



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture de Loir-et-Cher

PLAN DÉPARTEMENTAL POUR LE LOGEMENT DES JEUNES (PDLJ) DE LOIR-ET-CHER

Mars 2007

Préambule

Le logement est un droit.

Consacré par la loi Besson du 31 mai 1990, il est mis en oeuvre par l'Etat et ses partenaires au travers de plans départementaux destinés à favoriser l'accès ou le maintien dans un logement de tous et notamment des plus défavorisés.

Préoccupation partagée par nombre de Français, il revêt une problématique particulière pour les plus jeunes dont les difficultés spécifiques et persistantes ont été l'objet ces dernières années de mesures successives :

- signature de conventions avec l'Union Nationale des Jeunes Travailleurs et la SONACOTRA en 2005 afin de mobiliser davantage de logements sur de courte durée pour les jeunes en situation d'insertion professionnelle,
- construction de résidences étudiantes, réhabilitation des logements du CROUS ou encore développement du dispositif locapass pour les jeunes ne pouvant présenter de garantie personnelle.

Le 22 juin 2006, à l'issue du Comité Interministériel pour le Développement de l'Offre de Logement, le gouvernement a donné une nouvelle impulsion à son action en appelant chaque département à établir un plan départemental pour le logement des jeunes (PDLJ - circulaire du Ministère de l'Emploi, de la Cohésion Sociale et du logement en date du 13/10/2006)

Dans le Loir-et-Cher, avant même la parution de la circulaire, les partenaires locaux ont affiché la volonté d'inscrire les jeunes parmi leurs publics prioritaires au titre du nouveau plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) à instaurer en 2007. Le diagnostic préalable à l'élaboration du plan jeunes s'est donc confondu avec la phase d'évaluation du PDALPD dont le PDLJ est partie intégrante.

En vue de dresser la situation du logement des jeunes, le département s'est fortement appuyé sur le tissu associatif oeuvrant dans le domaine du logement ou auprès du public jeune (FJT, CHRS, missions locales...) mais aussi les partenaires du PDALPD que sont le Conseil Général, la CAF, l'ADIL, l'observatoire de l'économie et des territoires... L'Etat a également mobilisé spécifiquement ses différentes administrations (DDASS, DDEA, DDPJJ, DDJSVA, DDTEFP, Inspection d'Académie) au titre du projet d'actions stratégiques de l'Etat dans le département (PASED) afin que la mutualisation des compétences et l'interministérialité contribuent à la promotion du logement des jeunes.

Sommaire

PREMIERE PARTIE : ETAT DES LIEUX DE LA SITUATION DU LOGEMENT DES JEUNES	4
1) la population étudiante : une population concentrée sur le Blaisois.....	4
Situation générale en quelques chiffres.....	4
Le logement étudiant : réalité d'un problème.....	5
Cas particuliers parmi les jeunes scolarisés	7
2) les jeunes en insertion professionnelle (apprentis, stagiaires, actifs).....	8
L'accueil en FJT : principal hébergement.....	8
Les besoins spécifiques en hébergement des apprentis.....	10
Photographie de la situation sur les trois territoires principaux.....	11
Vers l'accession à un logement autonome.....	13
3) les jeunes en situation de précarité	14
Témoignage du CHRS Le Limousin.....	14
Témoignage des permanences d'accueil, d'information et d'orientation.....	15
Témoignage du service d'accueil et d'orientation d'urgence (SAUO/115).....	16
4) les jeunes handicapés.....	17
SECONDE PARTIE : LES ORIENTATIONS POUR AMELIORER LA SITUATION DU LOGEMENT DES JEUNES EN LOIR-ET-CHER.....	18
TROISIEME PARTIE : SUIVI ET ÉVALUATION DU PLAN DÉPARTEMENTAL POUR LE LOGEMENT DES JEUNES.....	21

PREMIERE PARTIE : ETAT DES LIEUX DE LA SITUATION DU LOGEMENT DES JEUNES

Selon les estimations de l'INSEE, la population du département de Loir-et-Cher, avec une croissance de 1,8% par rapport au recensement de 1999, atteignait 320 791 habitants en 2004.

Les jeunes âgés de 15 à 29 ans y sont comparativement moins représentés (17,5%) que dans l'ensemble de la région Centre (19,2%), elle-même légèrement en retrait par rapport au reste de la France (20,2%). **Les 16-25 ans, visés par le plan, était au nombre de 35 025 en 1999 soit environ 11% de la population totale à cette date.**

Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce chiffre :

- le vieillissement de la population, commun à la plupart des départements français
- le départ des jeunes pour poursuivre leurs études sur les villes de Tours et d'Orléans voire pour un tiers d'entre eux, hors de la région Centre.
- le départ des jeunes actifs vers les villes offrant de meilleures perspectives d'emploi

Identifier les besoins en logement de la population jeune exige d'adopter une approche s'intéressant à la fois :

- à la diversité des profils (scolaires, actifs, handicapés...)
- aux besoins en termes d'hébergement et de logement
- à la diversité géographique, les difficultés ressortant comme distinctes selon la population qui est majoritairement rencontrée. C'est au travers des trois principaux territoires couvrant le département qu'il est proposé d'établir un diagnostic : le Romorantinais au sud, le Blaisois au centre et le Vendômois au nord.

1) la population étudiante : une population concentrée sur le Blaisois

x Situation générale en quelques chiffres

Ces deux dernières décennies, l'effectif étudiant a connu une croissance forte en raison de l'ouverture de nouvelles filières universitaires. De 1 300 en 1990, les étudiants de Blois sont passés à 3 660 en 2002. La répartition géographique de cette classe d'âge en 1999 confirme l'attraction qu'exerçait Blois sur les jeunes entrant dans l'enseignement supérieur puisque si en moyenne, 21,6% des 16-25 ans vivaient sur Blois, **les 20-22 ans étaient plus de 26%**.

A titre comparatif, 5,9% des 16-25 ans vivaient sur Romorantin et 6,2% sur Vendôme.

Depuis 2003, la dynamique blésoise semble s'être essoufflée, l'effectif étudiant reculant légèrement pour atteindre 3163 personnes en 2006 (-13%). (*source : centre de promotion de l'enseignement supérieur de Blois – CPESB*). Néanmoins, la ville de Blois garde pour ambition de développer le secteur de l'enseignement supérieur et de porter à terme à 5 000 le nombre total de ses étudiants.

L'évolution démographique en Loir-et-Cher et la forte concurrence exercée par les autres départements ne font cependant pas de Blois une ville à dominante étudiante. Elle l'est

potentiellement de par sa volonté de développer l'enseignement supérieur et elle l'est aussi **comparativement** aux deux autres villes centres que sont Vendôme et Romorantin.

× L'offre en logement existante

Les résidences universitaires et les petits logements construits sur Blois pour favoriser l'accueil de ces jeunes scolarisés dans l'enseignement supérieur semblent de prime abord constituer une réponse suffisante à laquelle aucune action complémentaire ne paraît nécessaire.

Deux résidences universitaires (CROUS) d'une capacité totale de 170 lits sont ouvertes sur Blois :

- la résidence Rocheron (63 T1 et 17 T2 soit 97 places) dont le public se compose des élèves d'IUT, des lycées Dessaignes, Augustin Thierry et de la Providence ainsi que de l'ISCI (soins infirmiers) et plus marginalement de l'IUFM.
- la résidence Flandres (51 T1 et 11 T2 soit 73 places) principalement occupée par des élèves d'IUT, EIVL et ENSNP.

La demande d'admission en résidence est de l'ordre de 6 dossiers pour une place.

Le FJT Association Blésoise Jeunesse et Logement (ABJL) gère également des logements occupés à 94% par des étudiants et 2% par des apprentis au sein de sa résidence Abbé Grégoire. En 2005, ce sont davantage de personnes qui ont été hébergées par rapport à 2004 (118 contre 106) mais le nombre de nuitées a diminué du fait de la part importante de personnes en fin de cycle universitaire. La durée des séjours y est en moyenne de 19 mois.

A cette offre déjà disponible, il convient d'ajouter un projet concernant une troisième résidence de 165 places, sur le site Ilot Desfray, près de la gare et à proximité de l'Ecole d'Ingénieurs du Val de Loire (EIVL). Sa localisation est justifiée par le regroupement en 2007 des étudiants de l'Ecole Nationale Supérieure de la Nature et du Paysage et de deux départements de l'IUT sur le site de la gare. Au total, plus de 780 étudiants y suivront leur cursus universitaire. Ils seront plus de 1 100 en 2012. Cette résidence pourra également accueillir des élèves du lycée hôtelier et du lycée Camille Claudel, distants de 5km de la résidence Rocheron (quartier Vienne) où certains d'entre eux ont actuellement une chambre.

× Le logement étudiant : réalité d'un problème

Malgré l'offre de logements destinés spécifiquement aux étudiants, l'inspection d'académie et certaines associations locales recensent des situations précaires parmi ce segment de la population.

Le témoignage du centre d'hébergement et de réinsertion sociale le Limousin, spécialisé dans l'accueil des 18-25 ans en situation d'insertion sociale et professionnelle, est particulièrement éclairant. Jusqu'à 25 personnes peuvent y être hébergées et bénéficier d'un accompagnement social.

Parmi elles se détache un nombre croissant de jeunes adultes scolarisés ne relevant théoriquement pas de la structure car ne s'inscrivant pas dans la dynamique globale d'insertion que celle-ci poursuit. Insérés socialement, ils ont pour préoccupation majeure voire unique de se loger lorsque les relations familiales sont conflictuelles et/ou lorsque leurs ressources ne leur permettent pas d'occuper un logement ordinaire.

Les difficultés sont d'autant plus fortes qu'à défaut de pouvoir compter sur la solidarité familiale, ces jeunes contraints de travailler pour payer leur loyer, perçoivent des aides au logement inférieures car étant identifiés par les organismes payeurs comme salariés.

Il n'y a donc pas à proprement parler un manque de logements universitaires ou de petits logements pour les étudiants mais davantage un manque de logements (chambres plutôt que studios) adaptés à leur capacité financière.

Ainsi, la construction de studios supplémentaires sur le site Desfray ne devrait pas combler ce besoin même si ce type de logement répond mieux à la recherche d'autonomie des jeunes qu'une chambre chez l'habitant.

Parmi les établissements scolaires disposant d'un internat, le lycée d'enseignement général et technologique Dessaignes de Blois est le seul à accueillir des étudiants, en cas d'urgence et à titre temporaire.

Capacité d'accueil des internats scolaires pour les lycées et post bac en Loir-et-Cher:

Ville	Etablissements	Capacité accueil	Accueil étudiants	Accueil week-end
BLOIS	Lycée Camille Claudel	68 places filles 132 places garçons	non	non
	Lycée Augustin Thierry	53 places garçons 149 places filles	non	non
	Lycée Dessaignes	272 places filles	oui	non
	Lycée Hôtelier	96 places filles 144 places garçons	non	non
VENDOME	Lycée Ronsard	120 places filles 40 places garçons	non	non
	Lycée Professionnel Ampère	180 places garçons	non	non
	Lycée agricole	380 places	non	non
SAINT AIGNAN	Lycée Professionnel	32 places filles 64 places garçons	non	non
ROMORANTIN	Lycée Claude de France	104 places	non	non
	Lycée Professionnel Denis Papin	5 places filles 22 places garçons	non	non

(Source : Inspection d'académie)

La précarité du logement est d'autant plus dommageable qu'elle affecte très directement la réussite des études. Le CHRS Le Limousin note que la plupart des jeunes échouent voire abandonnent leur cursus de formation du fait de conditions de travail rendues difficiles par l'occupation d'une chambre en centre d'hébergement.

x Cas particuliers parmi les jeunes scolarisés

• *Les étudiants étrangers*

L'accueil des étudiants étrangers est aussi une préoccupation que mettent en évidence les professionnels au contact de la population estudiantine. Bien que titulaires d'un titre de séjour renouvelable, ces jeunes ne peuvent accéder à un logement étudiant ou à un internat scolaire.

• *Les internes de l'enseignement secondaire*

Lors des débats du groupe de travail PDLJ, est ressorti également le problème de la prise en charge le week end des élèves en internat quand il n'est pas possible pour ces derniers de regagner le domicile familial (pour cause de tensions, ruptures...) ou de recourir au réseau amical. Le tableau précédent fait apparaître qu'aucun établissement n'assure d'accueil le week end. Le lycée professionnel Ampère situé à Vendôme permet toutefois le retour des élèves dès le dimanche.

A l'inverse, l'hébergement en urgence des élèves des établissements Claude de France et Denis Papin semble faire défaut.

De manière générale, les internes ou post bac en situation de rupture, font appel au FJT pour se loger.

x **Conclusions du groupe de travail PDLJ :**

Les situations d'étudiants en difficulté représentent des cas isolés qui renvoient à la problématique commune que partage la population jeune, à savoir celle de l'accessibilité au logement. En conséquence, sans les écarter du plan, leur traitement doit être intégré dans la réflexion d'ensemble sur l'aide aux jeunes sans ressources stables ni garant solvable, ne pouvant compter sur un appui financier ou affectif de leur famille.

2) les jeunes en insertion professionnelle (apprentis, stagiaires, actifs)

Une spécificité du département de Loir-et-Cher est l'entrée précoce sur le marché du travail. En 1999, l'INSEE évaluait à 3 015 le nombre de jeunes actifs sur l'agglomération de Blois soit 30,8% de la classe d'âge des 15-24 ans. Parmi eux, 71% avaient un emploi et 38% un CDI. Fin 2006, 9,2% des bénéficiaires du RMI dans le département (414) ont moins de 26 ans.

x L'accueil en FJT : principal hébergement

Les foyers jeunes travailleurs (FJT) constituent la réponse première en terme d'hébergement pour les jeunes en situation d'insertion qu'ils soient déjà sur le marché du travail ou à l'entrée de ce marché. L'Union des foyers jeunes travailleurs (UFJT) de la région Centre a mis en relief en 2003 la concentration de l'offre de logements d'hébergement sur les trois villes centres et estimait que l'offre des FJT, structurée en unité collective "ne permet pas d'envisager l'ensemble du parcours résidentiel".

Quantitativement et géographiquement, la capacité d'accueil des foyers jeunes travailleurs du département se répartit comme suit :

Structure	Localisation	Capacité	Nb de personnes ayant séjourné en 2004	Nb de personnes ayant séjourné en 2005
ABJL (rés. soc)	Blois	161 places	372	313
Espace Kennedy (rés.)	Vendôme	90 places	175	194
La Majo (rés.)	Romorantin	60 places	158	200
Clémenceau (FJT)	Vendôme	199 places	397	413
Total		519 places	1102	1120

(source : FJT – Observatoire de l'économie et des territoires)

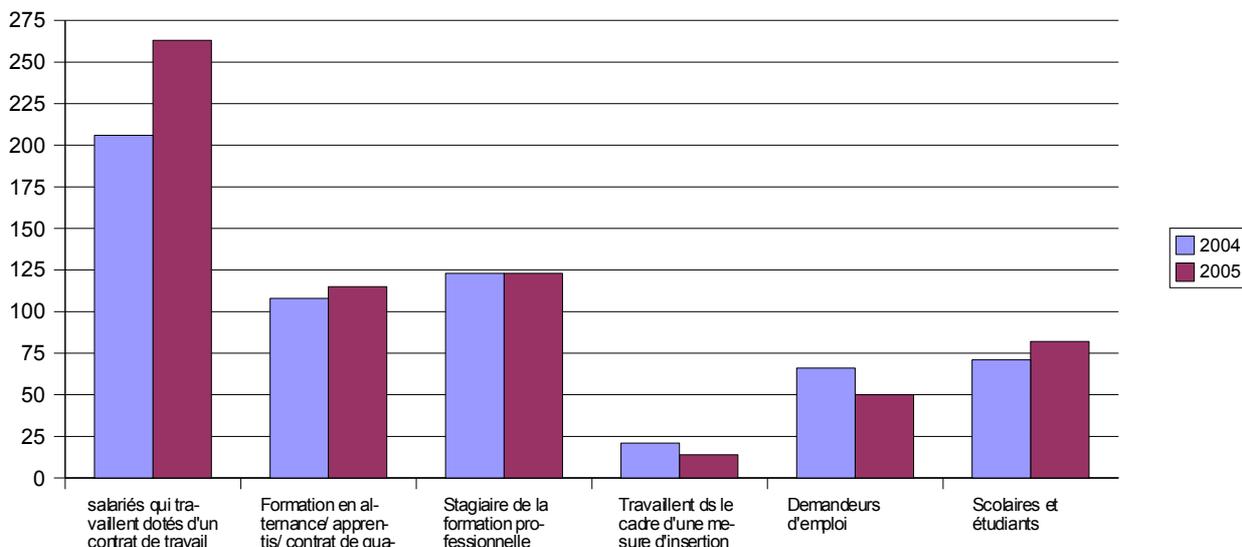
Sur l'ensemble des foyers, en l'absence de recensement précis, **il est possible d'estimer entre 750 et 790 le nombre de jeunes de moins de 26 ans qui ont été accueillis sur l'année 2005.**

Ils étaient environ 462 nouveaux entrants de moins de 26 ans (70% des entrants) en 2005. Cette proportion augmente par rapport à l'année précédente où ils étaient 67%.

L'analyse du nombre et des profils des jeunes (tous âges confondus) y ayant séjourné au cours des deux dernières années fait apparaître d'une part une hausse légère des effectifs, passant de 1 102 à 1 120. L'augmentation est significative sur le Romorantinais où le FJT La Majo a hébergé 200 personnes en 2005 (+27% par rapport à 2004). Ce résultat, conjoncturel, est le reflet de la reprise de l'activité économique dans le sud du département suite à l'installation de nouvelles entreprises. Des jeunes ont été embauchés sous contrat à durée déterminée. L'année 2006 a été semble-t-il moins dynamique puisque le foyer annonce un chiffre de 189 personnes accueillies (- 5,5%).

A l'inverse, sur Blois, le nombre d'intérimaires a reculé en 2005 avec le ralentissement de l'activité économique d'où un nombre de personnes hébergées en retrait par rapport à l'année précédente (-16%).

Répartition et évolution des profils des personnes accueillies dans les FJT en 2004 et 2005



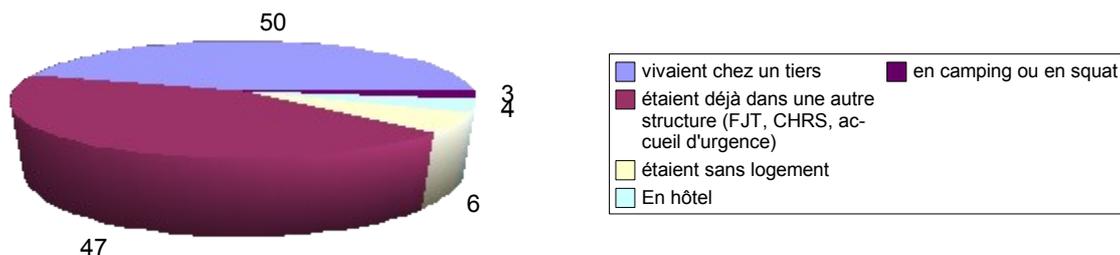
NB : Ce graphique prend en compte l'ensemble des personnes accueillies tous âges confondus les personnes travaillant dans le cadre d'une mesure d'insertion sont sous contrat CES, CEC, TIG par exemple

Parmi les personnes hébergées, les salariés sont plus nombreux et majoritaires (environ 23% en 2005). **Ces travailleurs ont un statut professionnel instable et des ressources aléatoires ne leur permettant pas pour l'heure d'accéder à un logement autonome. Ils font partie de ceux aujourd'hui communément identifiés comme étant des "travailleurs pauvres". L'observatoire de l'économie et des territoires (OET) constatait ainsi dans sa dernière étude sur le logement en 2005 la paupérisation du public FJT.**

Les jeunes en formation en alternance ou stagiaires de la formation professionnelle recourent également à l'hébergement en foyer (environ 21% du public en 2005). Le graphique ci-dessus met également en avant l'augmentation du nombre de jeunes scolarisés parmi les personnes hébergées (+15,5%) alors que les demandeurs d'emploi et les jeunes travaillant dans le cadre d'une mesure d'insertion ont été moins nombreux.

L'enquête annuelle menée par l'OET auprès des foyers, révèle que **110 des personnes entrées dans les FJT (moins de 26 ans inclus) en 2005 étaient en situation d'hébergement précaire** avant leur admission soit un pourcentage de **16,7%**. **En 2004, ils étaient 180.**

Dernier logement occupé avant l'entrée en FJT (année 2005)



Parmi les 654 personnes sorties en 2005 des FJT (moins de 26 ans inclus), 1/5 n'a pu retourner dans le domicile familial ou accéder à un logement autonome :

- 58 sont entrés dans le parc social via une sous location ou un bail glissant (44%)
- 31 ont sollicité l'entourage amical ou un tiers
- 34 sont partis dans une autre structure
- 5 en hôtel
- 4 en meublé

x Les besoins spécifiques en hébergement des apprentis

En 2006, l'apprentissage concernait 2 410 jeunes répartis en quatre centres de formation. Trois se situent sur le Blaisois ce qui représente un effectif de 2 250 élèves. Le tableau suivant permet de visualiser pour chacun de ces centres le nombre d'internes et l'hébergement existant.

<i>CFA</i>	<i>CMA 41 interprofessionnel</i>	<i>AFORPROBA Bâtiment</i>	<i>CFA Agricole</i>	<i>PROMOTRANS (St Ouen)</i>	<i>Total</i>
Effectifs	1234	788	228	178	2410
Dont internes	79	99	90	110	378
Internat propre	Oui	Non, les élèves vont au CMA 41	Non, internat du lycée agricole	FJT de Vendôme	

Si le CMA 41 (interprofessionnel) dispose de son propre internat, il n'en est pas de même pour l'AFORPROBA dont les apprentis sont amenés à occuper autant que les places le permettent, des chambres de l'internat du CMA.

En moyenne, entre 25 et 35 places d'hébergement sont nécessaires chaque semaine pour les jeunes de la filière bâtiment alors que la capacité d'accueil du CMA 41 peut aller de 19 à 28 élèves extérieurs. Il s'ensuit des solutions d'hébergement à l'hôtel qui se sont chiffrées depuis le début de l'année scolaire 2006 à 141 nuitées (51 chambres). A cela, il faut ajouter la rémunération d'un vigile pour garantir la sécurité des jeunes mineurs placés à l'hôtel. Les jeunes âgés de moins de 18 ans représentent en effet 55% des internes de l'ensemble de l'enseignement "apprentissage". Les responsables de la formation indiquent par ailleurs que sur les 18 stages réalisés, deux seulement n'ont pas nécessité de location de nuitées à l'hôtel.

Ce point a été évoqué avec les partenaires lors des différentes réunions de travail qui ont eu lieu. L'ABJL a eu l'occasion de faire savoir que le recours aux nuitées d'hôtel est un choix de l'établissement, sa structure ayant déjà eu l'occasion de proposer des places pour ces jeunes. **En définitive, il ne ressort pas des débats comme étant nécessaire d'inscrire une action spécifique si ce n'est pour l'ABJL, la reprise de contact auprès de l'établissement.**

Les apprentis sont aussi confrontés à la nécessité de devoir trouver et de devoir financer parfois plusieurs locations en même temps : un logement hors du domicile familial pour se rapprocher du centre de formation et un logement à proximité de l'entreprise d'accueil.

En 2007, 390 sont allocataires directs de la CAF et 1095 vivaient au domicile de leurs parents allocataires.

× Photographie de la situation sur les trois territoires principaux

Territoire du Blaisois

Sur Blois, le foyer jeunes travailleurs ABJL (Association Blésoise Jeunesse et Logement) constitue l'offre principale de logement transitoire pour les jeunes en insertion professionnelle avec 161 places. Néanmoins, sa localisation dans les quartiers nord de la ville ne semble pas satisfaisante pour les jeunes en formation ou en emploi sur d'autres secteurs de l'agglomération blésoise dont la desserte en transport n'est pas toujours correctement assurée. L'amalgame quartiers nord/ZUP/insécurité est aussi à l'origine d'une certaine désaffection pour la résidence sociale.

Certaines villes voisines proposent à l'instar de Ouzouer le Marché des logements pour les jeunes. Mais ceci reste marginal, les jeunes effectuant des déplacements quotidiens de leur lieu de travail ou de formation vers Blois.

Quel que soit le territoire, les difficultés d'accès à un logement autonome pour les jeunes ayant des ressources modestes sont bien réelles :

- les loyers pratiqués dans le parc privé s'avèrent particulièrement prohibitifs.
- les délais d'attente pour obtenir un logement du parc social sont souvent trop longs (délai moyen d'attribution de 5 mois) par rapport au besoin immédiat des jeunes en stage , en contrat d'apprentissage ou en contrat de travail.
- les bailleurs exigent d'autant plus de garantie que les jeunes ont des ressources aléatoires et n'ont pas de garant physique ou garant physique solvable.

Comment en définitive résoudre l'équation permettant à un jeune d'occuper un logement dans les meilleurs délais et pour un bail d'une durée pouvant être relativement courte si sa situation professionnelle le justifie ?

Territoire du Romorantinais

Le sud du département se caractérise par son empreinte rurale. La desserte en transport en commun y est encore plus problématique et d'autant plus subie par les jeunes ne pouvant disposer d'un véhicule personnel pour leur déplacement vers leur lieu de travail ou de formation.

L'association Mobilité 41 a développé un dispositif de location de deux roues (vélos/mobylettes) sur l'arrondissement de Blois et de Romorantin pour permettre aux jeunes d'être plus autonomes dans leurs déplacements. En 2005, 82 personnes de moins de 25 ans en ont bénéficié ce qui représente plus de 2 500 journées de location de cyclomoteurs et 418 journées de vélo. Pratique pour des trajets de courte voire moyenne distance, il ne constitue cependant pas la panacée pour pallier la carence du réseau de transport.

Un système de co-voiturage a aussi été initié au profit des employés du Center Parc mais faute de personnes intéressées, n'a pas été maintenu.

Il n'en demeure pas moins que l'offre en logement de transition se situe pour l'essentiel sur le site du FJT La Majo de Romorantin (60 places). En 2005, pour rappel, la structure avait accueilli 200

personnes. Elles étaient 189 en 2006 parmi lesquelles 17 jeunes en conflit familial et 21 jeunes en apprentissage. Sept jeunes ayant une reconnaissance COTOREP font actuellement l'objet de recherche de logement adapté pour sortir du foyer.

58 demandes d'hébergement n'ont pu aboutir (dont certaines pour cause d'annulation de stage, non concrétisation de l'emploi, autre solution de logement,...).

L'UFJT recensait en 2003 très peu de réponses en habitat adapté sur Lamotte-Beuvron, Salbris et Selles sur Cher, les autres villes importantes du territoire sud.

Le parc social propose une offre de petits logements a priori suffisante et sous utilisée (vacance) mais dans les faits, inaccessible pour les jeunes entrant sur le marché du travail ou en formation. **Il ne s'agit donc pas de construire plus mais de mobiliser l'existant.**

Territoire du Vendômois

Comme pour le Romorantinais, l'offre de logements de transition se concentre sur la ville principale qu'est Vendôme avec des incidences non négligeables sur les trajets quotidiens à parcourir pour rejoindre le lieu de travail ou de formation. Deux foyers sont ouverts sur Vendôme (FJT Clémenceau et FJT Kennedy) pour une capacité d'accueil globale satisfaisante, de près de 290 logements.

Reste que ce déséquilibre dans la répartition de l'offre semble plus accentué sur le Vendômois. Mondoubleau et Montoire, distants d'une trentaine de kilomètres, sont identifiés comme des sites majeurs d'activité où il serait pertinent de développer une offre de logement.

x ***Conclusions du groupe de travail PDLJ :***

Si quelques divergences apparaissent sur les trois principaux territoires du département, il ressort que le développement d'une offre de logement adapté s'appuie :

- d'une part, sur la mobilisation du parc existant, public et privé confondus (modalités du bail, réactivité par rapport à la demande, garantie, niveau de loyer...) afin de rendre celui-ci plus accessible**
- d'autre part, sur un effort de construction de petits logements, plus particulièrement en dehors des villes centres d'arrondissement, sur des communes créatrices d'emploi.**

La situation des apprentis met particulièrement en exergue la nécessité de développer des solutions d'hébergement en diffus, gérés par les structures existantes et qui seraient plus proche des lieux de formation.

x Vers l'accession à un logement autonome

Comme pour le reste de la population, l'accès à un logement autonome reste un souhait pour de nombreux jeunes. En 2006, sur les 8 681 demandes en logement social déposées, 1922 soit 22% des demandes étaient formulées par des jeunes de moins de 26 ans (*données issues du numéro unique départemental*).

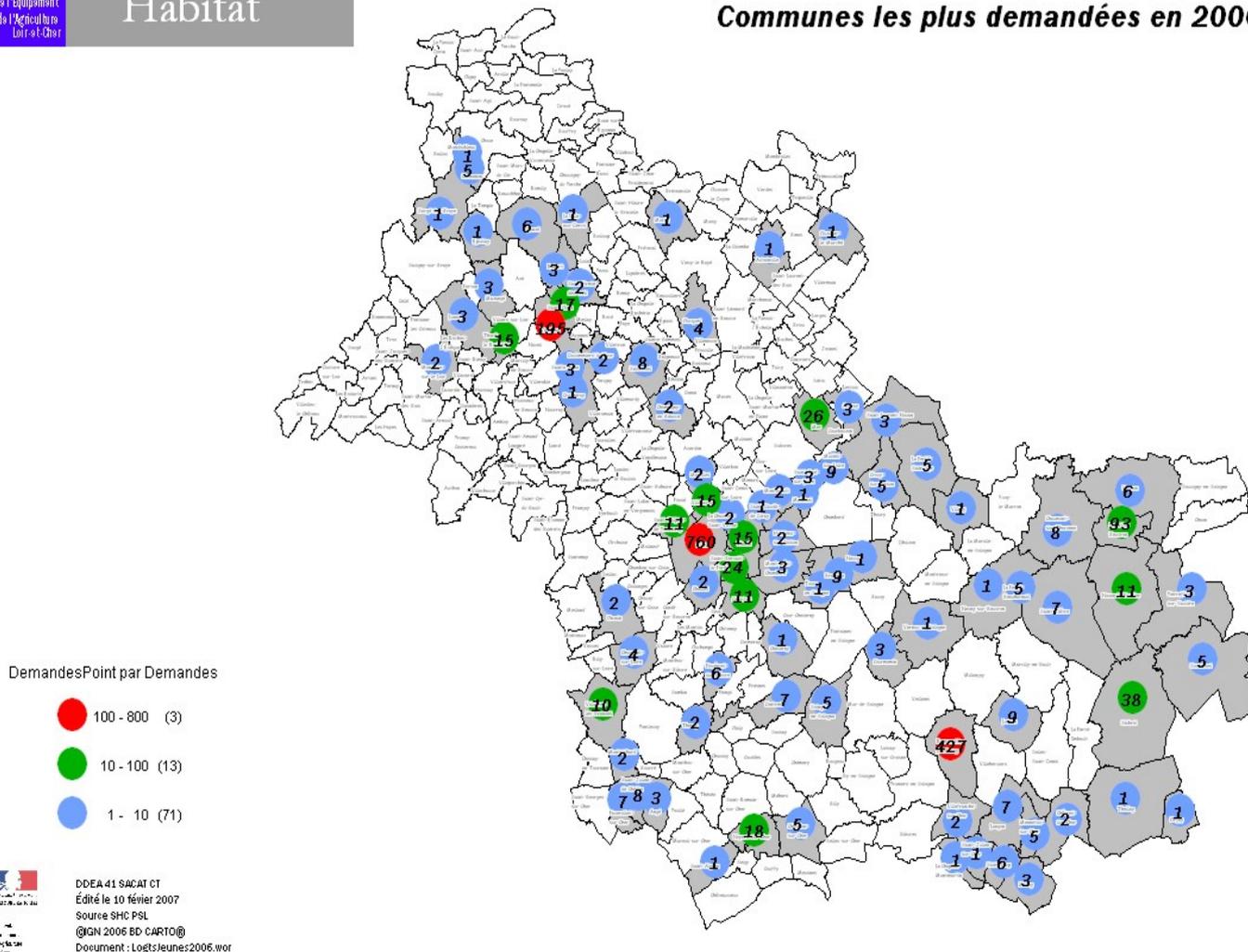
Parmi eux,

- 565 ont déjà obtenu un logement dans le parc social (29,3%)
- 91 ont renoncé (délai d'attente trop long, absence d'offre, loyer trop élevé...)
- 1248 sont toujours à ce jour en attente de proposition

Comparée aux années précédentes, la proportion de jeunes faisant une demande auprès d'un organisme HLM est quasi identique : 25% des demandes en 2002 et 23% en 2004. Le recul sensible qui est constaté témoigne de la difficulté de plus en plus grande de prétendre à un logement direct.



Plan départemental pour le logement des jeunes
Communes les plus demandées en 2006



La CAF comptabilise à ce jour, 3 136 jeunes locataires percevant une aide au logement. Pour deux tiers d'entre eux, il s'agit d'une allocation logement révélant une plus forte captation du parc privé.

L'Agence départementale d'Information sur le Logement (ADIL – EIE) rapporte que 80% des 1 500 consultations émanant des moins de 30 ans¹ ont pour principal sujet les rapports locatifs. Il s'agit surtout de renseignements sur les règles d'entrée dans le logement ou de congés, les principes de révision des loyers, les charges d'entretien... L'accession à la propriété ou la fiscalité sont aussi des thématiques suscitant des interrogations mais semblent concerner davantage un public âgé entre 26 et 30 ans.

En 2006, CIL Val de Loire a validé 562 dossiers de demandes de garantie LOCAPASS.

Le critère de l'âge n'ayant pu être reconfiguré que sur les trois derniers mois de l'année 2006, il n'est pas possible d'établir de comparaison avec les autres années. Il ressort néanmoins que 131 jeunes de moins de 25 ans ont obtenu une garantie leur permettant de prétendre à l'accès d'un logement ordinaire :

- 101 étaient salariés
- 13 en recherche d'emploi
- 11 intérimaires
- 3 étudiants
- 3 en apprentissage

Les principaux motifs de rejet de ces demandes tiennent à des taux d'endettement déjà importants ou à des difficultés financières présageant du non recouvrement des aides (rejet de prélèvement par exemple). Le CIL refuse également d'apporter sa garantie lorsque le logement n'est pas adapté à la taille et aux ressources du ménage.

3) les jeunes en situation de précarité

x Témoignage du CHRS Le Limousin

Les CHRS permettent à un public souvent désocialisé, d'être hébergé et accompagné dans la formulation d'un projet d'insertion sociale et professionnelle. Le CHRS Le Limousin cible les jeunes de 18-25 ans mais les trois autres CHRS du département sont aussi susceptibles de suivre des jeunes. En 2005, c'est une centaine de personnes âgées entre 18-25 ans qui y sont entrées soit 4% de plus qu'en 2004, avec une majorité d'hommes (60%).

Trente de ces personnes y ont été admis d'urgence.

L'analyse de l'activité du CHRS Le Limousin fait apparaître que sur les 165 demandes d'hébergement enregistrées dans l'année 2005 :

- 39 provenaient de personnes en situation d'errance. L'accroissement est significatif par rapport à 2004 qui recensait sur ce motif, 22 personnes.
- 37 de jeunes en rupture familiale
- 36 de personnes contraintes à quitter un hébergement amical ou auprès d'un tiers
- 21 sortants d'institutions type CHRS, FJT...
- 7 expulsés de leur domicile

¹ Le critère de l'âge n'était pas enregistré par l'ADIL avant 2006. Il a été convenu pour 2007 de le configurer afin de permettre le suivi des 16-25 ans consultant l'agence.

– 2 en rupture conjugale

Après analyse de la recevabilité des candidatures (âge du demandeur, présence d'enfants...), 124 entretiens ont été programmés. Dans la moitié des cas, les personnes ne se sont pas présentées et 6 refus ont été prononcés par la structure du fait du manque de places ou de problématique spécifique de la personne ne pouvant être traitée.

Il n'en reste pas moins que les jeunes constituent une population dont les besoins en logement s'avèrent souvent invisibles. Beaucoup font jouer leur réseau amical pour les "dépanner" en cas de difficultés passagères. Sans démarche de leur part pour prendre contact avec des travailleurs sociaux, il est donc difficile de donner une estimation précise voire approchée de leurs besoins.

Le service de proximité du Conseil Général a rencontré en 2005 près de 600 jeunes de moins de 25 ans dont 45% disent vivre dans des conditions précaires. Le logement n'est pas toujours la première raison les poussant à se rapprocher des services sociaux. Il peut être un motif parmi d'autres étant précisé que les problèmes liés au budget (besoins de première nécessité de type alimentaire, vestimentaire,...) viennent en première position des demandes d'intervention.

Au vu des chiffres enregistrés par ces travailleurs sociaux, le Blaisois ressort comme le territoire où la précarité juvénile par rapport au logement se concentre.

Territoire du Vendômois : 11

Territoire du Blaisois : 184

Territoire du Romorantinais : 73

Le service social de proximité du Conseil Général intervient auprès d'un public varié (ménages avec ou sans enfant...). Les CCAS et CIAS sont compétents pour connaître des situations de personnes isolées en difficulté dont certains jeunes peuvent faire partie. Cependant, faute d'éléments homogènes obtenus auprès de ces centres d'action sociale, il n'est pas possible de mesurer les besoins en logement des jeunes.

× *Témoignage des permanences d'accueil, d'information et d'orientation*

Le rôle des missions locales - PAIO est d'accompagner les jeunes âgés entre 16 et 25 ans dans leur insertion sociale et professionnelle. A ce titre, elles sont amenées à suivre des jeunes non scolarisés, à la recherche d'un emploi, en formation (apprentis) ou sous contrat.

Territoire du Blaisois

Le champ d'intervention de la mission locale du Blaisois s'étend sur 139 communes du département. En 2006, ce sont 2 816 personnes qui s'y sont présentées.

14% de ces jeunes disaient occuper un logement précaire (sans logement, hôtel, hébergement familial ou amical, CHRS) soit 374 situations essentiellement recensées sur Blois.

La question du logement est étroitement liée aux ressources puisque les 2/3 de ces jeunes sans logement stable ne disposaient d'aucunes ressources, 15% percevaient les ASSEDICS et 3,7% le RMI. Moins de 8% avaient un salaire.

L'analyse de la mission locale du Blaisois met en exergue la difficulté à proposer à ces jeunes un

logement sur une commune voisine dès lors que les transports maillent insuffisamment le territoire.

Territoire du Vendômois

En moyenne, 1 200 jeunes se présentent chaque année à la permanence de Vendôme. Ils sont entre 5 et 7% à vivre dans la précarité. Très peu sont véritablement sans domicile, la plupart mobilisant leur réseau amical.

Deux tranches d'âge sont particulièrement visées :

- les jeunes de 18 ans dont les parents ne veulent plus assurer la prise en charge financière à compter de leur majorité ainsi que les jeunes majeurs qui quittent, à leur initiative, le domicile familial dans une quête d'indépendance.
- les 25/26 ans dont les parents souhaiteraient qu'ils prennent leur indépendance.

La problématique est plus délicate dans le premier cas de figure, la rupture étant plus violente et les jeunes, encore très vulnérables.

La PAIO estime environ à une cinquantaine par an le nombre de situations nécessitant un relogement d'urgence. Les FJT Kennedy et Clémenceau sont la première des réponses mais il est arrivé que faute de places dans ces structures, la PAIO ait recours à des nuitées d'hôtel (financement du fonds d'aide pour les jeunes en difficultés).

L'association intervient aussi en tant que médiateur pour aider les jeunes dans leur démarche logement (médiation avec les bailleurs privés et publics, constitution de dossier de demande d'allocations, de garantie LOCAPASS). Certains, en proportion croissante, manifestent une absence de savoir être (refus d'autorité) pouvant s'avérer préjudiciable pour l'attribution d'un logement d'où la nécessité pour la PAIO d'entretenir la confiance de ce réseau de bailleurs, sachant qu'en aucun cas, elle ne se porte garant au sens juridique du terme.

Territoire du Romorantinais

En 2005, près de 1 471 personnes se sont présentées à la permanence. Parmi elles, 227 soit 15% étaient mineures. La moitié était âgée entre 18 et 21 ans.

Parmi les nombreuses problématiques traitées, la précarité du logement a pu être identifiée pour 241 situations. Aucun jeune n'a cependant indiqué vivre à l'hôtel ou à la rue.

× Témoignage du service d'accueil et d'orientation d'urgence (SAUO/115)

Depuis le 1er septembre 2005, **un service d'accueil et d'orientation (SAUO)** est ouvert sur Blois et propose : douche, repas, nettoyage du linge,... Il soutient aussi les personnes dans toutes les démarches visant à favoriser leur insertion.

En 2006, ce sont 58 personnes âgées entre 18 et 25 ans qui se sont présentées au SAUO. La majorité était des hommes seuls. Parmi ces personnes :

- 11 étaient sans hébergement

- 25 occupaient une place à l'abri de nuit (ouvert depuis l'hiver 2004 : 14 places pour des hommes auxquelles s'ajoutent deux appartements à disposition de femmes avec ou sans enfant)
- 10 étaient hébergées par des amis
- 3 bénéficiaient d'un hébergement FJT via l'ALT
- 2 dormaient dans leur véhicule
- 3 squattaient
- 3 avaient un appartement (1 personne n'a pas donné l'information)

80% ne disposaient d'aucune ressource.

Les problématiques principalement relevées par le SAUO sont l'errance, les liens sociaux détériorés, les conduites addictives et la délinquance. Environ 70% de ces jeunes ont déjà fait l'objet d'un suivi par les services sociaux que ce soit au titre d'un placement judiciaire, de l'aide sociale à l'enfance, de mesure en milieu ouvert.

Les relevés du 115 font apparaître que près d'un tiers des appels émane de personnes de cette tranche d'âge, soit la deuxième population après les 26-44ans.

x ***Conclusions du groupe de travail PDLJ :***

En matière d'hébergement pour des publics dont le parcours a été chaotique, l'offre (en CHRS notamment) se concentre sur l'agglomération de Blois.

Si certaines communes proposent un logement d'urgence, elles n'offrent pas comme les CHRS, l'accompagnement social dont les personnes auraient besoin pour se reconstruire d'où l'intérêt de proposer un panel de logements temporaires sur l'ensemble du département.

4) les jeunes handicapés

Le service d'éducation et de soins spécialisés à domicile (SESSAD) relevant de l'association des paralysés de France, indique que sur les 10 à 15 jeunes âgés de 12 à 20 ans qui sont suivis annuellement par la structure, 1 souhaite accéder à l'autonomie.

Des informations complémentaires sur la situation particulière des personnes handicapées dans le département seront apportées ultérieurement par le Conseil Général en lien avec la maison départementale du handicap.

SECONDE PARTIE : LES ORIENTATIONS POUR AMELIORER LA SITUATION DU LOGEMENT DES JEUNES EN LOIR-ET-CHER

La démarche d'évaluation s'est attachée à prendre en considération le public jeune dans sa diversité. Cependant, il est apparu au terme de cette première phase que la problématique de l'accessibilité financière était commune à tous les jeunes sans distinction.

Outre le développement de l'offre de logement (I), les partenaires ont réfléchi sur les mesures à mettre en oeuvre pour mobiliser durablement les acteurs locaux autour de cet enjeu qu'est le logement des jeunes (II).

I – Des orientations pour répondre aux besoins en logement ou hébergement

- ✓ ***Pour les jeunes récemment entrés sur le marché du travail : promouvoir l'accès à un logement adapté à leurs ressources***

Ces jeunes cherchent à s'installer suite à l'obtention d'un premier travail. C'est pour la plupart d'entre eux, la première étape du parcours résidentiel qu'ils se construisent.

Le groupe de travail a défini deux pistes principales afin de répondre à leurs besoins spécifiques :

- **la construction de petits logements (T1/T2)** sur les villes représentant des pôles d'activité et où s'observent l'insuffisance ou la carence d'une telle offre. En effet, l'essentiel du parc social se concentre sur les villes de Blois, Vendôme et Romorantin alors que d'autres sont créatrices d'emploi à l'instar de Mondoubleau, Montoire, Salbris, Lamotte Beuvron ou Selles sur Cher. Les programmes de construction financés sur la base du prêt locatif social (PLS) ne permettent pas de sortir des produits accessibles financièrement pour les jeunes récemment entrés sur le marché du travail. C'est pourquoi, l'effort doit être porté sur la construction de logements via le financement PLUS (prêt locatif à usage social) afin d'abaisser les loyers à un niveau supportable pour les jeunes.
- **la mobilisation du parc existant, qu'il s'agisse du parc privé ou du parc public.** Sur les villes principales, le parc locatif (privé/public) existe et est même parfois inoccupé faute de candidat ou de candidat solvable. Il y a donc lieu de rechercher prioritairement à réinvestir ce parc que ce soit au profit d'une offre supplémentaire de logement temporaire ou de logement pérenne (au besoin, après réalisation de travaux de réhabilitation ou de sortie de vacance).

Pour les jeunes actifs ayant de trop faibles ressources (avec un contrat précaire ou partiel par exemple) pour prétendre à l'accès direct à un logement, il est proposé de promouvoir l'intermédiation sociale (baux glissants) de façon à les accompagner dans leur prise d'autonomie. L'idée est ainsi de faire évoluer le statut d'occupation du logement avec le parcours résidentiel.

✓ ***Pour les jeunes de passage : développer une offre de logement aisément mobilisable***

Les intérimaires, jeunes en contrat à durée déterminée ou les stagiaires sont des publics "volatiles" à la recherche d'un logement qui ne s'inscrit pas dans le temps. Ils nécessitent une réponse immédiate pour une durée courte. En cela, le recours direct au parc public n'est pas adapté : la durée moyenne d'attribution étant dans le département de l'ordre de 5 mois.

Beaucoup de ces personnes s'orientent alors vers les foyers jeunes travailleurs qui offrent l'avantage d'apporter une réponse d'hébergement rapide et moins coûteuse qu'un logement social. Cependant, ces foyers comme les logements du parc social, se situent sur Blois, Vendôme et Romorantin de sorte qu'ils peuvent se trouver excentrés du lieu de travail et engendrer des déplacements plus ou moins importants.

Pour y remédier, il convient de travailler sur le développement des FJT en foyers soleil ou de micro résidences, sur le modèle de ce qui s'est fait dans le département de l'Indre et Loire.

Comme précédemment, il est impératif d'affiner les besoins par territoire afin de dimensionner et localiser géographiquement les objectifs à atteindre. Du premier diagnostic réalisé, il ressort d'ores et déjà que des logements pourraient être localisés sur les communes de Mondoubleau ou de Montoire au nord, Salbris et Lamotte Beuvron au sud ainsi que sur des communes au sud de Blois.

Pour ce qui concerne les jeunes scolarisés, une piste d'action serait la mise en place d'un dispositif dit de "toit en partage". Il vise l'accueil de jeunes chez l'habitant pour un loyer nul ou résiduel en contrepartie de services à la personne, généralement senior.

✓ ***Pour les jeunes nécessitant un accompagnement social lié au logement***

En Loir-et-Cher, seule l'agglomération de Blois dispose de centres d'hébergement et de réinsertion sociale (3 sur Blois et 1 sur Mer) dénotant un maillage insuffisant pour répondre aux quelques cas de jeunes en situation précaire voire d'errance, nécessitant une mesure d'accompagnement social. Il est donc proposé de développer en lien avec les associations existantes, une offre temporaire s'appuyant sur un financement ALT (allocation logement temporaire).

Méthodologie :

2nd trimestre 2007 : Affiner pour chaque territoire d'étude l'état de la demande et de l'offre.

Un premier recensement auprès du parc public permet de mettre en avant l'existence d'une offre de logement sur certaines des communes identifiées comme sources d'activité. Il reste à la préciser et à la comparer avec les besoins que les professionnels (FJT, missions locales/PAIO, CIL Val de Loire...) auront quantifiés.

Début du 2nd semestre 2007 : Définition des objectifs et des échéances de réalisation sous forme de fiche-action.

Pour chacune des actions à mettre en oeuvre, les partenaires détermineront les objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre, les moyens d'actions, les freins et leviers de succès ainsi que le calendrier à respecter.

II – Des orientations pour garantir la pérennité des actions en direction des jeunes

Parallèlement aux actions visant à développer l'offre, les partenaires ont constaté la nécessité de coordonner leurs actions et de faire partager cet enjeu par le plus grand nombre.

✓ la création d'un dispositif partenarial d'intermédiation locative

Il est ainsi proposé d'étudier et d'analyser l'opportunité de créer un dispositif ayant un rôle :

- d'observation de la demande et des besoins
- d'accueil, d'information et d'orientation auprès des jeunes
- d'intermédiation vis-à-vis de l'offre (parc privé et parc public)
- de gestion d'un vivier de logements

Ce dispositif pourrait prendre la forme d'un CLLAJ (comité local pour le logement autonome des jeunes). Le PDLJ étant partie intégrante du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), il n'est pas écarté la mise en place d'un dispositif qui soit élargi à l'ensemble du public du PDALPD. (type AIVS, agence immobilière à vocation sociale).

Une réunion est fixée au 11 mai 2007 pour travailler sur l'instauration de ce dispositif sur la base des expériences des départements voisins (Loiret et Indre et Loire).

✓ l'amélioration de la connaissance de la situation des jeunes en matière de logement

Le CLLAJ s'il doit être créé apportera des éléments d'informations essentiels sur l'état de la demande et des besoins des jeunes.

Ces renseignements compléteront utilement les travaux que l'observatoire de l'économie et des territoires en Loir-et-Cher effectue au titre du PDALPD pour identifier les besoins en logement des publics les plus défavorisés. Les besoins spécifiques des jeunes de moins de 26 ans font l'objet d'une analyse plus approfondie depuis 2006.

L'évaluation établie dans le cadre du PDLJ sera amendée par les données concernant le public handicapé pour lequel des actions particulières pourront être annexées si cela s'avère nécessaire. De la même façon, il apparaît opportun d'enrichir les données concernant le public jeune avec enfants.

✓ la prise en considération de la problématique du logement des jeunes dans les programmes en cours

Comme il l'a déjà été rappelé à plusieurs reprises, le logement des jeunes est un enjeu que les acteurs locaux ont souhaité inscrire dans le futur PDALPD qui sera adopté en septembre 2007. Il doit aussi être pris en compte par les collectivités qui souhaitent élaborer un plan local de l'habitat (PLH) et à cet égard, les services de l'Etat s'engagent à communiquer auprès des élus.

TROISIEME PARTIE : SUIVI ET ÉVALUATION DU PLAN DÉPARTEMENTAL POUR LE LOGEMENT DES JEUNES

Sur le même modèle que le PDALPD dont il est un outil, le plan départemental pour le logement des jeunes exige un pilotage identifiable et identifié des autres partenaires du PDALPD. Une instance de suivi composée des partenaires associés à son élaboration sera instaurée dès que les objectifs auront été arrêtés. Elle aura notamment pour fonction de veiller à la mise en oeuvre des actions du plan (cf. Modèle de fiche action ci-dessous), de réorienter les actions voire d'en proposer de nouvelles.

<p><i>Modèle de fiche action à renseigner</i> <i>Action 1 : la construction de petits logements (T1/T2) adaptés</i></p>
<p>Description de l'action (étapes):</p>
<p>Objectifs (quali et quanti) :</p>
<p>Moyens :</p>
<p>Freins et obstacles à lever</p>
<p>Leviers de succès à actionner</p>
<p>Echéance/calendrier :</p>
<p>Indicateurs (fréquence) :</p>
<p>Pilote :</p>
<p>Partenaires associés :</p>

L'instance de suivi rendra compte annuellement de son activité auprès du comité de pilotage du PDALPD.