons vu plus haut, les propriétaires de gîtes ruraux ne sont pas toujours enclins à accepter de louer leur bien à des jeunes.

D'autres CLLAJ ont choisi de développer le **logement intergénérationnel**. Le principe de cette forme encore peu répandue de logement réside dans l'hébergement de jeunes par des seniors, dans leur propre logement, en contrepartie de services ou de rétributions financières (inférieures aux niveaux de loyers du marché). Le plus souvent, l'intermédiation entre les deux partenaires du binôme est réalisée par une structure associative.

Le logement intergénérationnel développé par le CLLAJ du Diois

Le CLLAJ du Diois développe depuis 2006, avec le soutien financier de la Communauté de communes, une action autour du logement intergénérationnel. En partenariat avec le CLIC du Diois, le CLLAJ informe les personnes âgées intéressées. Il fait le lien entre les personnes âgées et les jeunes, appuie ces derniers dans leurs formalités administratives (signature d'une convention d'occupation précaire) et réalise le suivi des binômes ainsi constitués. Depuis 2006, cette action a abouti à la formation de 25 duos intergénérationnels. En janvier 2010, 5 duos intergénérationnels fonctionnaient, mais ce nombre s'est trouvé réduit à 3 en fin d'année suite à l'hospitalisation ou à l'entrée en maison de retraite de deux personnes âgées. L'action concerne donc un nombre limité de bénéficiaires, en raison des difficultés à mobiliser de nouvelles personnes âgées, ces dernières (ou leur famille) se montrant parfois réticentes à ce type d'hébergement.

Le logement intergénérationnel présente plusieurs avantages : pour les jeunes, qui peuvent ainsi se loger à moindre coût, et pour les personnes âgées, qui bénéficient d'une compagnie et de services qui allègent leur quotidien et rompent leur solitude. Le développement de ce type d'offre de logement comprend toutefois des limites et concerne, là encore, un nombre relativement limité de jeunes²⁷. Les études réalisées sur le logement intergénérationnel indiquent, à cet égard, que les freins existent au niveau des personnes âgées davantage que des jeunes, la demande s'avérant plus importante que l'offre²⁸.

²⁷ Les démarches engagées depuis 2006 par le CLLAJ du Diois ont ainsi abouti à la formation de 25 « duos ».

²⁸ « Le logement intergénérationnel : évaluation de l'offre et de la demande potentielle, rôle des politiques publiques », CNAF, *Dossiers d'études*, N° 132, septembre 2010.

4.) Un rôle jugé « essentiel » par les acteurs locaux, mais dont le développement pose question

Dans des proportions diverses, les CLLAJ s'emparent donc des modalités d'actions listées ci-dessus afin de tenter d'apporter des solutions aux jeunes qu'ils accueillent. Leurs modalités d'action sont donc en partie déterminées par les ressources et les besoins du territoire. Mais, de manière plus globale, **leur rôle varie également selon les finalités que leur donnent les décideurs locaux.**

Ainsi, en fonction des territoires, les CLLAJ vont investir des rôles différents :

- Dans certains sites, le CLLAJ jouera ainsi **le rôle d'animateur de la question du logement des jeunes et de pivot du partenariat.** C'est le cas, par exemple, du CLLAJ de Saint-Omer dont la fonction d'animation du partenariat se trouve renforcée par la mise en place d'une expérimentation AGILOJE, visant à développer des plateformes de concertation locales sur la question du logement des jeunes.
- Dans d'autres sites, le CLLAJ pourra jouer **le rôle de « guichet unique » pour la question de l'accès au logement sur le territoire** : à l'instar du CLLAJ du Diois, il verra ainsi son public s'élargir aux personnes plus âgées, avec les difficultés que cela peut représenter en termes de gestion du temps de travail et d'équilibrage des missions.
- Dans d'autres cas encore, il se verra investi d'un **rôle « d'opérateur » dans le champ du logement et de l'hébergement**, et sera amené à porter une offre de logement en gestion locative ou en intermédiation locative de plus en plus conséquente.
- Enfin, il pourra également représenter **un outil de développement économique du territoire**, au service des élus, afin de maintenir l'activité économique, de proposer un services aux propriétaires et travailler au maintien de la ressource que représentent les jeunes du territoire.

Souples et adaptables, les CLLAJ ruraux voient ainsi leur rôle varier en fonction des contextes et des finalités locales... **Un constat émerge cependant des entretiens réalisés auprès des acteurs locaux : celui du caractère essentiel de leur fonction, dans un contexte où aucune autre structure n'apporte de service équivalent.** Pour ce chargé de mission habitat d'une collectivité locale, la force des CLLAJ (associés aux missions locales) réside dans leur capacité à répondre de manière globale aux besoins d'accompagnement des jeunes vers l'autonomie : *« Pour moi, le travail qui est fait ici est fondamental, car il participe à la prise d'autonomie du jeune ; il intègre l'emploi, le logement, les obligations, les droits et les devoirs... C'est un outil qui mérite d'être consolidé, développé, et qui est une réponse pour permettre à chacun de trouver une solution ».*

Pour apporter des réponses aux difficultés de logement des jeunes en milieu rural, les acteurs locaux rencontrés **envisagent les CLLAJ comme la cheville ouvrière nécessaire**

d'un dispositif de prise en charge globale de la question, associant les collectivités locales et les acteurs publics et abordant de manière croisée les aspects liés à l'amélioration de l'offre de logements existants, à l'accompagnement social des jeunes vers l'autonomie, à la mobilisation des bailleurs privés et publics, etc. :

« Le plus important, aujourd'hui, c'est de travailler sur l'accès au logement, l'éducation budgétaire, l'apprentissage des règles avec le propriétaire, mais aussi de travailler sur l'adaptation des logements, ce qui passe par le fait de louer des logements dignes, d'avoir des relations de confiance avec les bailleurs. Il y a tout un travail à faire pour faire le lien entre l'accompagnement des jeunes, les relations avec les propriétaires, et l'amélioration de l'habitat. On a la chance d'avoir les outils et les personnes pour travailler là-dessus, mais il faut être dans une logique d'inscription dans le temps. Il ne faut pas stigmatiser, mais accompagner tout le monde, y compris les collectivités, pour avoir enfin des représentations partagées. » (Chargé de mission Habitat d'une collectivité locale)

Au final, on notera cependant que **le développement des missions des CLLAJ se heurte rapidement à la question du manque de moyens, humains comme financiers**. En effet, les solutions de logement développées en direction des jeunes ruraux nécessitent un investissement chronophage (permanences d'accueil éclatées, gestion de logements éparpillés sur un vaste territoire...) et ce, d'autant plus lorsque les jeunes en question sont désocialisés et vivent des situations de rupture familiale, souffrent d'un manque d'autonomie, etc. Les solutions de logement les plus adaptées à ces profils sont également celles qui nécessitent un accompagnement social resserré qu'à l'heure actuelle, les moyens humains des CLLAJ peuvent difficilement porter.

Le monde rural ne constitue pas un espace homogène. A la diversité des territoires ruraux correspond une diversité des profils des jeunes concernés par les problèmes d'accès au logement et plus globalement, par les difficultés d'insertion sociale et professionnelle. Jeunes locaux en insertion professionnelle, jeunes saisonniers, jeunes en errance ou néo-ruraux à la recherche d'une nouvelle qualité de vie... Ces différents profils se retrouvent dans des proportions variables selon les territoires ruraux, leur histoire et leurs ressources.

Cette diversité impose la recherche de solutions de logement multidimensionnelles et « dans la dentelle ». En effet, les parcours de vie sont multiples, comme le sont les ressources de ces jeunes dont les besoins et les aspirations sont très différentes. Ainsi, l'implantation des jeunes sur un territoire rural ou le souhait d'y demeurer lorsque l'on y est né, peuvent résulter d'un choix de vie bien assumé et s'accompagner de projets professionnels solides, comme ils peuvent résulter d'un choix « par défaut », d'une forme de repli sur le territoire, notamment de la part des jeunes les moins qualifiés. L'analyse des besoins des jeunes montre à cet égard qu'un accompagnement est bien souvent à entreprendre de front sur tous les aspects liés à l'acquisition de l'autonomie, aussi bien au plan du logement, de l'insertion professionnelle, de la mobilité, du savoir être et du savoir habiter...

En regard de ces besoins, les collectivités locales rurales s'emploient, avec plus ou moins de moyens et de capacités d'action, à améliorer la qualité de l'offre existante ou à développer de nouvelles solutions de logement ou d'hébergement temporaire. Néanmoins, leur prise en charge de la question demeure variable et leurs objectifs visent davantage à favoriser l'installation des jeunes travailleurs sur leur territoire qu'à répondre aux besoins des jeunes plus ou moins désocialisés, pour lesquels il n'existe aujourd'hui que peu de solutions.

L'action menée par les CLLAJ des territoires ruraux permet d'apporter des solutions de logements très diversifiées, qui correspondent aux différents profils des jeunes et à leur degré d'autonomie. Avec une certaine souplesse, une forme d'inventivité et, le plus souvent, pour pallier aux lacunes du territoire, les CLLAJ développent leurs modalités d'intervention au plus près des besoins des jeunes, en développant leur propre réserve de logements, en mobilisant les partenariats et en jouant sur différents registres qui vont de l'information à l'accompagnement social resserré, en passant par l'intermédiation. Leur action, combinée à celle des missions locales avec lesquelles ils collaborent étroitement, apporte une réponse globale et multidimensionnelle très appréciée par les acteurs publics locaux. Cependant, le développement de leurs activités se trouve freiné par le manque de moyens à leur disposition, pendant que le faible volume « quantitatif » de certaines solutions proposées a tendance à camoufler le temps de travail nécessaire à des interventions en milieu éclaté. Au final, la question qui reste posée est celle de la capacité des CLLAJ à intervenir sur tous les fronts, alors que la question du logement des jeunes en milieu rural nécessite précisément la mise en place de solutions multiples et diversifiées.

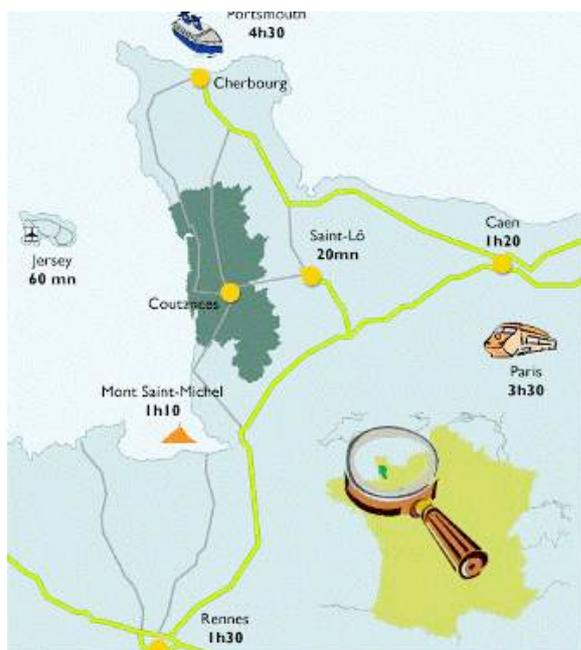
ANNEXES

Monographies

Les CLLAJ des territoires ruraux et leurs actions en direction des jeunes

LE CLLAJ DU PAYS DE COUTANCES DEPARTEMENT DE LA MANCHE

1. Présentation du CLLAJ



Le CLLAJ a été créé en 1993, à l'initiative de l'Office municipal de la Jeunesse de la ville de Coutances. En 2007, son secteur d'intervention a été étendu au territoire du Pays, soit 9 cantons : il a donc pris l'appellation de CLLAJ du Pays de Coutances.

Son équipe se compose d'une animatrice, fonctionnaire territorial mise à disposition par la Communauté de communes du canton de Coutances, et d'une assistante administrative en CDD chargée de l'accueil téléphonique et du suivi administratif et comptable de l'association.

Le budget annuel du CLLAJ est d'environ 100 000 euros. Il bénéficie, entre autres, de subventions de la communauté de communes de Coutances, du conseil régional, du conseil général, de l'A.S.P et d'organismes privés.

2. Caractéristiques du territoire

Le Pays de Coutances, situé au centre-ouest du département de la Manche, regroupe 113 communes et compte 69 762 habitants. C'est un territoire qui attire et gagne des habitants, au rythme annuel de 0,6% (données INSEE 2007), particulièrement sur les zones du littoral. Sa population active est cependant peu qualifiée.

L'économie du Coutançais se caractérise par la forte présence des services, de l'agriculture (maraîchage, conchyliculture, industrie agroalimentaire), et de l'économie touristique sur la bande littorale. Il bénéficie d'un tissu d'entreprises dense et réparti sur l'ensemble du territoire, même si la ville de Coutances concentre plus de la moitié des entreprises et des emplois. Le Pays bénéficie d'un réseau d'équipements de proximité satisfaisant qui contribue à la qualité de vie du territoire. Coutances, du fait de son statut de sous-préfecture, concentre un grand nombre de services et connaît une attractivité plus forte en termes de services à la population.

Le parc de logements du Pays est composé à 70% de résidences principales, hormis sur le littoral où certaines communes comptent jusqu'à 75% de résidences secondaires. Le parc des résidences principales se caractérise par une proportion élevée de maisons individuelles (88,5%), et de propriétaires occupants (64%). Dans le parc privé comme dans le parc social (qui représente 12% des

résidences principales), le territoire compte peu de petits logements (les T1-T2 représentent 10% du parc privé, et 14% du parc public). Le parc HLM et le parc privé locatif sont concentrés dans le pôle urbain de Coutances et sur quelques communes du Pays. Malgré la mise en œuvre d'OPAH ces dernières années, le parc privé présente toujours des caractéristiques de qualité médiocre : les logements, notamment en centre-bourg, sont difficilement aménageables et parfois insalubres.

La ville de Coutances présente un paradoxe : c'est un lieu de formation technique reconnu et qui attire notamment des jeunes apprentis au-delà des frontières du pays, mais la ville souffre d'un manque d'offres d'études supérieures, hormis les sections BTS. Après le lycée, de nombreux jeunes quittent alors la région, non sans difficultés car les moyens de communication restent à développer tant du point de vue ferroviaire que routier.

3. Profils des jeunes accueillis et leurs besoins en matière de logement

En 2010, **350 jeunes** ont été accueillis au CLLAJ, dont **284 ont formulé une demande de logement**. La majorité des jeunes demandeurs sont originaires du canton de Coutances. Ces jeunes sont orientés à 36% par la Mission locale, et à 25% par le service logement de la ville de Coutances. D'autres sont orientés par les centres de formation, lycées et office de tourisme, ou via le site internet de la mairie de Coutances.

Les jeunes demandeurs accueillis **sont plutôt qualifiés** : près de la moitié sont titulaires d'un CAP/BEP, 22% sont titulaires d'un bac général ou professionnel et 17% d'un diplôme Bac + 2.

Logement au premier accueil des jeunes demandeurs

<i>Hébergés par les parents / la famille élargie</i>	<i>Logement autonome</i>	<i>Hébergés par des amis ou en structure</i>	<i>SDF</i>
66%	23%	8%	2%

Les jeunes demandeurs sont majoritairement **hébergés par leurs parents ou la famille**, en l'absence de revenus (étudiants, séparation familiale). 47% des jeunes accueillis n'ont en effet aucune ressource financière : cette catégorie recouvre pour beaucoup des jeunes étudiants (ces derniers représentent en effet 26% des demandeurs) mais aussi des jeunes en attente d'indemnités chômage ou au RSA, qui vivent temporairement de l'aide sociale (banque alimentaire, FAJ).

Du fait de la localisation d'une offre importante de formation à Coutances, le CLLAJ reçoit **beaucoup de jeunes étudiants, apprentis, ou stagiaires en formation**. Ces derniers cherchent un hébergement temporaire proche du centre ville ou du centre de formation. Pour les jeunes en apprentissage se pose la difficulté de trouver un logement à proximité de leur lieu de travail, durant les périodes en entreprise.

Les jeunes déjà locataires sont pour la plupart **des intérimaires** qui perçoivent plus de 1000 euros de revenus mensuels (ces derniers représentant 14% des demandeurs). Parmi les jeunes locataires, on trouve cependant aussi **des jeunes qui viennent solliciter une aide financière** pour le loyer ou les dettes d'énergie et se trouvent confrontés à des difficultés financières. Le CLLAJ signale également un phénomène encore marginal, mais émergent : celui **des jeunes issus de la ville qui viennent créer leur propre entreprise en milieu rural**, dans le domaine de l'agroalimentaire, du maraîchage, de l'industrie et de l'ostréiculture.

Par ailleurs, 23% des jeunes demandeurs se présentent **en couple**. Le CLLAJ observe à cet égard une augmentation des situations de séparations, ce qui double la demande de logements et renforce la présence des familles monoparentales.

3. Les réponses apportées et les actions mises en place au sein du CLLAJ

Le CLLAJ de Coutances travaille en étroite partenariat avec la Mission locale et le FJT. Outre ses missions classiques d'accueil, d'information et d'orientation, le CLLAJ assure des fonctions d'intermédiation locative et de gestion locative. Il réalise également des actions collectives d'information et de sensibilisation.

- *La constitution d'une « bourse aux logements » dans le parc privé*

Le CLLAJ s'est constitué une « bourse aux logements » de 166 logements, par le biais d'un réseau de **75 bailleurs privés**. La particularité est que ces propriétaires privés sont adhérents au CLLAJ et versent une cotisation annuelle, certains étant par ailleurs très impliqués dans la vie de l'association (un « collège » de bailleurs privés fait partie du conseil d'administration). L'animatrice du CLLAJ effectue une visite préalable de tous les logements offerts à la location afin de vérifier leur état d'usage. Elle se positionne par ailleurs comme interface entre le jeune et le propriétaire, assurant pour ce dernier une veille juridique (sur les textes en vigueur, les différents régimes de location, la GRL...). Le CLLAJ apporte aux propriétaires une « garantie morale et financière » par le biais de dispositifs existants (instruction de dossiers de cautionnement FSL, 1% logement).

En 2010, 115 de ces logements étaient occupés, plus particulièrement ceux situés à Coutances, ce qui révèle la nécessité des jeunes de se trouver à proximité de la ville. Un turn over important des occupants montre par ailleurs qu'il s'agit de jeunes en recherche de logements temporaire et en mobilité.

Le CLLAJ bénéficie également d'un réseau de propriétaires privés agriculteurs qui remettent en état des logements sous la forme de **gîtes ruraux** et souhaitent louer ces derniers à des jeunes en colocation : « *la majorité de nos BTS sont hébergés dans des gîtes en colocation à 3, 4 ou 6. Ils apprécient le prix et le mode de vie en colocation* », nous indique cet intervenant local.

- *Le dispositif « Pass'logement Jeunes » : un système de gestion locative en bail glissant*

La région Basse Normandie, qui a intégré la question du logement des jeunes dans ses politiques sectorielles, a créé en 2007 un dispositif **Pass'logements Jeunes** destiné à favoriser l'insertion des jeunes aussi bien au plan de l'emploi que du logement. Le CLLAJ perçoit une subvention de la région afin de capter des logements au sein du parc privé (9 logements) ou du parc social (3 logements) puis de les proposer à la location à des jeunes par le biais de baux glissants. Cette action cible des jeunes de 18 à 25 ans en insertion professionnelle (CDI, CDD, interim, contrat en alternance...). Le CLLAJ étudie les demandes de logements, instruit le dossier et mobilise des aides financières (Locapass, APL, FSL...). Une fois la demande acceptée, le jeune devient sous-locataire du CLLAJ et bénéficie d'un accompagnement durant 6 à 24 mois, de la part du CLLAJ pour les questions liées au suivi du budget, aux démarches administratives, et de la part de la Mission Locale pour les questions liées à l'emploi.

En 2010, 12 jeunes ont bénéficié du dispositif de sous location : 9 baux ont été résiliés car les jeunes ont dû quitter le territoire pour des raisons professionnelles, 3 baux ont glissé concernant des jeunes bien ancrés sur le territoire et en voie de stabilisation professionnelle. Au total, depuis sa création, 30 jeunes ont bénéficié du dispositif.

- *Des actions d'animation collectives*

Confrontés au problème d'endettement de certains jeunes et à leurs difficultés à gérer le budget d'un logement, l'animatrice du CLLAJ engagera, dès septembre prochain, une action collective sous la forme **d'ateliers mensuels consacrés à la gestion budgétaire**, avec le soutien financier du Conseil général.

Par ailleurs, le CLLAJ a été financé par la fondation Dexia pour mener à bien une action **d'Echanges réciproques de savoirs**, dont l'objectif était de générer de la convivialité et de la solidarité. Cette action s'est déroulée sur 12 mois avec principalement les jeunes bénéficiaires du dispositif Pass'logement. Une dizaine de participants ont ainsi participé à des ateliers aux contenus variables : cuisine, broderie, plantations...

4. Perspectives

Le CLLAJ du Pays de Coutances envisage de renforcer son activité d'intermédiation locative et de sous location en mettant en place courant 2011 un site internet dédié, sur lequel les jeunes pourront consulter en ligne la bourse aux logements, mise à jour régulièrement par l'animatrice. Ce site permettra également d'apporter des informations aux partenaires ainsi qu'aux propriétaires éventuellement intéressés par le dispositif de sous-location. Il proposera également une veille juridique et une mise à jour des actualités liées au logement.

A l'heure actuelle, les actions mises en place couvrent donc principalement les besoins des jeunes en formation, en apprentissage ou en insertion professionnelle. En dehors de l'action du CLLAJ, un projet de création d'un « foyer soleil » pour les travailleurs saisonniers du littoral est à l'étude. Des besoins demeurent au niveau des jeunes rencontrant des difficultés sociales plus importantes, soulevant la question de la pertinence d'une implication du CLLAJ dans la gestion de logements financés par l'ALT, avec un suivi social renforcé.

LE CLLAJ DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE DU DIOIS / VALLEE DE LA DROME
DEPARTEMENT DE LA DROME

1. Présentation du CLLAJ



Dès 1996, dans le cadre du contrat « Nouvelle famille, Nouvel habitat », la municipalité de Die a invité les partenaires à mener une réflexion autour de la question du logement des jeunes. La Mission Locale, premier organisme sur Die à être concernée par les questions liées à l'insertion des jeunes, fut sollicitée pour gérer le **Service Logement Jeunes** (créé en 1998) destiné à tous jeunes, que ceux-ci soient en parcours d'insertion, de formation ou en situation de précarité. A la demande des financeurs, l'activité logement temporaire fut confiée à la Communauté de Communes du Diois en 2007.

Ainsi aujourd'hui, la responsable du service logement temporaire, conseillère en économie sociale et familiale, assure 3 jours par semaine sa mission au sein de la Mission Locale pour les jeunes du territoire ; en outre, elle consacre un jour par semaine, au sein de la Communauté de Communes du Diois, aux personnes venant sur le Diois à l'occasion d'une formation, d'un stage ou d'un emploi saisonnier. Le Service Logement Jeunes est adhérent au réseau des CLLAJ et s'adresse aux jeunes des 52 communes de la Communauté de Communes du Diois.

2. Caractéristiques du territoire

Le territoire du Diois, situé dans les Préalpes Drômoises, regroupe 52 communes et compte 10 916 habitants, dont 4 375 pour la commune de Die. C'est un territoire qui connaît, depuis le début des années 1990, une certaine attractivité démographique et gagne de la population (+4%). L'essentiel des structures administratives, commerces et équipements est concentré au sein du pôle rural de Die, dont les activités sont liées aux services, à la culture de plantes aromatiques, à la viticulture, au tourisme... La ville de Die présente une vie socioculturelle assez riche et compte une offre de formation conséquente : un CFPPA et un GRETA, ainsi qu'un lycée proposant des cycles de BTS.

Les infrastructures routières et de transport ferroviaires suivent le cours de la vallée de la Drôme : plus on s'éloigne de la vallée du Rhône et des pôles urbains de Valence, Loriol et Crest, plus l'on pénètre dans des zones rurales isolées, des vallées « en arêtes de poisson » séparant les villages les uns des autres. Au regard de la géographie, l'habitat s'est développé sous la forme de hameaux et de fermes isolés. Il existe peu de logements HLM : on en compte environ 500 sur le territoire de la communauté

de communes, dont la moitié se trouve sur la commune de Die. Ce sont essentiellement des logements de type T3 ou T4, donc correspondant peu aux besoins des jeunes.

Le territoire s'avère très touristique et voit sa population doubler pendant l'été. Cette caractéristique impacte le marché local du logement, suscitant une flambée des prix sur certains sites très prisés, un nombre très conséquent de résidences secondaires dans certaines communes (jusqu'à 70%)...

3. Profils des jeunes accueillis et leurs besoins en matière de logement

En 2010, **169 personnes** ont été accueillies dans le cadre du **Point Information Logement**, dont 61 avaient plus de 30 ans. En effet, financé pour partie par le Conseil général, le Service Logement Jeunes se voit orienter par les conseillers RSA, les CMS et CCAS des personnes adultes en difficulté de logement. Le CLLAJ a donc accueilli **108 jeunes de moins de 30 ans**, dont 57% de garçons et 43% de filles. Ces jeunes se caractérisent par la précarité de leurs ressources : 24% étaient sans ressources, 24% percevaient des minima sociaux et seulement 8% avaient un emploi stable ou un CDD dont le salaire était au moins égal au SMIC.

Logement au premier accueil des jeunes de moins de 30 ans accueillis au sein du P.I.L

<i>Hébergés par la famille</i>	<i>Logement autonome</i>	<i>Hébergés par des amis ou en structure</i>	<i>Logement précaire</i>
37%	24%	30%	9%

Par ailleurs, la spécificité du territoire Diois est d'accueillir un nombre important de jeunes en recherche d'un hébergement temporaire, du fait d'une offre de formation conséquente. **90 personnes** ont été accueillies dans le cadre du **service logement temporaire**, dont **60 avaient moins de 30 ans** (63% de garçons et 37% de filles). Parmi ces jeunes, 23% ne bénéficiaient d'aucune ressource et 12% étaient bénéficiaires de minima sociaux.

Logement des jeunes de moins de 30 ans accueillis au sein du service logement temporaire

<i>Hébergés par la famille</i>	<i>Logement autonome</i>	<i>Hébergés par des amis ou en structure</i>	<i>Logement précaire</i>
37%	30%	28%	5%

Une partie des jeunes accueillis sont donc issus du territoire : certains ont un désir d'autonomie, d'autres sont obligés de quitter le domicile familial parce qu'ils habitent trop loin de leur lieu de travail ou de formation. D'autres encore sont hébergés, parfois à la suite d'une rupture familiale. Les jeunes accueillis dans le cadre du service logement temporaire ont un profil différent : provenant d'autres territoires, ils viennent dans le Diois pour effectuer une formation spécifique au CFPPA et au GRETA, et rencontrent parfois des difficultés liées à la double résidence.

Les besoins des jeunes en logement portent aussi bien sur l'hébergement temporaire que sur le logement pérenne. Confrontés à l'absence de structure collective d'hébergement temporaire (FJT, résidence sociale), un certain nombre de jeunes en formation sont contraints à des solutions de logement très précaires (camions, etc.).

Par ailleurs le territoire se caractérise par la présence de jeunes néo-ruraux aspirant à un mode de vie proche de la nature, qui n'ont pas nécessairement recours au service logement. On trouve également quelques jeunes désocialisés, en errance, qui font appel au service d'accueil de jour géré par la mairie.

3. Les réponses apportées et les actions mises en place au sein du CLLAJ

- *la prospection de logements temporaires ou pérennes au sein du parc privé*

Outre les missions classiques d'information, d'orientation et d'aide au montage de dossiers, le CLLAJ s'efforce de capter des logements susceptibles de correspondre aux besoins des jeunes accueillis. Face au manque de structures collectives ou de logements sociaux adaptés aux besoins des jeunes, le CLLAJ travaille essentiellement avec le parc privé.

- Le CLLAJ a ainsi développé un réseau d'environ 85 bailleurs privés, dont une vingtaine sont mobilisés très régulièrement. Un travail de prospection a également été mené auprès des propriétaires de gîtes ruraux ou de chambres d'hôte : une vingtaine de propriétaires accueillent ainsi des jeunes en dehors de la saison touristique. L'objectif est de proposer un panel de propositions pour répondre aux différentes situations et demandes : des logements vides ou meublés, des studios, T1, T2 mais aussi de grands logements susceptibles de répondre à un projet de colocation et des chambres chez l'habitant pour les séjours courts, les petits budgets, les plus jeunes.

L'action du CLLAJ consiste principalement à mettre en relation entre des demandeurs et des propriétaires. Il joue également un rôle d'information auprès des bailleurs (promotion de la GRL...) et veille à développer une relation de confiance mutuelle.

- Par ailleurs, le service logement jeunes développe depuis 2006 une action **logement intergénérationnel**. Dans le cadre de la Communauté de communes et en partenariat avec le CLIC du Diois, le travailleur social informe les personnes intéressées, met en relation les personnes susceptibles d'accueillir avec les jeunes en recherche d'un logement solidaire, accompagne dans les formalités administratives (signature d'une charte, d'une convention d'occupation à titre provisoire, d'une convention de bonne conduite), réalise le suivi des binômes ainsi constitués et est garant de la réciprocité de l'échange.....

Depuis 2006, cette action a abouti à la formation de **25 duos intergénérationnels**. En janvier 2010, 5 duos intergénérationnels fonctionnaient, mais ce nombre s'est trouvé réduit à 3 en fin d'année suite à l'hospitalisation ou à l'entrée en maison de retraite de deux personnes âgées. L'action concerne donc un nombre limité de bénéficiaires, en raison des difficultés à mobiliser de nouvelles personnes âgées, ces dernières (ou leur famille) se montrant parfois réticentes à ce type d'hébergement.

- *L'intermédiation locative*

En partenariat avec le bailleur social Drôme Aménagement Habitat, le CLLAJ réalise une activité d'intermédiation locative pour **deux logements financés dans le cadre de l'ALT**. En 2010, ces logements ont été occupés par 7 familles qui ont bénéficié d'un accompagnement social lié au logement réalisé par le CLLAJ.

- *L'animation d'ateliers ou de réunions*

L'animatrice du CLLAJ propose des permanences hebdomadaires sur Die et elle anime ponctuellement des **ateliers collectifs de recherche de logement**. Elle est aussi sollicitée par les organismes de formation CFPPA et GRETA, par le lycée pour animer des informations collectives, présenter ses services...

4. Perspectives

Le nombre élevé de personnes accueillies, que ce soit dans le cadre du P.I.L ou du service logement temporaire montre la prégnance des besoins des jeunes en matière d'accès au logement sur le territoire du Diois. Face à ces besoins, des pistes d'actions associant le CLLAJ, les collectivités locales et les bailleurs sociaux sont à l'étude, mais elles se heurtent au manque de moyens humains et financiers mobilisables. Ainsi, un projet de création d'une résidence sociale/ pension de famille (12 logements), dont le CALD serait gestionnaire, est en cours à Die. Cependant, le projet peine à se concrétiser du fait des coûts engendrés par une telle structure et des difficultés à élaborer un montage financier équilibré. De même, la mise en place d'un partenariat entre le CLLAJ et le bailleur social DAH a été évoquée : elle visait, par la sous-location d'un T5 du parc social, à pouvoir proposer à des jeunes un logement en colocation. Bien qu'intéressante, cette piste reste en suspens faute de financements et de personnel dédié...

Mais les jeunes ne sont pas les seuls concernés par les difficultés de logement, comme le révèle le nombre croissant d'adultes accueillis. Seule structure du territoire intervenant dans l'information, l'orientation et l'accompagnement au logement, le CLLAJ du Diois se trouve progressivement investi du rôle de « guichet unique » pour la prise en charge des problématiques de logement. Ceci pose question, dans la mesure où cette évolution tend à « diluer » la spécificité du service en direction des jeunes ; cependant, l'approche en terme de plurifonctionnalité est, sur ce territoire, préférée à une approche spécialisée – dans la mesure où l'objectif est de mobiliser des moyens afin de proposer de nouveaux services.

LE CLLAJ DE LA MISSION LOCALE DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINT-OMER PAS-DE-CALAIS



1. Présentation du CLLAJ

Le service logement de la mission locale de Saint-Omer est devenu CLLAJ en 1998. Depuis 2010, il bénéficie de ses propres locaux, situés à proximité de la mission locale, et compte deux intervenantes, toutes deux ayant une formation de CESF.

Le territoire d'intervention du CLLAJ est très étendu : il faut parcourir, en effet, plus de 60 km pour aller de la commune d'Oye-Plage, à proximité du littoral, à celle d'Enquin-les-Mines, au sud du territoire.

2. Caractéristiques du territoire

La communauté d'agglomération de Saint-Omer compte 63 779 habitants (2007), dont 16 500 pour la ville de Saint-Omer : c'est un territoire qui a connu, entre 1999 et 2007, une diminution de sa population (-0,28%), due à un solde migratoire négatif (-0,83%) supérieur à la moyenne régionale (-0,41%).

Le territoire Audomarois se caractérise, au plan économique, par l'importance d'une activité spécialisée et tournée vers l'exportation, qui se traduit par la concentration des emplois au sein de quelques grands groupes industriels (verrière, papeterie, transport routier de marchandises, agroalimentaire) et une part importante d'ouvriers peu qualifiés. Rendu vulnérable aux aléas de la conjoncture économique du fait de cette spécialisation industrielle, le territoire de Saint-Omer a souffert de la crise économique de 2009, voyant notamment diminuer le nombre des emplois en intérim ou en CDD. Mi-urbain mi-rural, le territoire du Pays de Saint-Omer possède un potentiel touristique important avec le Marais et l'ensemble du parc naturel Caps et Marais d'Opale. Réputée pour son marais et ses productions maraîchères, l'agriculture traditionnelle Audomaroise est cependant gênée dans son développement par l'exiguïté des parcelles et ne représente d'une part relativement faible de l'activité économique. L'essentiel des services et activités économiques du territoire demeurent concentré dans l'agglomération de ville de Saint-Omer, qui accueille plusieurs

centres de formation et d'apprentissage, ainsi que l'un des pôles de l'université du littoral Côte d'Opale.

Malgré la présence d'une autoroute, le territoire audomarois manque d'accessibilité et reste éloigné des capitales régionales (seulement 2 gares pour 116 communes). Au plan de l'habitat, on observe une spécialisation de l'accueil au sein des différents segments du parc : le parc locatif privé, concentré dans le centre-ville de Saint-Omer, accueille les jeunes et les ménages à faibles ressources mais son ancienneté en fait un parc sujet aux problèmes d'insalubrité et d'indécence ; les communes périurbaines et rurales accueillent les ménages accédants à la propriété, dans le cadre d'un habitat individuel pavillonnaire. Quant au parc HLM, il compte très peu de petits logements. En termes d'accueil collectif, la ville de Saint-Omer comprend une résidence étudiante, un FJT, et deux CHRS.

3. Profils des jeunes accueillis et leurs besoins en matière de logement

En 2010, le CLLAJ de Saint-Omer a accueilli **389 jeunes**, dont une part importante de jeunes en couple (143 soit 37%), 32% de garçons et 31% de filles. Les jeunes accueillis bénéficiaient de ressources financières fragiles : seuls 31% d'entre eux percevaient un salaire (CDD, CDI, CA...), 21% étaient bénéficiaires de minima sociaux, 17% percevaient l'ARE, et 19% étaient sans ressources. De manière qualitative, les acteurs interrogés signalent la présence régulière et importante, parmi les publics accueillis, de jeunes filles enceintes précocement, qu'elles soient en couple ou célibataires.

Logeant pour plus de la moitié d'entre eux chez leur famille, les jeunes se présentent au CLLAJ avec le souhait de décohabiter et d'accéder au logement autonome, bien que n'ayant pas toujours les ressources nécessaires pour concrétiser ce désir.

Logement des jeunes au premier accueil

<i>Hébergés par la famille</i>	<i>Logement autonome</i>	<i>Hébergés par des amis ou en structure</i>	<i>SDF</i>
55%	30%	11%	4%

Les acteurs rencontrés soulignent une **précarisation financière croissante** des jeunes accueillis, qui éprouvent de plus en plus de difficultés à accéder à un emploi, fut-il de courte durée, et à s'insérer durablement au plan professionnel. Ayant épuisé leurs droits aux allocations chômage, un certain nombre d'entre eux se trouvent contraints de réintégrer le domicile familial. Les cas de ruptures familiales et d'errance ne sont pas rares : parmi les 389 jeunes accueillis au CLLAJ en 2010, 28 ont fait l'objet d'une orientation vers le service d'accueil d'urgence, Emmaüs ou le CHRS. Les structures d'accueil d'urgence observent quant à elles une montée en flèche du nombre de jeunes de moins de 25 ans accueillis, dont les situations sont décrites comme étant de plus en plus « lourdes » au plan des difficultés sociales.

3. Les réponses apportées et les actions mises en place au sein du CLLAJ

L'action du CLLAJ de Saint-Omer s'inscrit dans un partenariat très étroit avec les acteurs publics et associatifs locaux, qu'il s'agisse du FJT, du PACT, de la Mission Locale, des collectivités locales et

territoriales... Le CLLAJ est en effet reconnu par ses partenaires institutionnels comme un interlocuteur de premier plan sur la question du logement des jeunes.

Sous l'égide de la Communauté d'agglomération, le CLLAJ est le pilote d'une « **Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) Jeunes** ». Cette démarche, destinée à promouvoir l'accès au logement des jeunes défavorisés, a quatre objectifs : favoriser l'accès au logement des ménages à faible revenu et en parcours d'insertion socioprofessionnelle, adapter la solution de logement aux besoins et aux possibilités des personnes concernées, intégrer l'accès au logement dans un parcours global d'insertion, et enfin accompagner socialement avant, pendant et après la prise du logement. Les jeunes susceptibles d'intégrer la MOUS sont repérés lors du premier accueil au CLLAJ. Il leur est alors proposé un programme spécifique, comprenant une aide à la recherche de logement et d'emploi, un appui dans les démarches administratives et financières et un suivi post-relogement incluant plusieurs visites à domicile.

De manière générale, les jeunes accueillis par le CLLAJ sont demandeurs d'informations (59%) et d'un accompagnement dans leurs démarches de recherche de logement ou de montage de dossier pour l'obtention d'aides financières (33%). Ainsi, 37% des 389 jeunes accueillis en 2010 ont fait l'objet d'une aide au montage de dossiers, essentiellement pour le FSL mais aussi, dans une moindre mesure pour le Loca-pass, le FAJ ou le FIPJ. Afin de couvrir l'ensemble du territoire, le CLLAJ a développé un système de **permanences décentralisées** en milieu rural pour l'accueil individuel des jeunes.

- *L'animation d'ateliers : « gestion du budget » et « recherche de logement »*

Le CLLAJ développe, en partenariat avec le PACT et le FJT, des actions collectives d'information et de sensibilisation, réalisées au sein du FJT ou des Points Information Jeunesse situés dans chaque communauté de commune. Les jeunes sont mobilisés par courrier ou par voie d'affichage au sein des mairies et des PIJ. Des réunions sont proposées sur le thème de la gestion du budget ou de la recherche de logement. Un atelier intitulé « Permis de louer » propose ainsi de travailler sur la prise en main d'un logement, de la recherche à la sortie.

- *La prospection de logements au sein du parc privé*

Le CLLAJ développe une action de prospection en direction des propriétaires du parc privé, afin de capter des logements en location. Le contact a ainsi été pris auprès d'une **dizaine de bailleurs privés**, ciblés par le biais des petites annonces, afin de leur présenter le rôle du CLLAJ, de leur faire connaître les possibilités financières d'aide à l'accès au logement et de jouer un rôle d'intermédiation locative entre ces derniers et les jeunes. Ces contacts ont donné lieu à la signature d'une **charte entre les propriétaires privés et le CLLAJ**, ce dernier s'engageant à intervenir en cas de difficultés avec le locataire (impayés, problèmes de voisinage, conflits...).

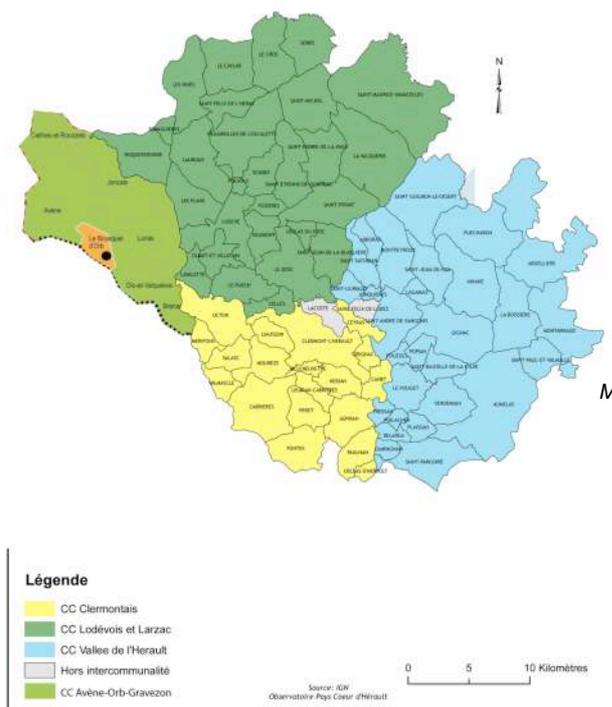
- *La mise en œuvre de conventions d'intermédiation locative avec les communes dans le cadre de l'expérimentation AGILOJE (« Agir pour le logement des Jeunes »)*

Une **convention d'intermédiation locative** a été signée en 2011 entre la ville d'Aire-sur-la-Lys et la Mission locale de Saint-Omer. La commune met à disposition **deux logements** afin que soient logés des jeunes de 18 à 30 ans ayant une situation stable leur permettant d'accéder au logement autonome, mais nécessitant un accompagnement social. L'accompagnement social des jeunes logés est réalisé par le CLLAJ : il peut porter sur un soutien administratif, budgétaire, relationnel, technique ou se situer au plan de l'insertion professionnelle. Cette action s'inscrit dans le cadre de l'expérimentation nationale AGILOJE, soutenue par le ministère de la jeunesse et des solidarités actives, qui vise à développer les démarches concertées en faveur du logement des jeunes.

4. Perspectives

Le CLLAJ de Saint-Omer bénéficie d'un environnement porteur en termes de développement de projets. D'une part, un partenariat local resserré avec les structures associatives existantes permet la mise en place d'actions communes et concertées, qui organisent une prise en charge globale des jeunes (aussi bien au plan de l'emploi que du logement, de l'hébergement ou de la formation). A ce titre, ce travail en réseau se trouve renforcé par l'expérimentation AGILOJE, qui donne manifestement au CLLAJ une reconnaissance et une meilleure visibilité au plan local. Par ailleurs, la collectivité locale s'est saisie de la question du logement des jeunes, dont elle a fait l'un des axes d'action de son PLH, avec notamment la volonté de travailler à la fluidification des parcours résidentiels, à la facilitation des conditions d'accès des jeunes au logement (via la mise en place de mesures spécifiques de GRL, entre autres). Cependant, au vu de la précarisation croissante d'un certain nombre de jeunes accueillis et des difficultés sociales rencontrées par ces derniers, la question se pose aujourd'hui de la nécessité de créer de nouvelles structures spécifiquement orientées vers l'hébergement des jeunes en grande difficulté.

LE CLLAJ DU PAYS CŒUR D'HERAULT HERAULT



1. Présentation du CLLAJ

Le CLLAJ a été créé en 2006, à la suite d'une réflexion de plusieurs années sur les difficultés de logement sur le territoire, portée par une série d'acteurs (Mission Locale, Conseil général, PJJ, CCAS ...). En effet, l'ensemble des solutions d'hébergement et de logement temporaire se trouvent à Montpellier ou Béziers. Par ailleurs, les difficultés rencontrées dans des projets de création de structures collectives d'accueil ont conduit les acteurs à privilégier, dans un premier temps, la création d'une structure légère porteuse de la problématique du logement des jeunes sur l'ensemble du territoire, sous la forme d'un CLLAJ.

Une conseillère en économie sociale et familiale, salariée par la Mission Locale, en assure l'animation et le développement depuis le début, à plein temps. Elle est depuis 2009 secondée par une assistante en charge de la gestion locative, et embauchée en CUI-CAE.²⁹

Le financement du CLLAJ. Le Conseil général finance des prestations d'accompagnement social lié au logement (cadre du FSL), ainsi que (jusqu'en 2009) l'accompagnement en logements relais et baux glissants ; les 3 communautés de communes du Pays Cœur d'Hérault abondent le budget dans le cadre de leur PLH ; la CAF soutient des projets ; l'Etat (Allocation logement temporaire) et la participation des jeunes augmente et s'élève à environ 8% du budget en 2010. Par ailleurs, un CCAS et le GIC (Action Logement) apportent des subventions. Trois fondations ont également été sollicitées pour la création et le développement de l'association : Fondation de France, Fondation Caisse d'Épargne, Fondation Abbé Pierre.

2. Caractéristiques du territoire

Le Pays Cœur d'Hérault comprend 3 EPCI (CC Lodévois et Larzac, CC Clermontais, CC Vallée de l'Hérault). Le territoire couvert par le CLLAJ s'étend également à la CC Avène Orb et Gravezon (au

²⁹ Contrat unique d'insertion dans le secteur non marchand.

nord ouest du territoire sur la carte, 1.584 habitants), ainsi que la commune du Bousquet d'Orb. Il couvre 84 communes

Selon les données du site internet du Pays,³⁰ celui-ci comptait 55.397 habitants en 1999. Seules huit communes ont plus de 2.000 habitants. En 2007, la commune la plus peuplée est celle de Clermont l'Hérault avec plus de 8.000 habitants. La deuxième est Lodève avec un peu moins de 7.500 habitants, dont la croissance démographique reprend peu à peu, après deux décennies de crise.

La répartition géographique de la population met en évidence une grande disparité. Le dynamisme démographique reflète l'attractivité différenciée de ces territoires : au Sud et à l'Est, les territoires plus urbains de vallées et de l'arrière-pays montpelliérain (CC du clermontais et CC Vallée de l'Hérault) apparaissent attractifs, avec des gains de population ces dernières années, un certain dynamisme économique, et la perspective de création d'une nouvelle zone d'activités (Gignac). En revanche, au Nord et à l'Ouest, le territoire est peuplé, et la plupart des communes ont moins de 500 habitants. La ville de Lodève, au pied des causses du Larzac, continue de souffrir de la crise économique et de la désindustrialisation (fin de l'industrie textile et fermeture définitive de l'usine de la COGEMA en 1997), avec un taux de chômage important et une offre d'emploi qui ne parvient pas à se reconstituer.

Le parc de résidences principales³¹ est majoritairement composé de logements individuels, habités par leurs propriétaires (66% de propriétaires occupants).

Les locataires se trouvent très majoritairement dans le parc privé, du fait de l'insuffisance marquée du parc social : 5% des résidences principales. En outre, le parc social reste très inégalement réparti sur le territoire : un patrimoine conséquent existe dans le Lodévois, héritage du passé industriel, mais il est aujourd'hui vieilli et peu attractif ; par ailleurs, on en trouve également dans le Clermontois (près de 10% des résidences principales), mais très peu dans la CC Vallée de l'Hérault, où seule la ville de Gignac propose un parc un peu conséquent.

En outre, le parc social propose pour l'essentiel des logements de taille intermédiaire (T3 – T4) : *« il en résulte une insuffisance du nombre de logements de petite taille (...) face à une demande croissante émanant de jeunes célibataires ou de jeunes couples en phase de décohabitation »*.³²

3. Profils des jeunes accueillis et leurs besoins en matière de logement

En 2010, 307 jeunes ont été reçus par le CLLAJ, la plupart du temps envoyés par les partenaires de l'association : Mission Locale, Conseil général, communes, voire agences immobilières. La moyenne d'âge est stable, à 21 ans, depuis plusieurs années ; les filles représentent environ 60% des jeunes accueillis chaque année.

³⁰ <http://www.coeur-herault.fr>

³¹ Les données chiffrées sont tirées du *Programme local de l'habitat*, Communauté de communes Vallée de l'Hérault, Communauté de communes du Clermontois, février 2008.

³² *Ibid.*

Près de la moitié des accueillis n'ont pas de ressources au moment du premier accueil ; de leur côté, les jeunes avec ressources ont un revenu moyen de 679 euros mensuels. 10% de ces derniers perçoivent le RMI/RSA ou l'API, proportion qui a doublé entre 2007 et 2010.

**Logement au premier accueil des jeunes de moins de 26 ans accueillis en 2010³³
par le CLLAJ du Pays Cœur d'Hérault**

<i>Hébergés par la famille</i>	<i>Logement autonome</i>	<i>Hébergés par des amis ou en structure</i>	<i>Logement précaire, sans logement</i>
44%	26%	22%	8%

92% des jeunes reçus au CLLAJ sont originaires du territoire d'implantation de l'association, et la plupart souhaite y demeurer. Le profil type est celui du jeune habitant encore chez ses parents, en contrat d'apprentissage, en contrat aidé ou en intérim. Cependant, le nombre de jeunes sans logement, ou en besoin urgent de relogement, a tendance à augmenter (notamment par l'augmentation du nombre de jeunes filles enceintes ou seules avec leur premier enfant, en demande de logement autonome) ce qui a conduit le CLLAJ à très vite développer une offre de logements temporaires.

La demande de logement des jeunes se porte avant tout sur les bourgs principaux, et notamment Clermont l'Hérault, la ville la plus dynamique, qui offre de plus des opportunités immobilières.

La demande des jeunes reçus au CLLAJ :

Parmi les jeunes non locataires :

- la moitié cherche une aide dans leur recherche de logement ;
- près de 30% sont plutôt en recherche d'informations, se situant encore en amont d'une réelle recherche de logement ;
- environ 20% recherchent une aide (financière) pour concrétiser un projet locatif.

Parmi les jeunes locataires, leur fréquentation du CLLAJ est la plupart du temps liée à une problématique de non paiement de loyer et un souhait de déménager vers un logement plus adapté à leurs ressources.

Le CLLAJ estime qu'environ 70% des jeunes accueillis ont besoin d'un accompagnement, pour trois principales raisons :

- leur autonomie est insuffisante pour leur permettre de rechercher seuls un logement adapté à leur situation (taille, coût...)
- leurs revenus sont instables ou insuffisants pour garantir une « bonne » installation en logement autonome
- le logement recherché n'est pas adapté à l'offre existant sur le territoire

4. Les réponses apportées et les actions mises en place au sein du CLLAJ

³³ Chiffres du 1^{er} janvier au 30 octobre 2010.

Le CLLAJ Pays Cœur d'Hérault est positionné, dans son projet associatif, dans une vocation de structure de développement local : il ne s'agit pas seulement d'accompagner des parcours d'insertion par le logement de jeunes, mais bien de porter, sur l'ensemble du territoire, la problématique du logement des jeunes.

L'association a pour objet de :

- *accueillir et informer les jeunes de 16 à 26 ans inscrits dans un processus d'insertion sociale et/ou professionnelle ayant la capacité et la volonté d'autonomie afin de favoriser leur accès au logement*
- *offrir aux jeunes des services techniques tels que la caution, la sous-location...*
- *susciter le partenariat local ou d'y collaborer pour rechercher les réponses les plus pertinentes aux besoins exprimés par les jeunes en matière de logement*
- *tout mettre en œuvre pour faciliter « l'accès au logement »*
- *acquisition et maîtrise d'ouvrage notamment en PLA-I*
- *gérer des appartements appartenant à des propriétaires privés ou publics et les louer à des jeunes*

Extrait des statuts de l'association

Pour réaliser ces missions, l'association est désormais organisée en trois pôles : la boutique logement, le pôle habitat, le pôle étude et recherche.

- *le Pôle Logement : prospection de logements auprès du parc privé et accompagnement lié au logement*

Le CLLAJ assume la mission classique d'accueil, information et orientation, aide au montage des dossiers. Trois permanences sont réalisées, dans les principaux bourgs centres : Clermont l'Hérault, Gignac, Lodève, et des ateliers logement sont également proposés.

Le CLLAJ a très vite développé un partenariat avec des bailleurs privés, ainsi qu'avec des agences immobilières – qui lui permettent d'aider les jeunes à trouver un logement puis à y entrer. Le partenariat avec les bailleurs sociaux est plus difficile à construire de manière opérationnelle – les modes d'accès au parc social, comme le type de parc existant, étant peu adaptés aux besoins de la plupart des jeunes. L'habitat privé ancien des centres bourgs, pas toujours très confortable mais plutôt peu coûteux, offre davantage de possibilités. Près de 100 logements sont ainsi trouvés chaque année.

Un accompagnement à l'élaboration du projet locatif, à la recherche de logement et à l'installation est réalisé dans près de 70% des cas.

Par ailleurs, le CLLAJ est financé par le Conseil général dans le cadre du FSL pour réaliser des mesures d'accompagnement social lié au logement (aide à la recherche, à l'installation, au maintien) pour des jeunes repérés par la Mission Locale ou les services sociaux.

- *Le Pôle Habitat : diversifier les réponses en terme d'hébergement et accompagner les jeunes ainsi accueillis*

Dès sa première année d'existence (2007), le CLLAJ a commencé à créer des logements relais, au début pour des groupes de jeunes en formation. A partir de 2008, le conseil d'administration accepte l'idée de capter des logements pour offrir des propositions alternatives au logement autonome aux jeunes qui ne peuvent y accéder temporairement.

En 2011, le CLLAJ gère 4 logements relais (financés par l'Allocation Logement temporaire – ALT) et **3 logements en sous-location / bail glissant**. Ces logements ont été captés pour l'essentiel dans le parc privé – la garantie de l'accompagnement du CLLAJ et de sa gestion locative entraînant l'adhésion des bailleurs.

Une commission d'attribution partenariale est organisée pour l'entrée dans les logements relais – ces logements ayant tendance, sur le territoire, à faire office de logements d'urgence. Relevons cependant que le parc développé par le CLLAJ ne peut accueillir que des personnes avec ressources – certains jeunes sans logement n'ont donc toujours pas de réponse sur le territoire.

- *Le Pôle Etude et recherche : susciter et alimenter le partenariat local et la prise en compte de la problématique du logement des jeunes sur le territoire*

L'objectif de partenariat se décline plusieurs axes d'action :

- Participation aux Bureaux d'accès au logement (BAL) dans deux terriores : un des principales communes du territoire et une Communauté de Communes. La création d'un BAL sur le reste du territoire est en projet pour 2011. Le BAL réunit les travailleurs sociaux qui suivent les demandes de logement et les bailleurs publics et privés du territoire.

- Participation à l'élaboration des diagnostics PLH, puis suivi du programme opérationnel. Les deux communautés de communes Clermontais et Vallée de l'Hérault ont réalisé ensemble le diagnostic de leur PLH en 2008. Le public jeune est repéré comme un public prioritaire du PLH. La CC Lodévois et Larzac est en train d'élaborer son PLH.

Une prise en compte du logement des jeunes dans la politique locale du logement : le PLH de la CC de la Vallée de l'Hérault

Le diagnostic du PLH a été réalisé conjointement par deux communautés de communes, mais la CC Vallée de l'Hérault, qui a pris la compétence habitat, s'est dotée de moyens d'animation qui lui permettent d'être plus avancée que la CC du Clermontais dans la mise en œuvre du programme.

*Le PLH reconnaît **les jeunes travailleurs** comme un des publics cible de la politique locale du logement, et un des axes d'action promu est la diversification de l'offre de logements locatifs sociaux, notamment pour loger les jeunes décohabitants. Pour cela, les pistes d'action suivantes sont mises en œuvre :*

- *la rénovation de logements vétustes des centres bourgs, pour créer du logement conventionné, et la rénovation des logements communaux,*
- *la création de petits logements sociaux (T1 / T2) dans les programmes neufs*

*Par ailleurs, le PLH prévoit de développer une offre adaptée à l'hébergement des plus modestes : **les jeunes travailleurs**, personnes isolées avec enfant et femmes victimes de violence en sont les publics cibles. Dans ce cadre, sont prévus :*

- *le développement de logements temporaires type logement – tiroir, bail glissant*
- *l'étude de faisabilité d'une structure d'hébergement temporaire « éclatée » composée d'une quinzaine de places, localisées prioritairement sur les bourgs centres. Le CLLAJ soutient cette idée, qui était d'ailleurs à l'origine de sa création.*

*Le ciblage sur le logement des jeunes est pensé par les élus **comme une réponse à une demande locale, c'est-à-dire aux besoins des jeunes originaires de la CC.** De fait, le territoire, très attractif, attire déjà de facto des jeunes couples avec enfants, sans nécessiter d'intervention publique particulière.*

- Communication et sensibilisation des élus, par l'organisation d'une série de rencontres avec les maires et élus des villes de plus de 1.000 habitants (en 2010). Les rencontres mobilisaient, en plus de la chargée de mission, l'élu président du CLLAJ. Il s'agissait de se faire connaître, mais également de mieux connaître les besoins éventuels des jeunes, les opérations de construction ou réhabilitation en cours...
- Montage d'un observatoire du logement des jeunes en Pays Cœur d'Hérault. L'observatoire est constitué à partir du fichier du CLLAJ et de la Mission Locale, mais aussi d'un certain nombre d'autres acteurs (bailleurs sociaux, CAF, Espace Logement Hérault du Conseil général...) et doit permettre d'alimenter les analyses, études et dispositifs des politiques du logement (PLH, PDALPD...).
- Organisation d'une rencontre logement annuelle sur le logement des jeunes depuis 2009, à destination des élus et des partenaires du CLLAJ. Cette journée professionnelle organisée par le CLLAJ est une occasion de porter la réflexion et de mettre en lumière les enjeux du logement des jeunes au sein du territoire. En 2009, la réflexion a porté sur la jeunesse et le rôle du logement, en 2010 sur les droits et devoirs des propriétaires et locataires.

5. Perspectives

En quelques années, le CLLAJ du Pays Cœur d'Hérault s'est inscrit comme un outil à part entière de la politique sociale du territoire, et a su se positionner comme un instrument de développement local, au service des jeunes.

Ses administrateurs et promoteurs restent cependant prudents quant aux capacités de développement de l'association, notamment en ce qui concerne la gestion locative. Les 7 à 8 logements aujourd'hui proposés en sous-location et bail glissant représentent déjà un risque pour l'association, dans un contexte où les financements permettant de faire face aux difficultés (non paiement, dégradations éventuelles...) sont réduits. La maîtrise du risque passe en effet par une gestion locative resserrée (contacts plusieurs fois par mois avec les sous-locataires des logements relais, situés dans des communes diverses), qui a nécessité très vite l'embauche d'un assistant en gestion locative – la coordonatrice ne pouvant à elle seule assurer la prospection et l'intermédiation avec les propriétaires privés, l'accompagnement social d'une dizaine de jeunes, l'accueil dans des permanences éclatées et le renforcement du partenariat... Les conditions de pérennisation de ce poste à la fin du contrat aidé restent aujourd'hui incertaines.

Par ailleurs, la création d'une résidence sociale éclatée d'une quinzaine de places, projet que les divers acteurs à l'origine de la création du CLLAJ considèrent comme important depuis une dizaine d'années, reste incertain, notamment dans les interrogations liées aux possibilités de financer sur le long terme le fonctionnement d'une telle structure.

La promotion de la problématique du logement des jeunes comme un enjeu de développement local est toujours un objectif. A ce jour, une seule des communautés de communes du Pays prend en compte cette question clairement dans sa politique de l'habitat – en la restreignant cependant à la situation des jeunes actifs. Mais de l'avis de certains élus, l'intérêt de favoriser des parcours d'autonomie résidentielle commence à être perçu, et de premiers résultats le montrent (mise à disposition du CLLAJ d'un logement communal réhabilité, par exemple).