

URHAJ Centre
16 rue Bernard Palissy
37 000 TOURS

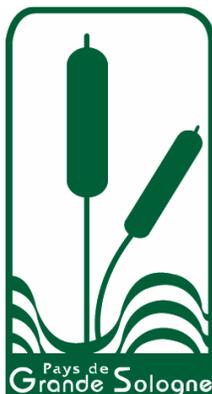
02 47 60 51 51
centre@ufjt.org

Claude Garcera - délégué régional
Florian Maillebauu - chargé de développement



Le logement des jeunes dans le Pays de Grande Sologne

Diagnostic et préconisations



Décembre 2008

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
I. LE LOGEMENT DES JEUNES : <i>Eléments de contexte</i>	5
II. L'OFFRE DE LOGEMENTS	16
1. Structuration de l'offre globale de logements	16
> Un parc de petits logements déficitaire	16
> Un parc de « grands logements » bien représenté	17
> Un parc locatif moins fluide que sur l'ensemble du Loir et Cher	17
2. Structuration de l'offre locative mobilisée par les jeunes	17
> Les modes d'habitation des résidents de moins de 25 ans	17
> L'offre locative mobilisée par les jeunes	18
> L'offre pour les situations d'urgence	20
> Les offres alternatives	20
> La structuration de l'offre locative sociale répond à une demande d'installation	21
> <i>SYNTHESE</i>	22
III. LA DEMANDE DE LOGEMENTS	23
1. Les demandes de logements engendrées par l'attractivité du bassin d'emploi du Pays de Grande Sologne	24
> Les demandes exprimées auprès des entreprises	24
> Les demandes exprimées auprès des entreprises de travail temporaire	27
> Les demandes relatives à la mobilité des apprentis	28
> La demande exprimée auprès des réseaux d'accompagnement des jeunes	29
> <i>SYNTHESE</i>	31
2. Les demandes de logements « d'installation » engendrées par l'attractivité résidentielle du Pays de Grande Sologne	32
> Les volumes des demandes et la répartition par zone géographique	32
> Les profils des jeunes demandeurs de locatifs HLM	34
> <i>SYNTHESE</i>	35
IV. ORIENTATIONS ET PROPOSITIONS	36
> Une demande liée à trois modes de mobilité	36
> Les offres de logements pouvant être développées	36
> Le Comité Départemental pour le Logement des Jeunes	37
> Développer une offre de logements « temporaires »	37
> Localisation	40
> Modalités de gestion des résidences « jeunes »	41
> La structuration juridique	44
> Programmation sur 4 ans (2008-2012)	45
> Des expériences similaires...	46
ANNEXES	48

INTRODUCTION

Contexte de l'étude et méthodologie

> GENESE DE L'ETUDE

Le **Syndicat mixte du Pays de Grande Sologne** souhaite créer les conditions d'un accès facilité à des logements pour les jeunes en mobilités formatives ou professionnelles. Cette étude qui présente le diagnostic des **besoins en logement pour les jeunes de 16 à 30 ans** dans le Pays de Grande Sologne apporte plusieurs propositions opérationnelles, souples et modulables pour répondre à un certain nombre d'enjeux.

Le Syndicat mixte du Pays de Grande Sologne a piloté la démarche globale, et a confié à l'URHAJ Centre, en partenariat avec l'association La Majo à Romorantin-Lanthenay, la réalisation de l'étude. Cette mission d'ingénierie a été menée avec le soutien des trois communautés de communes : Cœur de Sologne, Sologne des Etangs et Sologne des Rivières.

L'objectif poursuivi est de préciser et définir le nombre et le type de logements mobilisables répondant aux besoins spécifiques du territoire et des jeunes. Cette étude permettra l'identification de solutions opérationnelles pouvant être mises en œuvre pour répondre aux besoins.

La mission d'ingénierie intervient suite à la réalisation en 2007 d'un **Plan départemental pour le logement des jeunes, mené par la Direction départementale de l'équipement et de l'agriculture du Loir-et-Cher**. A partir de tours de table partenariaux, les réunions ont permis d'identifier les grandes tendances relatives à la situation du logement des jeunes sur le territoire départemental. Toutefois, des études, sur des échelles territoriales plus restreintes, sont réalisées afin de préciser les premiers éléments d'analyses pour aider à la prise de décision des acteurs locaux.

L'URHAJ Centre a lancé depuis 2007 un vaste programme de développement pour l'habitat des jeunes destiné à consolider, développer et adapter l'offre de logements à l'évolution des besoins des jeunes et des acteurs locaux. La signature, le 23 novembre 2006, d'un **Accord-cadre triennal** entre l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'UNHAJ ainsi que la mise en œuvre d'un **Comité de pilotage régional** (DRE, DRASS, CDC, Conseil Régional, UESL, USH, URHAJ) apporte un soutien majeur à ce programme de développement.

> REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier tout particulièrement,

Monsieur Patrice MARTIN-LALANDE, Président du Syndicat mixte du Pays de Grande Sologne, Député du Loir-et-Cher, Vice-président du Conseil Général
Monsieur Jean-Pierre ALBERTINI, Président de la communauté de communes Sologne des Rivières, Maire de Salbris
Monsieur Hugues AGUETTAZ, Président de la communauté de communes Cœur de Sologne, Maire de Nouan-le-Fuzelier

Monsieur Michel LEGOURD, Président de la communauté de communes Sologne des Etangs et Maire de Neung sur Beuvron
Monsieur Alain BEIGNET, Maire de Lamotte-Beuvron et Conseiller régional

Madame Valéry ARGY, Chargée de mission du Syndicat mixte du Pays de Grande Sologne

pour leur confiance puis leur soutien effectif dans la réalisation de cette étude.

Mais également, l'ensemble des personnes, **dont la liste figure en annexe**, que nous avons sollicité pour mieux comprendre le contexte du Pays et la nature des besoins.

> METHODOLOGIE

La mise en œuvre de cette étude intervient suite au travail engagé dans le cadre du Plan départemental pour le logement des jeunes.

A partir de la réalisation d'un diagnostic présentant les réalités vécues localement (notamment en matière de mobilité effective et d'habitat) et à travers le recueil de différentes sources documentaires, l'étude vise à préciser les appréciations formulées par les acteurs départementaux afin de mieux qualifier, voire quantifier les demandes.

Dans un premier temps, le volet **diagnostic territorial** de notre approche s'est principalement constitué sur la connaissance des acteurs locaux et départementaux de la triple problématique : emploi - jeunesse - logement. Des entretiens ont été réalisés auprès :

- des prescripteurs de mobilité : entreprises, entreprises de travail temporaire, CFA ...
- des structures d'accueil des jeunes en insertion professionnelle : PAIO, ANPE, UPAS, PIJ, Pôle social ...
- des trois chambres consulaires,
- du Conseil Général,

Concernant l'offre actuelle de logements, des entretiens ont été menés auprès :

- de la DDEA du Loir et Cher,
- des quatre bailleurs sociaux du Loir et Cher,
- de l'ADIL,
- des agences immobilières et des notaires

Ces entretiens ont été complétés par les données transmises par :

- l'Observatoire de l'Economie et des Territoires du Loir et Cher
- la DRE (fichier FILOCOM)
- la DDEA (fichier unique de la demande de logement)

L'analyse s'est donc constituée à partir du recueil de données statistiques mais également par la diffusion de questionnaires et par la réalisation d'entretiens qualitatifs.

I. LE LOGEMENT DES JEUNES

Éléments de contexte

L'URHAJ Centre intervient sur le territoire régional, en appui des politiques publiques et des projets associatifs depuis dix ans. Le regard qu'elle porte sur les parcours formatifs et professionnels des jeunes, mais aussi sur le développement des territoires l'amène à proposer une lecture singulière de la problématique à partir de son expérience.

Au cours des vingt dernières années, la jeunesse, son rôle social, les modalités de passage à l'âge adulte ont connu de profondes mutations. Ces modifications sont le miroir grossissant de changements sociaux qui concernent l'ensemble de la société au point que la jeunesse se trouve souvent en première ligne quand il s'agit de parler du mal de vivre urbain, quand il s'agit d'évoquer la crise de la sphère du travail qui n'est plus suffisante pour produire un système de place, pour affirmer les identités. Ainsi, le temps de la jeunesse s'allonge et se singularise, les processus de passage d'un âge à un autre se font plus longs, plus aléatoires et parfois plus incertains.

> JEUNESSE ET TERRITOIRES

La jeunesse constitue un levier important du développement des territoires, simplement parce que, les deux termes, jeunesse et développement, réfèrent à l'avenir. Ceci est d'autant plus important au regard des mutations que notre société connaît aujourd'hui. En effet, les analyses de l'INSEE tirées des résultats des derniers recensements révèlent des mouvements significatifs contribuant à une redéfinition du peuplement du territoire national. En quelques mots :

- on habite de plus en plus dans les villes qui elles-mêmes s'étirent ; les noyaux urbains résistent mal à la péri urbanisation,
- les territoires plus isolés continuent d'enregistrer une perte de leur population active, liée à la déprise de leurs industries et l'absence d'emplois
- le territoire national tend à se scinder avec deux tendances lourdes (hors Ile de France et franges franciliennes) : une migration vers le sud et l'ouest au déficit d'une large bande intégrant le nord, le centre et l'est (que les géographes nomment poétiquement « la diagonale du vide »). Les derniers recensements confirment ainsi une tendance à l'œuvre depuis 1990.

Par delà ces aspects, ce sont les rapports des hommes aux territoires qui se transforment, et les jeunes sont sur l'avant scène de cette mutation. Vaste sujet, dont nous ne donnerons, ici que deux grandes tendances, essentielles à prendre en compte dans la mise en œuvre d'une politique d'habitat des jeunes sur un territoire. La première tient à ce que la relation au territoire natif se distende, la mobilité s'impose de plus en plus à ceux qui doivent se construire un parcours professionnel. La seconde tient à l'affaiblissement de la notion de « territoire hérité » et à la rapidité des changements sociétaux. Le développement n'est pas (ou n'est plus) simplement la bonification d'un existant, il est processus de mutation avec ce que cela comporte d'expérimentation... et d'incertitudes. Qu'ils s'installent durablement ou qu'ils soient « passants » dans le territoire, la participation des jeunes au changement est essentielle. Acteurs du présent, ils participent à la construction d'un territoire support de leur vie sociale future. L'enjeu est bien de créer les conditions de l'implication des jeunes dans une communauté de destin, en prenant en compte les contraintes qui s'imposent à eux dans la gestion du passage à l'âge adulte, plus long et plus

incertain, et davantage encore pour ceux dont un capital social et scolaire faible rend difficile l'adaptation à la rapidité des mouvements.

Or, pour réaliser leur « projet de vie », prendre leur autonomie, construire leur vie d'adulte et participer au bien commun, les jeunes ont à organiser trois types de trajectoires :

- une trajectoire résidentielle,
- une trajectoire d'insertion professionnelle,
- une trajectoire de vies relationnelles.

Si longtemps (jusqu'à la fin des années soixante-dix) ces trajectoires ont pu être gérées de manière coordonnée autour de calendriers conjoints ou organisés en une succession d'étapes construisant un parcours linéaire d'insertion, Cette situation ne constitue plus le modèle dominant actuel.

Cette époque où un jeune quittait sa famille pour occuper un emploi lui permettant d'accéder à un logement puis fonder sa propre famille est maintenant révolue. Ces trois types de trajectoires ne forment plus un ensemble homogène même si les interactions entre elles sont toujours déterminantes et se conditionnent l'une l'autre. Le temps social de la jeunesse, de cette époque, se caractérisait par la notion d'identification. Finalement il s'agissait de faire sienne les dispositions sociales et culturelles de sa future catégorie d'appartenance, de s'insérer à une culture de métier, d'intégrer les composantes du mode de vie qui y correspondaient. En d'autres termes, « apprivoiser » l'héritage.

Aujourd'hui, l'organisation du temps social de la jeunesse renvoie plus aux perspectives de l'expérimentation. Il n'est plus seulement question de s'insérer à un groupe social, mais de se construire une place et une personnalité et d'y faire correspondre un statut professionnel. En même temps que l'on avance sur le chemin de l'insertion à l'âge adulte, il faut choisir et éclairer l'horizon. Par définition, l'expérience, c'est la gestion de l'incertain et de l'inachevé qui induit des changements du rapport au temps et à l'espace. Les jeunes sont confrontés à des relations bipolaires entre la gestion du temps long et du temps court, quand l'instant n'éclaire pas forcément l'avenir ; entre l'espace de proximité et des espaces extensifs, quand les dispositions à la mobilité deviennent un nouvel horizon des différences sociales.

Et justement, concernant ces problématiques de mobilité, une récente interview (ASH – 13 octobre 2006) de Jean-Pierre Orfeuill, urbaniste, confirme que les difficultés de mobilité sont devenues une véritable question sociale en ce qu'elles concernent l'accès à l'emploi, aux activités culturelles, voire aux liens sociaux.

« Tandis qu'auparavant, le souci des employeurs était de fixer la main d'œuvre près du lieu de travail, à présent, le maître mot est devenu « flexibilité » ce qui se traduit aussi bien dans le rapport direct au salarié (du point de vue de l'emploi du temps) que dans la localisation géographique de l'emploi lui-même. Etre mobile est devenu un impératif, ce qui s'exprime aussi, par exemple, dans les plans sociaux où lorsque qu'il y a proposition de reclassement à moins de 50 km, on estime que c'est acceptable. Et pourtant, c'est une distance supérieure à la capacité de déplacement de beaucoup de gens ... »

> Tous les jeunes n'abordent pas la vie adulte dans les mêmes conditions

Pour les plus « outillés » d'entre eux (études, orientations professionnelles précises, qualifications professionnelles, soutiens familiaux actifs, capital culturel important ...)

ce mode de déroulement séquentiel pourra être vécu comme une chance, un mode de développement personnel plus riche. Surtout si la famille soutient une démarche assez longue d'entrée dans la vie active. Ils auront un fil conducteur, les études ou l'exercice d'une activité, d'un travail, qui donnera sens à leurs projets et leur permettra d'anticiper de façon cohérente les trois trajectoires précédemment décrites. L'expérience, c'est l'aventure, l'aventure est une vertu permanente de l'état de jeunesse (« les voyages forment la jeunesse », une sentence que nous avons tous discuté dans nos cours de français, et qui n'est pas une phrase récente). Mais elle concernait déjà ceux dont le capital social permettait de gérer l'incertain.

Pour les autres, ce parcours sera vécu comme chaotique. L'incertitude prendra la forme de l'insécurité, et de la précarité dues à l'absence ou l'insuffisance de ressources et de perspectives, l'obligation de passer par un dispositif d'insertion, l'impossibilité de se projeter ou d'exprimer ses désirs. Ici, le fil conducteur donnant un sens est inexistant, notamment concernant la trajectoire d'insertion professionnelle.

Il faut alors, parfois, aller chercher ailleurs les éléments constitutifs d'une identité sociale. Alors la trajectoire résidentielle, la sociabilité ou les stratégies matrimoniales prennent une importance qui délivre du sens, non seulement pour eux-mêmes, mais également pour le regard des autres. Si dans le sens commun, l'accession à un logement autonome est dépendante d'une insertion professionnelle, elle peut, pour certains jeunes, être le support de l'insertion professionnelle. L'inversion des termes de l'équation mérite d'être posée comme adaptation à la situation de certains jeunes, comme potentialité de retrouver une prise sur la construction d'une trajectoire. Alors, on pourra repenser l'organisation des nouveaux termes de l'échange, et la négociation de nouveaux contrats avec les jeunes : si on règle la question du logement, quel projet met-on en place pour construire les perspectives d'une insertion professionnelle ?

> L'habitat est l'un des leviers essentiels de ces trois trajectoires.

« Jeunesse et Logement » est devenu un système paradoxal.

La société demande à sa jeunesse d'être mobile, de quitter son territoire d'origine pour se former ou chercher un emploi. Parfois les deux avec le développement de la formation par alternance. L'emploi trouvé est pour demain. L'emploi perdu, l'est souvent du jour au lendemain ...

En contre point de cette exigence de mobilité, le logement, lui, est conçu pour une installation résidentielle durable. Les délais administratifs incompressibles pour accéder au parc public sont de deux mois. Le parc locatif privé est un plus rapide, mais bien plus cher et peu représenté en dehors des cœurs des villes : loyers élevés, caution équivalente à plusieurs mois de loyer, garant privé exigé ...

Par ailleurs, les ressources des jeunes en insertion professionnelle comme celles des débutants sur le marché de l'emploi sont faibles (temps partiels, stages) ou précaires (CDD, intérim, périodes d'essai ...). Et leurs parcours, de plus en plus segmentés, imposent parfois de nécessaires décohabitations parentales.

Comment, dans ces conditions réunies, accéder à un logement décent permettant d'appréhender un véritable projet de vie ?

Or, pour tous les jeunes, le logement représente le premier degré vers l'autonomie. Il est le complément nécessaire à une mobilité formative ou professionnelle, mais également affranchit de la tutelle parentale et permet de gérer sa vie relationnelle. En particulier pour ceux vivant une situation transitoire parfois prolongée, entre école et emploi stable, le logement devient un véritable enjeu dans un processus de

socialisation, en l'absence ou l'insuffisance d'autres champs de reconnaissance sociale ou de légitimation : cet enjeu est également celui de l'expérimentation.

Mais nous savons que l'accès au logement est rendu difficile en raison d'un certain nombre de paramètres qui handicapent ainsi le déroulement des différents parcours.

- les jeunes inscrits dans un parcours de formation professionnelle par alternance sont parfois contraints de vivre dans plusieurs domiciles : celui d'origine (souvent parental mais pas toujours), celui du lieu de la formation (l'hébergement CFA pour les apprentis, mais de moins en moins) et éventuellement un dernier, proche de l'employeur. Ce cumul de résidences tend à se généraliser pour un nombre croissant de jeunes choisissant l'alternance comme mode de formation ou poursuivant une formation éloignée du domicile familial. Outre la difficulté à pouvoir assumer financièrement de multiples charges de logement, les jeunes doivent compter avec une déficience du dispositif d'aide au logement (ALS ou APL) qui considère ce type de situations mais ne l'amortit que sensiblement.
- la relative tension du marché du logement ou pour le moins son inadaptation à la demande des jeunes, dans les agglomérations ou dans les villes-centres des Pays, traduit la recherche d'un logement en véritable parcours du combattant. Souvent, les jeunes sont contraints d'accepter une solution, parfois fort chère au regard de la prestation (type chambre chez l'habitant), peu commode en termes d'autonomie et parfois non-déclarée. Ceci à défaut d'un dispositif d'intermédiation ou d'une insuffisance de structures de premier accueil de type FJT.
- en zone rurale ou péri urbaine, les jeunes souhaitant ou se trouvant dans l'obligation de décohabiter ne peuvent le faire qu'en gagnant la ville centre la plus proche. A l'occasion d'un premier emploi, d'un stage, ils quittent le domicile parental et au terme d'un essai ou de la durée de la formation, ne peuvent retourner sur leur territoire d'origine faute d'un parc suffisant ou de mesures adaptées favorisant leur accueil.
- les jeunes dont la solvabilité est insuffisante et/ou aléatoire et dont l'âge est éloigné de la barrière fatidique du RMI, accèdent difficilement au parc social. Même quand localement une certaine vacance est enregistrée, les conditions réglementaires d'attribution leur interdisent un accès direct dans un cadre de droit commun.

Si au cours des 20 dernières années, les conditions d'accès à l'emploi ont considérablement évolué, la structure des parcs de logements aussi. Certes, le confort s'est amélioré, mais principalement dans une logique d'installation. Or, la demande des jeunes, compte tenu des conditions que nous décrivions précédemment, est transitoire, temporelle. Dès lors la question prioritaire est de définir les conditions qui permettront de réintroduire de la fluidité dans les parcours de débutants, tant pour ceux en mobilité géographique que pour ceux qui sont confrontés à la gestion d'une mobilité sociale complexe. C'est dans ce cadre que nous inscrivons notre réflexion, entre les nécessités d'adaptation et de requalification d'une offre existante et la constitution de nouveaux segments d'offre permettant les étapes nécessaires à la gestion des débuts de parcours résidentiels.

> La particularité de l'alternance

C'est dans ce contexte global qu'il convient d'interroger la question du logement des jeunes et en particulier celui des apprentis, dans le cadre de débuts de parcours

résidentiels plus chaotiques, plus segmentés mais également dans le cadre de nouveaux rapports aux territoires induits par la mobilité.

Les jeunes en formation par alternance sont généralement confrontés à de réelles difficultés en ce qui concerne leur accès au logement. Cette question est d'une importance vitale dans ce processus singulier de formation puisqu'elle peut influencer les choix des métiers eux-mêmes. Sa complexité provient particulièrement du système de formation en alternance. Celle-ci s'organise selon des rythmes assez peu en adéquation avec une gestion hôtelière optimale. Or, il apparaît que la géographie des lieux de formation théorique et celle des lieux d'apprentissage en entreprise ne coïncident pas toujours.

« Les récits des apprentis sont pleins de cette contrainte des déplacements. Il n'est pas rare qu'ils doivent se partager entre trois lieux de résidence : l'un proche du CFA, si ce n'est pas l'internat, le second proche de l'entreprise et enfin la résidence familiale. » Région Centre

Etude Quaternaire

Les jeunes inscrits dans un parcours par alternance sont parfois contraints de vivre dans plusieurs domiciles : celui d'origine, celui du lieu de formation et éventuellement un dernier proche de l'employeur. Ce cumul de résidences tendrait à se généraliser pour un nombre croissant de jeunes choisissant l'alternance comme mode de formation. Par ailleurs, les jeunes doivent aussi compter avec une inadéquation des dispositifs d'aide au logement (ALS ou APL).

En zone rurale, la faiblesse d'un parc adapté aux jeunes (taille, mode de location) semble limiter la possibilité de trouver un logement proche du lieu de travail et oblige à des déplacements longs, coûteux et fatigants. Cette situation amènerait certains jeunes à refuser les offres d'emplois à cause d'une absence de solution logement proche du lieu de travail.

En effet, à entendre les employeurs, les besoins en apprentis des entreprises artisanales semblent insuffisamment couverts en milieu rural. Des offres d'apprentissage ne sont pas pourvues faute de structures d'accueil. (sources : Délégation Interministérielle à l'Insertion des jeunes –janv. 1999 et CAD – Bourse d'Apprentissage – Chambre des Métiers d'Indre et Loire).

L'allongement de l'âge de l'apprentissage, le développement des contrats de professionnalisation diversifient la demande de logement en CFA ou pendant la période chez l'employeur. Or, les réponses ne peuvent s'appréhender que dans la diversité.

Les internats des CFA ne correspondent pas toujours aux attentes et aux besoins des jeunes, en particulier les plus âgés. Ils préfèrent bénéficier d'un système plus ouvert.

Les jeunes se confrontent également à une recherche de logement difficile, acceptent généralement la première proposition, parfois sans discernement. Les primo accédants au logement sont particulièrement fragiles. Contraints de trouver une solution dans l'urgence, parfois sur un territoire non connu, ils se heurtent à un véritable parcours du combattant sans l'expérience nécessaire.

Hors apprentissage, les jeunes, ayant fait une demande de formation sur le territoire régional, se trouvent confrontés à une recherche de logement compliquée dans un court laps de temps. En effet, les organismes de formation ne rendant leur décision que quelques jours avant le début de la formation, commence alors pour le jeune une véritable course pour trouver un logement correct et bon marché très rapidement et résoudre la question du transport qui vient s'y greffer.

> La prise en compte de la problématique du logement des jeunes dans les politiques publiques

Le contexte national

Comme jamais, le logement des jeunes fait aujourd'hui l'objet d'attentions particulières de la part des pouvoirs publics et du monde associatif, ceci dans un contexte général de crise du logement (insuffisance, loyers élevés, inadéquation par rapport aux demandes...).

En février 2006, la **Fondation Abbé Pierre** fait le choix d'introduire son rapport annuel sur l'état du mal logement en France sur la question du logement des jeunes. Les premiers chapitres dressent un panorama réaliste des difficultés croissantes rencontrées par un nombre de plus en plus important de jeunes pour se loger.

Notamment, le rapport précise qu'en 2000, le montant annuel moyen des coûts de loyer hors charges était de :

- 3 356 euros pour les moins de 25 ans, contre 3 059 euros pour les 25-34 ans, et seulement de 1 957 euros pour les 35-44 ans et de 838 euros pour les 65-74 ans.

Ceci s'explique surtout par le recours très important au parc privé auquel sont contraints les jeunes.

Paradoxalement, les possibilités de logement pour les jeunes se trouvent surtout dans le parc locatif privé, celui qui est le plus cher, et la majorité des jeunes qui veulent accéder à un logement sont confrontés au marché.

C'est ainsi que la population la plus fragile, celle des jeunes qui entrent dans la vie active, est conduite à se loger dans les logements les plus chers, ceux qui offrent les conditions les moins avantageuses.

Le 1^{er} mars 2006, la **Circulaire de Programmation de la politique du logement (DGHUC)**, précise en page 7 : « le besoin de solutions de logement adapté pour des jeunes en difficulté d'insertion économique et sociale est toujours avéré »

Le 22 juin 2006, le **Comité Interministériel pour le Développement de l'Offre de Logement (CIDOL)**, parmi plusieurs mesures, met en avant la nécessité de développer une offre spécifique de logement pour les jeunes et demande l'élaboration, dans chaque département, d'un Plan Départemental pour le Logement des Jeunes (PDLJ).

Le 13 octobre 2006, **une circulaire conjointe DGHUC / DGAS**, reprend les orientations du CIDOL et précise le contenu des PDLJ.

Le 23 novembre 2006, **l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'UFJT (UNHAJ)** concluent un accord cadre triennal visant notamment à la production de 10 000 nouveaux logements à destination des jeunes

Le 25 janvier 2007, **l'UNHAJ et l'Association des Régions de France**, concluent également une Convention Cadre visant à définir les modalités de collaboration entre les Conseils Régionaux et le réseau des FJT afin de davantage développer l'accueil des jeunes sur l'ensemble des territoires régionaux.

Le contexte régional

En 2000, le **Contrat de Plan Etat Région**, mentionne le soutien financier du Conseil Régional à une politique de réhabilitation et d'accroissement de l'offre de logements à

destination des jeunes, notamment des jeunes actifs. Une délibération de l'instance régionale, en mars 2003, précisera les modalités techniques et financières de cet abondement.

Le 8 mars 2007, le **Contrat de projets Etat-Région Centre 2007-2013**, page 41, mentionne de nouveau le soutien à la production de logements à destination des jeunes :

"Par ailleurs, il apparaît nécessaire de porter une attention particulière à la production de logements sociaux spécifiques dans un esprit de cohésion et de solidarité sociale. En particulier, le maintien à domicile de personnes âgées (installation d'ascenseurs dans les ensembles d'habitat social) et les résidences adaptées pour les jeunes, dans une logique de parcours professionnel (foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales ...) seront soutenus par le Conseil régional."

Le contexte départemental

Dans le Loir-et-Cher, la Direction départementale de l'équipement et de l'agriculture a mis en œuvre sur l'année 2007 un plan départemental pour le logement des jeunes. Le diagnostic préalable à la réalisation du plan reprenait notamment les données démographiques structurantes de l'INSEE :

- 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%)
- 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

Les conclusions des groupes de travail associés à la réalisation du plan relevaient les éléments suivants :

« Si quelques divergences apparaissent sur les trois principaux territoires du département, il ressort que le développement d'une offre de logements adaptés 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, gérées par les structures existantes et qui seraient plus proche des lieux de formation ou de travail. »

L'analyse départementale portait essentiellement sur les trois principaux pôles urbains du département que sont Blois, Vendôme et Romorantin-Lanthenay. L'objet de cette étude est de préciser les appréciations des acteurs départementaux sur des échelles territoriales plus réduites.

Nous savons que très généralement, la structuration de l'offre locative de logements, hors exceptions dans les noyaux urbains, est fondée sur une logique d'installation. Publique ou privée, cette offre est destinée aux populations issues ou intégrant durablement le territoire.

L'une des particularités de l'espace rural est de n'offrir qu'une offre limitée de logements « temporaires », pour accueillir une population « en transit » sur le territoire. Les logiques de mobilité s'opérant depuis plusieurs décennies vers les cœurs urbains (exode rurale), les besoins en terme d'accueil des plus jeunes

génération sur les territoires ruraux ne sont exprimés que très récemment, en résonance avec leur volonté de développer une nouvelle attractivité et maintenir un tissu de commerces, d'artisans et de PME, en même temps que des services à leurs populations.

Qu'est ce que l'espace rural ? (source UNHAJ)

Selon l'INSEE : « l'espace à dominante rurale ou espace rural regroupe l'ensemble des petites unités urbaines et communes rurales n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine (pôles urbains, couronnes péri urbaines et communes multi polarisées) ». Cet espace, très vaste, représente 70% de la superficie totale de la France et comprend les deux tiers des communes.

Cette définition n'explique pas ce qu'est l'espace rural, mais plutôt ce qu'il n'est pas : il n'est pas un espace concentrant population et emplois comme les agglomérations.

Les espaces ruraux ne sont plus un monde homogène dont l'identité tenait principalement à son activité agricole. Peuvent se distinguer, notamment :

- les espaces ruraux sous influence d'un grand pôle urbain qui étend son influence bien au-delà de sa périphérie immédiate (une aire urbaine au sens de l'INSEE)
- les espaces ruraux plus « isolés » où la présence des petite villes, moins importantes mais réellement structurantes, joue un rôle fondamental pour l'équilibre du territoire.

Les espaces ruraux ne tirent plus leur identité de la seule agriculture. Selon l'INSEE, en 1999, 90% des ménages qui habitent l'espace à dominante rurale ne comptent aucun travailleur agricole et moins de 20% des emplois sont liés à cette activité.

Le « rural » par ailleurs, est de plus en plus utilisé comme un espace à habiter en dissociation avec les lieux de travail situés principalement dans les villes. Outre une certaine qualité de vie qui peut y être recherchée, c'est davantage un prix de foncier plus accessible que dans les agglomérations qui génère un attrait, en particulier pour les jeunes ménages actifs souhaitant accéder à la propriété.

Les modes de déplacement vers les lieux d'activité restent essentiellement individuels. La voiture est un instrument indispensable aux néo ruraux.

Globalement, les activités industrielles continuent d'occuper une place importante dans l'espace rural où la proportion des ouvriers est plus importante que dans les territoires urbains (plus de 35 %) – source UFJT. La présence des artisans et des PME est, proportionnellement, aussi importante qu'en ville.

Au regard des grandes caractéristiques des espaces ruraux, la réponse aux besoins en terme d'habitat pour les jeunes, doit intégrer les spécificités de chacun des territoires composant le département du Cher, qui peuvent imposer des solutions adaptées aux problématiques de mobilité et d'insertion professionnelle, dans un contexte de faible densité de population, d'absence de transport en commun et d'éclatement géographique des zones d'habitat et d'emploi.

Le contexte du Pays de Grande Sologne

Une attention particulière est portée par les acteurs du Pays de Grande Sologne sur l'accueil des jeunes actifs. Dans la Charte de Développement révisée du Pays de Grande Sologne (adoptée le 22 mai 2006), il est précisé que « le Pays favorisera l'accueil des stagiaires et des apprentis par la création de logements adaptés aux besoins des populations jeunes ».

Une étude a été réalisée par la DATAR, Délégation de l'Aménagement du Territoire et des Affaires Rurales (aujourd'hui DIACT Délégation Interministérielle de l'Aménagement et la Compétitivité des Territoires), s'intitulant « Quelle France Rurale pour 2020 ? ». Elle définit trois typologies de territoires ruraux : les « campagnes des villes », où les conflits d'usages deviennent fréquents ; les « campagnes les plus fragiles » qui requièrent un effort de solidarité ; les « nouvelles campagnes » où des dynamiques émergentes doivent être appuyées. Les territoires du Pays de Grande Sologne sont classés parmi la France rurale des « nouvelles campagnes » qualifiée également de « **rural à attractivité touristique et entrepreneuriale** ».

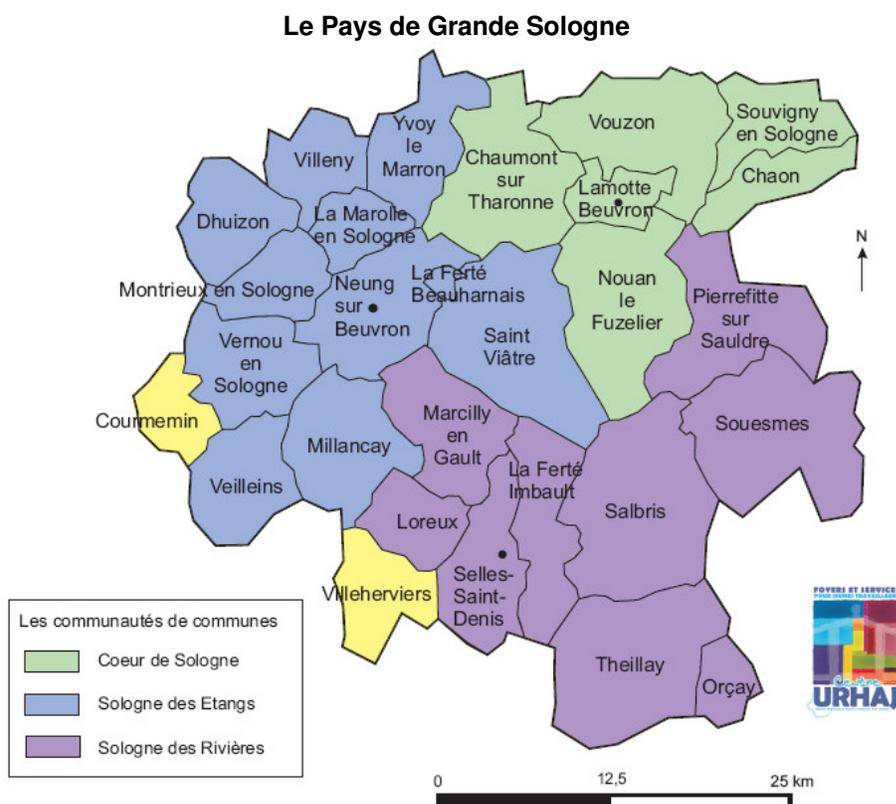
> Caractéristiques générales du Pays de Grande Sologne

Le Pays de Grande Sologne est subdivisé en **28 communes** et compte trois communautés de communes aux caractéristiques et influences différentes :

- « **Cœur de Sologne** »
- « **Sologne des Etangs** »
- « **Sologne des Rivières** »

Les communes de Courmemin et de Villeherviers qui font parties du territoire du Pays de Grande Sologne n'appartiennent pas à ces trois communautés de communes.

Il est important de prendre en compte ce découpage, puisque nous nous y référerons régulièrement tout au long de l'analyse et des propositions.



Les principaux éléments de cadrage ont été transmis par l'Observatoire de l'économie et des territoires du Loir et Cher.

Population	Nombre : 30 347 habitants
	Densité : 21 habitants / km ² <i>2 à 3 fois inférieure aux moyennes départementale et régionale</i>
	Une faible dynamique démographique mais un solde migratoire s'améliorant, lié à l'attractivité résidentielle du Pays.
Jeunesse	La part des jeunes est sous-représentée par rapport à la moyenne départementale ¹ . Ce déficit des jeunes adultes est due, en partie, au départ des étudiants, en particulier vers les centres universitaires de Tours et Orléans.
Logement	Une part importante de résidences secondaires
	Un parc de logements en fort développement : forte progression de la construction de logements
Emploi	Un marché de l'emploi structuré autour de : <ul style="list-style-type: none"> - l'industrie - le BTP - l'hôtellerie / restauration / tourisme - le commerce et l'artisanat
	Un bassin d'emploi en restructuration depuis la fermeture de GIAT Industrie à Salbris et de Matra à Romorantin-Lanthenay. De 1975 à 1990, l'industrie contribue positivement à la croissance de l'emploi. Depuis le secteur tertiaire devient le principal secteur créateur d'emploi et s'accompagne d'un fort développement du nombre des employés ² .
Patrimoine naturel et culturel	<ul style="list-style-type: none"> - 1^{er} massif forestier régional - 1^{ère} région cynégétique de France
Axes de communication	<p style="text-align: center;">Un axe nord/sud structurant</p>

¹ Source : Observatoire de l'Economie et des Territoires du Loir et Cher

² Source : Observatoire Régional de la Formation et de l'Emploi

	<p>Le Pays de Grande Sologne, situé au sud-est du département du Loir-et-Cher, est frontalier des départements du Loiret et du Cher.</p> <p>La colonne vertébrale des déplacements est l'axe nord sud desservi par l'autoroute A 71 et la D2020 (anciennement N 20). Parallèlement à cet axe se situe également la voie ferrée Paris-Orléans-Limoges-Toulouse.</p> <p>Le long de ce corridor s'est structurée la majorité de l'offre économique du territoire. L'autoroute A71 relie Lamotte-Beuvron à Paris en 1h30 environ. La D2020 permet d'accéder à Orléans en 35 minutes et Salbris se situe à 20 minutes de Vierzon et 30 minutes de Romorantin-Lanthenay.</p> <p>La ligne ferroviaire Nord-Sud participe également à cette structuration. 18 trajets quotidiens permettent d'aller à Orléans ou Vierzon. Le trajet Paris / Salbris n'est que d'1h30 et peut être réalisé 4 fois par jour.</p> <p>Les axes secondaires Est-Ouest assurent les liaisons entre Salbris et Romorantin-Lanthenay, et entre La Ferté Saint Aubain et Romorantin-Lanthenay, en passant notamment par Neung-sur-Beuvron.</p> <p>Le Chemin de fer du Blanc-Argent ou BA est un réseau secondaire français à voie métrique, qui à l'origine reliait Le Blanc (Indre) à Argent-sur-Sauldre (Cher), et dont l'activité est limitée au trafic voyageurs entre Salbris (Loir-et-Cher) et Luçay-le-Mâle (Indre) sur 67 km, en passant par La Ferté-Imbault, Selles-Saint-Denis, Loreux et Villeherviers. Le tronçon Argent-sur-Sauldre - Salbris a été déclassé.</p> <p>Cette ligne est en contact avec le réseau SNCF à Salbris (ligne Orléans - Vierzon) et à Gièvres (ligne Vierzon - Tours). Entre Salbris et Gièvres, elle dessert Romorantin-Lanthenay.</p> <p>La société TLC a mis en service deux liaisons régulières de bus entre</p> <ul style="list-style-type: none">- Salbris et Blois (Nouan-le-Fuzelier, Saint Viâtre, La Ferté Beauharnais, Neung-sur-Beuvron, La Marolle-en-Sologne, Montrieux-en-Sologne et Dhuizon)- Lamotte-Beuvron et Blois (Chaumont-sur-Tharonne, Yvoy-le-Marron et Villeny)
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

II. L'OFFRE DE LOGEMENTS

MOBILISEE PAR LES JEUNES

Le diagnostic a pour objectif d'analyser les besoins sur un territoire donné en matière d'offre d'Habitat pour les Jeunes et de produire, dans une seconde phase, des préconisations en ce sens. Il permet de mettre en exergue **les éléments de discordance entre l'offre et la demande de logements des jeunes.**

Une étude récente menée par la division logement de l'INSEE et l'Institut d'Urbanisme de l'Université Paris 12 décrit les principales caractéristiques des conditions de logement des jeunes³ :

- 3 ménages jeunes sur 4 sont constitués d'une personne seule ou d'un couple sans enfant : la taille des ménages a diminué au cours des 30 dernières années
- les jeunes vivent majoritairement dans des petits logements (56% en 2002 contre 40% en 1973) alors que le parc de T1 et T2 a baissé (24% en 1973 contre 18% en 2002)
- les revenus moyens des jeunes ménages non étudiants ont connu une baisse continue sur les 30 dernières années alors que ceux de l'ensemble des ménages ont augmenté de 48%
- le taux d'effort brut (loyer seul) moyen des jeunes locataires non étudiants a doublé en 30 ans
- 2 « ménages jeunes à bas revenus » sur 3 occupent un emploi

Les tendances nationales relevées par les études apportent un cadre d'analyse global. Toutefois, les entretiens et les données recueillies auprès des acteurs du Pays de Grande Sologne permettent d'affiner l'analyse de l'offre de logements et de mettre en exergue les singularités locales.

1. Structuration de l'offre globale de logements

> Un parc de petits logements déficitaire

En 2005, le Pays Grande Sologne comptait 4 702 logements dans le parc locatif dont :

- 64% se concentraient dans le parc privé soit 2 993 logements. Le Pays de Grande Sologne compte 71 logements locatifs privés occupés pour 1000 habitants.
- 36% se concentraient dans le parc des Habitations à Loyers Modérés (HLM) soit plus de 1 700 logements occupés (dont 38% à Salbris et 24% à Lamotte-Beuvron). Le parc HLM est proche de la moyenne départementale sur cette zone qui compte 56 logements locatifs HLM pour 1000 habitants.

	PAYS DE GRANDE SOLOGNE	LOIR ET CHER
T1 et T2 pour 1000 habitants	75 / 1000	86 / 1000
T3 pour 1000 habitants	124 / 1000	114 / 1000
T4 et plus pour 1000 habitants	251 / 1000	245 / 1000

³ « Une approche statistique des conditions de logement des jeunes », INSEE, Université Paris 12, Novembre 2006.

Le Pays compte 75 petits logements (T1 et T2) pour 1000 habitants soit 11 unités de moins que sur l'ensemble du département (86 pour 1000) :

- La C.C. Sologne des Etangs est proportionnellement la mieux dotée en petits logements avec 82 logements de type T1 et T2 pour 1000 habitants
- Les communautés de communes de la Sologne des Rivières et de Cœur de Sologne disposent respectivement de 75 petits logements pour 1000 habitants et de seulement 70 logements de type T1 et T2 pour 1000 habitants.

> Un parc de « grands logements » bien représenté

Le parc de T3 est plus développé que le parc de petits logements. Il représente 28% des résidences principales (contre 26% pour le Loir et Cher). Sur le territoire d'étude, on comptabilise 10 logements T3 en plus pour 1000 habitants (124 pour 1000) que sur le Département (114 pour 1000).

Le parc de grands logements (T4 et plus) est excédentaire. Sur le Pays, on compte 6 grands logements en plus pour 1000 habitants (251 pour 1000) que sur le Département (245 pour 1000). On peut donc supposer que **les familles avec enfants et les couples trouvent plus facilement à se loger sur le Pays que les jeunes seuls**, compte tenu de la forte proportion de grands logements.

Ce déséquilibre entre petits et grands logements s'est accentué entre 2001 et 2005 : le nombre de petits logements a diminué alors que le nombre de moyens et grands logements (T3 et plus) a augmenté. On peut penser que la demande émanant de familles et de couples a incité les propriétaires bailleurs à transformer des petits studios mitoyens en logements de plus grande taille de type T3, T4 et plus.

> Un parc locatif moins fluide que sur l'ensemble du Loir et Cher

Le parc de logement du Pays de Grande Sologne connaît des changements d'occupation moins rapide que pour le Loir et Cher :

- 10 % des résidences principales ont changé d'occupants au cours de l'année 2005 dans le Pays de Grande Sologne (contre 12% au plan départemental).
- Le taux de mobilité est moins important pour la C.C. Sologne des Rivières (10%), alors qu'il est de 11% pour le C.C Cœur de Sologne et de 11% pour la C.C Sologne des Etangs.

2. Structuration de l'offre locative mobilisée par les jeunes

> Les modes d'habitation des résidents de moins de 25 ans

Dans le Pays de Grande Sologne, **95% des jeunes âgés de moins de 25 ans sont locataires** (et 5% sont propriétaires) :

- dont **53% dans le parc privé**, contre 71% pour le Loir et Cher
- dont 47 % dans le parc social, contre 29% pour le Loir et Cher

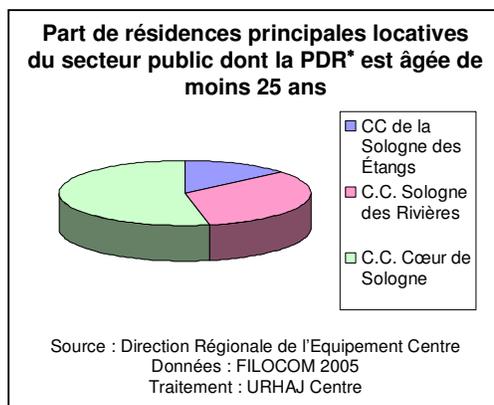
Cette forte proportion est inégalement répartie entre les communautés de communes du Pays :

- 73% des jeunes âgés de moins de 25 ans sont locataires du parc privé pour le C.C. Sologne des Etangs
- 47% des jeunes âgés de moins de 25 ans sont locataires du parc privé pour le C.C. Sologne des Rivières

- 59% des jeunes âgés de moins de 25 ans sont locataires du parc privé pour le C.C. Cœur de Sologne

L'attractivité pour les jeunes de moins de 25 ans de l'offre HLM est prépondérante par rapport aux moyennes départementales (18 points supplémentaires). Toutefois, cette répartition n'est pas semblable dans l'ensemble du Pays :

- Plus de la moitié des jeunes résidents dans le parc HLM vivent dans la C.C. Cœur de Sologne
- Un tiers est résidant dans la C.C. Sologne des Rivières
- Et seulement 14% des résidents du secteur HLM âgé de moins de 25 ans vivent dans la C.C. Sologne des Etangs



Alors que de fortes disparités existent entre les trois communautés de communes concernant la répartition des résidences du secteur public occupées par les jeunes, le pourcentage de résidences locatives du secteur privé occupées par les moins de 25 ans sont également réparties sur l'ensemble du Pays :

- 34% pour la C.C. de la Sologne des Etangs
- 34% pour la C.C. Sologne des Rivières
- 32% pour la C.C. Cœur de Sologne

L'offre de logements privés constitue 56% de l'offre locative dans le Pays de Grande Sologne contre 55% pour l'ensemble du Loir et Cher. La structuration de l'offre ne semble donc pas avoir d'incidence sur la représentation de l'habitat social chez les jeunes de moins de 25 ans. Les niveaux de loyers sont peut être un facteur explicatif de cette singularité.

> **L'offre locative mobilisée par les jeunes**

Le secteur libre répond pour une part aux besoins des jeunes en recherche de logements. Toutefois, les notaires et les agences immobilières interrogés soulignent le peu d'offres sur le territoire du Pays de Grande Sologne et mettent en avant des niveaux de loyers, pour les petits logements, proches des agglomérations.

Pour les jeunes qui rentrent dans la vie active, le logement recherché doit être facilement mobilisable pour qu'il intervienne en appui du parcours professionnel. Les questions de solvabilité sont manifestes pour les jeunes. En région Centre, parmi les personnes ayant travaillé en 2002 (hors travailleurs saisonniers), **près d'un jeune de 16 à 24 ans sur deux a gagné moins de la moitié du salaire médian régional (575 € net par mois)**⁴. Le parc social propose des niveaux de loyers plus adaptés aux ressources des jeunes mais sa structuration (type de logements majoritairement familiaux) et ses modalités de gestion (commission d'attribution, logements non meublés, etc.) ne facilite pas son accessibilité pour les jeunes en mobilité.

⁴ Etude « Les jeunes en région Centre », DRTEFP, ORFE, DRE, INSEE, Rectorat de l'Académie d'Orléans – Tours, 2008.

* PDR : Personne de référence

Certains services logements des villes adaptent une partie de leur offre aux besoins de jeunes. A Salbris, la mairie gère 5 studios meublés conventionnés à l'aide personnalisée au logement de la CAF. Une salle commune est également mise à disposition des locataires. La grande majorité des résidents sont jeunes (apprentis et stagiaires). L'adaptation de cette offre facilite son accessibilité et les logements sont occupés sur l'ensemble de l'année. La mairie oriente régulièrement des jeunes en recherche de logements vers les agences immobilières ou les notaires en raison de la forte occupation des studios meublés, et de leur inadaptation aux jeunes couples.

La municipalité de Neung-sur-Beuvron gère également des logements à destination des jeunes en mobilité. Dans un ancien presbytère, 6 chambres meublées avec les sanitaires à l'extérieur des logements, et une cuisine partagée sont louées par la mairie (environ 250€ par mois, charges comprises).

> La structuration de l'offre locative sociale répond à une demande d'installation

Quatre organismes HLM disposent d'un parc de logements au sein du Pays de Grande Sologne :

- La **SA d'HLM France Loire** dispose d'un parc de 68 logements réparti sur les communes de Lamotte-Beuvron et Pierrefitte sur Sauldre : 23 occupants sont âgés de moins de 30 ans, dont 12 de moins de 25 ans. L'ensemble de leur parc est structuré de type T3 et T4.
- Le parc de **Loir et Cher Logement** est constitué de 1 448 logements, réparti sur 18 communes du Pays, dont 242 occupants ont moins de 30 ans.
- **L'OPAC du Loir et Cher** propose une offre de 70 logements situés uniquement dans la commune de Salbris dont 8 occupants ont moins de 30 ans.
- **La SA Jacques Gabriel** dispose également d'une offre locative dans le Pays de Grande Sologne. Toutefois, nous n'avons pas pu collecter les données nécessaires à l'analyse.

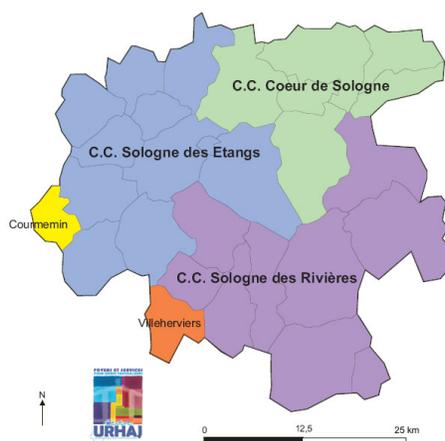
L'offre locative proposée par les organismes HLM répond aux démarches d'installation des jeunes de 30 ans. En effet, **67% des jeunes de moins de 30 ans qui occupent un logement loué par l'un des trois bailleurs précités résident dans un grand logement (T4 ou plus)**.

La structuration de l'offre correspond aux demandes des couples avec enfants : seuls **4% de l'offre HLM du Pays est de type T1 et 5% de type T2**.

> SYNTHÈSE : L'OFFRE DE LOGEMENTS

- Pour l'ensemble du **Pays de Grande Sologne** :
- **une part de petits logements peu importante**
 - **un parc de grands logements bien représenté**
 - **un parc locatif moins fluide que sur l'ensemble du Loir et Cher**
 - une forte part des locataires de moins de 25 ans réside dans le parc public (47% contre 29% pour le Loir et Cher)
 - **Lamotte-Beuvron et Salbris** comptent **1/3 de l'offre locative privée** du Pays de Grande Sologne
 - L'offre de logements située sur les 3 communes de **Salbris, Nouan-le-Fuzelier et Lamotte-Beuvron** représente **plus de 40% des petits logements** (T1 et T2) du Pays.
 - Peu d'offres pour les jeunes rencontrant davantage de difficultés
 - **L'offre locative sociale répond à une demande d'installation** :
 - 67% des jeunes de moins de 30 ans qui occupent un logement loué par l'un des trois bailleurs présents sur le Pays résident dans un grand logement (T4 ou plus)
 - 4% de l'offre HLM du Pays est de type T1 et 5% de type T2

Par communauté de communes



C.C. Cœur de Sologne

- 59 % des jeunes de moins de 25 ans sont locataires dans le secteur privé
- Plus de la moitié des jeunes résidants dans le parc HLM vivent dans la C.C. Cœur de Sologne

C.C. Sologne des Etangs

- La part de petits logements la plus importante du Pays (82 pour 1000 habitants)
- 73 % des jeunes de moins de 25 ans sont locataires dans le secteur privé
- A Neung-sur-Beuvron, 6 chambres meublées ont été aménagées pour l'accueil des jeunes en mobilité

C.C. Sologne des Rivières

- Un faible taux de mobilité (12% contre 16% pour le Loir et Cher)
- 53 % des jeunes de moins de 25 ans sont locataires dans le secteur privé (dont 38% à Salbris)
- A Salbris, 5 studios meublés conventionnés facilitent l'accueil des jeunes en début de parcours professionnel

III. LA DEMANDE DE LOGEMENTS

Après avoir analysé la structuration de l'offre de logements pouvant être mobilisée par les jeunes, il s'agit à présent d'étudier les besoins spécifiques du Pays de Grande Sologne en matière d'accueil et de logements à destination des jeunes.

Les conclusions du diagnostic nous permettront dans un quatrième chapitre, d'élaborer des préconisations soumises à la validation collective.

Les jeunes de 16 à 30 ans vivent des situations sociales et professionnelles si hétérogènes qu'il est complexe, voire périlleux, d'évoquer des besoins globaux en matière d'habitat sans repérer au préalable des situations-types de mobilité géographique ou sociale auxquelles correspondent des besoins plus spécifiques. Les besoins des jeunes en matière d'accueil, de logement et d'accompagnement sont à identifier et à nuancer en fonction de mobilités habituellement repérées à l'échelle nationale⁵ :

- **Les jeunes en « transit » dans le Pays de Grande Sologne.** Ils viennent habiter « temporairement » dans le Pays pour accéder à un emploi, à un stage ou à un apprentissage dans une entreprise ou pour suivre une formation plutôt spécialisée. Seulement, il n'est pas exclu que certains jeunes souhaitent s'installer durablement dans le Pays compte tenu des propositions de contrats qui leurs sont faites par les entreprises locales ou de leur appréciation très positive de l'accueil et de la qualité de vie du territoire. Ce dernier point peut être considéré comme un enjeu important de développement du territoire. Par un habitat et des services de qualité, il s'agit également d'attirer et de fixer localement une ressource humaine plus jeune et qualifiée.
- **Les jeunes ayant un « projet d'installation » durable dans le Pays.** Ils souhaitent habiter dans le Pays par choix de vie soit parce qu'ils en sont originaires, soit parce qu'ils sont soucieux d'avoir un cadre de vie préservé « à la campagne ». Dans le cas du Pays de Grande Sologne, une part de la demande peut également s'expliquer par la structuration de l'offre de logements dans les agglomérations Orléanaise et Blésoise, impliquant le report de la demande locative et d'accession à la propriété vers des zones péri-urbaines de plus en plus éloignées des centres urbains.
- **Les jeunes inscrits dans un parcours d'insertion sociale qui ont besoin d'une transition « accompagnée »** entre la famille et l'autonomie. Souvent originaires du territoire, ils doivent faire face à une décohabitation familiale ou conjugale dans l'urgence alors que leur niveau de solvabilité est faible.

Les informations recueillies auprès des acteurs du Pays qui sont en proximité avec les jeunes (chefs d'entreprise, chambres consulaires, conseillers de la PAIO, etc.) ont été analysées à partir de ces trois modes de mobilités auxquels correspond un type d'habitat et d'accompagnement spécifique.

⁵ Nous faisons référence ici, aux travaux sur la mobilité des jeunes réalisés par l'UNHAJ et utilisés dans l'élaboration des politiques locales pour l'habitat des jeunes

1. Les demandes de logements engendrées par l'attractivité du bassin d'emploi du Pays de Grande Sologne

> Les demandes exprimées auprès des entreprises

Une évaluation de la demande en logements « temporaires » liée à l'attractivité économique a été réalisée à partir des entreprises, qui ont recours à des recrutements plus ou moins lointains, nécessitant aux jeunes de trouver un habitat sur place, le temps d'un contrat, d'un stage ou d'un apprentissage...

Un questionnaire à 182 entreprises en activité dans le Pays de Grande Sologne a été diffusé. Le fichier a été constitué à partir des données transmises par l'Observatoire de l'Economie et des Territoires du Loir et Cher, la Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat.

Les informations recueillies ont été complétées par des entretiens qualitatifs dont les besoins ont été repérés par les acteurs du territoire (Center Parcs, CITEOS, RECAM, NEFAB, Philips Eclairage, LVT « La Ferme de Courcimont », Domaine de Chalès, le Centre équestre, etc.).

L'effectif global des entreprises sondées représente plus de **1 200 salariés répartis sur les trois communautés de communes**. Les principaux éléments quantitatifs sont les suivants :

Origines géographiques des salariés de moins de 30 ans des entreprises consultées du Pays de Grande Sologne

	Nombre de jeunes présents au 31.01.07 en CDI			Nombre de jeunes présents au 31.01.07 en CDD			Nombre de jeunes présents au 31.01.07 en contrat d'intérim		
	Origines géographiques*			Origines géographiques*			Origines géographiques*		
	C.C.**	41	Autres	C.C.**	41	Autres	C.C.**	41	Autres
	71	80	38	25	48	31	80	15	2
Total	191			104			97		

	Nombre de jeunes présents au 31.01.07 en contrat d'apprentissage			Nombre de jeunes présents au 31.01.07 en stage			Nombre de jeunes présents au 31.01.07 en contrat de professionnalisation		
	Origines géographiques*			Origines géographiques*			Origines géographiques*		
	C.C.**	41	Autres	C.C.**	41	Autres	C.C.**	41	Autres
	9	8	10	6	12	33	2	2	0
Total	27			51			4		

Traitement : URHAJ Centre

Les origines géographiques des jeunes salariés recrutés doit être mis en relation avec le niveau de qualification demandé pour occuper le poste : plus la qualification est élevée, plus les origines des candidats sont diverses. **Plus d'une centaine de salariés de moins de 30 ans sont originaires d'un autre département, dont plus des ¾ disposent d'une qualification supérieure** (formation post bac).

* Question à choix multiples : Origine géographique des salariés de moins de 30 ans : Communauté de communes, Loir et Cher, autres départements.

** C.C. : Communauté de communes

Les statuts d'activité donnent également des indications sur les recherches en logement des jeunes. Les employeurs mettent en avant que **les jeunes en contrat à durée déterminé** (CDD, apprentissage et stage) **sont les plus enclins à rencontrer des difficultés de recherches de logements.**

Les besoins exprimés par les chefs d'entreprises et les responsables des ressources humaines concernent principalement :

- l'activité touristique
- l'hôtellerie / restauration
- le secteur du bâtiment et travaux publics
- le secteur médico-social et l'enseignement

L'activité touristique : les jeunes saisonniers

Le développement de l'activité touristique du Pays induit une fluctuation des équipes au sein des entreprises.

Le **Centre Equestre** situé à Lamotte-Beuvron connaît un fort développement durant la période estivale. **Une 20^{aine} de jeunes étudiants sont recrutés** pour effectuer l'installation technique des manifestations aux mois de juillet et d'août. Ils sont très rarement originaires de la région Centre. 10 jeunes sont logés au sein du Centre Equestre. 5 postes d'agents administratifs sont également pourvus pendant la période d'été.

Le village vacance « **La ferme de Courcimont** » situé à Nouan-le-Fuzelier a une capacité d'accueil de 232 personnes. Lors de la période estivale, les recrutements nationaux s'effectuent dans le secteur de l'animation. L'association met à disposition trois gîtes pour pouvoir loger les animateurs.

Le **Parc des Alicourts** à Pierrefitte sur Sauldre recrute du mois de mai à septembre environ **70 salariés en CDD ou en intérim** alors que seulement 12 personnes sont salariées à l'année. Une **dizaine de jeunes par an** signifient à leur employeur qu'ils ont des **difficultés d'accès au logement.**

Quelques centres touristiques disposent d'une offre de logement à destination de leurs salariés. Par exemple, « **Le Rabot** » à Vouzon structuré autour d'un hôtel, d'un restaurant et d'équipements sportifs (piscines, aéroclub, ball-trap, tennis, etc.) met à disposition des salariés saisonniers deux logements meublés.

L'hôtellerie / restauration

Center Parcs, situé à Chaumont sur Tharonne, employait, au 31 décembre 2007, **140 jeunes de moins de 30 ans.** L'entreprise propose également de nombreux stages. Les besoins en recrutement sont diffus sur l'ensemble de l'année. Les jeunes sont majoritairement recrutés dans le secteur de la restauration. Center Parcs dédie certains cottages au logement des stagiaires. Les salariés quant à eux se logent à l'extérieur. La Directrice des ressources humaines est régulièrement sollicitée par ces jeunes salariés qui ont des difficultés pour disposer d'un logement à proximité de Center Parcs. Un partenariat ponctuel avec un hôtel a été mis en place mais il répond peu aux besoins des jeunes salariés et stagiaires en raison du manque de disponibilité et des tarifs élevés. **Certains emplois ne sont pas pourvus à cause d'un manque d'offre répondant aux besoins.**

Le **Domaine de Chalès** (Nouan-le-Fuzelier) emploie près de 50 salariés à l'année. Le directeur relève des difficultés d'accès au logement principalement pour les jeunes en contrat à durée déterminée, en apprentissage et en stage. Nombreux sont ceux qui effectuent plus de 20 km pour se rendre sur leur lieu de travail. **9 jeunes par an sont recrutés en CDD** (9 mois de présence en moyenne dans l'entreprise) dans le **secteur de l'hôtellerie.** Ils sont majoritairement originaires d'autres départements.

Les hôtels-restaurants ont des besoins moins importants en effectif en raison de la taille de ces organisations. Toutefois, nombreux sont les directeurs d'hôtels et de restaurants qui ont mis en avant leur volonté de recruter 1 ou 2 salariés supplémentaires. Par exemple, **Le Capitole**, situé à Salbris, indique qu'il a actuellement 3 salariés de moins de 30 ans dont 1 en CDD qui effectue plus de 40 km par jour pour se rendre sur son lieu de travail.

Le secteur « bâtiment et travaux publics »

Les entreprises du secteur du bâtiment emploient de nombreux jeunes en contrat d'apprentissage et en stage. Les effectifs sont peu importants par entreprises mais ce secteur est dense, notamment pour la restauration du patrimoine bâti des résidences secondaires. La qualité des travaux effectués dépasse même les frontières du Pays. Certains chefs d'entreprise du bâtiment réalisent des chantiers dans d'autres régions françaises.

L'industrie

La fermeture de GIAT Industrie à Salbris qui a entraîné la suppression de 1 600 emplois et les impacts pour les communes du sud de la Grande Sologne de la fermeture de l'usine Matra à Romorantin-Lanthenay ont entraîné un choc économique pour l'ensemble du bassin. Toutefois, des entreprises importantes poursuivent leur activité dans le Pays de Grande Sologne.

L'entreprise **Philips** Eclairage à Lamotte-Beuvron recrute **une 15^{aine} de jeunes en stage ou en apprentissage par an**. De nombreux jeunes salariés logent à Orléans à cause des difficultés liées à l'accès au logement. Pour les stagiaires, l'entreprise attribue une aide financière liée au logement d'un montant de 150 euros. La société IGIENAIR Centre palie les difficultés de leurs salariés en leur mettant à disposition des véhicules pour effectuer les trajets domicile / travail.

Implanté à Nouan-le-Fuzelier, **Grand Vision International Supply**, qui emploie 185 salariés, est la plate-forme logistique commune à toutes les enseignes du groupe : Grand Optical, Général d'Optique, Solaris et Vision Express. L'entreprise emploie plus de 20 salariés de moins de 30 ans, dont une 15^{aine} est recrutée à l'extérieur de la commune. La centralité du territoire et ses importantes infrastructures autoroutières contribuent au développement de ce secteur d'activité. Le projet d'implantation d'une plateforme logistique nationale à Salbris sur le site anciennement occupé par Giat Industries pourrait générer près de 600 emplois.

Le secteur médico-social et l'enseignement

Les jeunes salariés et les stagiaires du **Centre des Rhuets** à Vouzon et du **Centre médical Les Pins** à Lamotte-Beuvron rencontrent également des difficultés pour se loger à faible coût.

Les jeunes enseignants originaires majoritairement d'autres régions connaissent leurs affectations peu de temps avant la rentrée scolaire. Ils doivent donc trouver un logement rapidement et rencontrent des difficultés liées à la rareté de l'offre locative souligne la Directrice de la SEGPA du **collège Jean ROSTAND** à Lamotte Beuvron.

Selon les employeurs, les deux principaux freins dans la recherche de logements sont :

- **l'insuffisance des ressources et le manque de garanties financières**
- **les logements proposés ne correspondent pas à la demande**

Faiblesse des revenus et instabilité des débuts de parcours professionnels impactent fortement l'accessibilité des jeunes au logement. La faible solvabilité des jeunes

travailleurs et les garanties demandées couramment à l'entrée d'un logement locatif constituent des obstacles pour les jeunes :

- Les bailleurs demandent un dépôt de garantie couvrant un mois de loyer hors charges dans le parc HLM et dans le secteur libre,
- Les bailleurs privés demandent le cautionnement d'un tiers en cas d'impayés de loyer si les ressources mensuelles nettes du futur locataire n'excèdent pas le triple du loyer mensuel.

Enfin, les chefs d'entreprise mettent en avant que l'insuffisance du parc locatif et notamment de petits logements à faible coût, avec un turn-over suffisamment maîtrisé pour qu'ils soient rapidement mobilisables :

- **limite la venue d'une main d'oeuvre suffisante sur le bassin d'emploi,**
- **limite la consolidation des contrats précaires en contrats stables,**
- **limite le recrutement de personnels qualifiés.**

> *Les demandes exprimées auprès des entreprises de travail temporaire*

Pour pallier les fluctuations saisonnières d'activité, les entreprises du Pays de Grande Sologne ont recours aux salariés intérimaires. La sollicitation des agences d'intérim intervient également lorsque les difficultés de recrutement ne permettent pas d'envisager un autre contrat de travail.

Pour évaluer les besoins des jeunes salariés, 4 agences d'intérim ont été contactées :

- ADECCO et Manpower à Lamotte-Beuvron
- Planett et Partenaire 41 à Salbris

Les principaux résultats sont les suivants :

- **Près de 80% des intérimaires ont moins de 30 ans**
- La majorité des offres concernent le **secteur industriel** mais également le **BTP, les services et l'hôtellerie / restauration**
- La majorité d'entre eux réside chez leurs parents

Les longs déplacements domicile / travail sont fréquents.

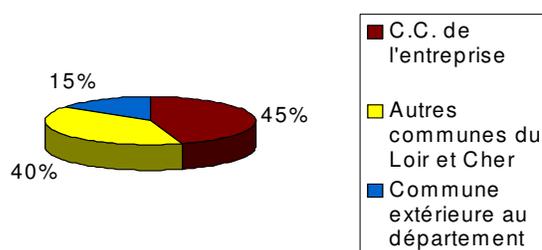
Ces trajets quotidiens sont rendus difficile par la précarité des moyens de transports utilisés par les jeunes. Ils ne disposent souvent que d'un véhicule « deux roues », qui rend difficile les trajets de plus de 15 km.

Lorsqu'un jeune salarié exprime ses difficultés de recherche de logements, les agences sollicitent le

FASTT (Fonds d'action sociale du travail temporaire), qui propose aux salariés intérimaires une gamme de services et de prestations pour faciliter l'accès au logement, au crédit et à l'emploi, et plus largement pour améliorer leur vie quotidienne. L'action du Fastt contribue à la consolidation du statut professionnel des salariés intérimaires en proposant plusieurs outils de garantie et de solvabilisation, notamment l'aide locapass pour l'avance du dépôt de garantie.

Un partenariat spécifique entre le FASTT et le réseau des foyers de jeunes travailleurs a été mis en place afin de faciliter l'accès au logement temporaires des jeunes salariés intérimaires. Le principe d'intervention du FASTT est de compenser

Lieu de résidence des salariés de moins de 30 ans des entreprises de travail temporaire en activité dans le Pays en 2007



Traitement : URHAJ Centre

financièrement l'impact, en termes de coût de gestion, de séjours dont la durée serait inférieure à 6 mois. Une indemnité forfaitaire est alors attribuée.

> Les demandes relatives à la mobilité des apprentis

Les jeunes en formation en alternance sont confrontés à de réelles difficultés d'accès au logement. Cette contrainte peut peser sensiblement sur la réussite de leur parcours singulier de formation. La complexité de leur(s) habitat(s) réside dans le système de formation par alternance. Elle s'organise selon des rythmes ne concordant pas avec une gestion locative classique. En effet, il apparaît que la géographie des lieux de formation et celle des lieux de résidence ne coïncident pas toujours. **Les jeunes en contrat d'apprentissage peuvent donc être soumis à une double voire à une triple résidence** : le domicile d'origine (souvent parental), le lieu de formation et éventuellement un logement proche de l'employeur.

A cette première contrainte s'ajoute une inadaptation des dispositifs d'aide au logement (ALS ou APL). Dans certains secteurs, le manque d'offres adaptées aux jeunes (taille et mode de location) limite la possibilité de trouver un logement proche du lieu de travail et oblige à des déplacements longs. Cette situation amène **certains jeunes à refuser des offres d'apprentissage ou à effectuer de longs trajets domicile – travail en deux roues**, à cause d'une absence de solutions logements proches du lieu de travail.

Le département du Loir et Cher comprend quatre Centres de formation des apprentis. L'analyse présentée ci-dessous a été réalisée à partir des données transmises par le CFA Interprofessionnel, le CFA du Bâtiment et le CFA Agricole, soient plus de 2 200 apprentis par an. Les données du CFA Promotrans, qui compte environ 200 apprentis dans le secteur du transport, n'ont pas pu être recueillies.

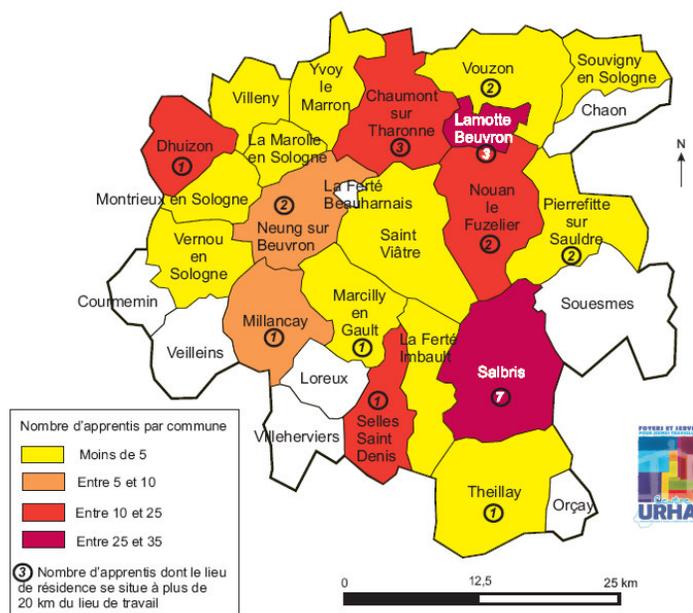
Le croisement de deux variables « V1 : commune dans laquelle le jeune réalise son contrat d'apprentissage » et « V2 : commune de résidence de l'apprenti », nous permet de connaître les distances que parcourent chaque jour les jeunes pour se rendre sur leurs lieux d'apprentissage.

Les apprentis en contrat dans une entreprise du Pays de Grande Sologne en 2007

Les 4 communes qui comptent le plus d'apprentis en contrat dans les entreprises en 2007 sont :

- **Nouan-le-Fuzelier**
- **Chaumont-sur-Tharonne**
- **Lamotte-Beuvron**
- **Salbris**

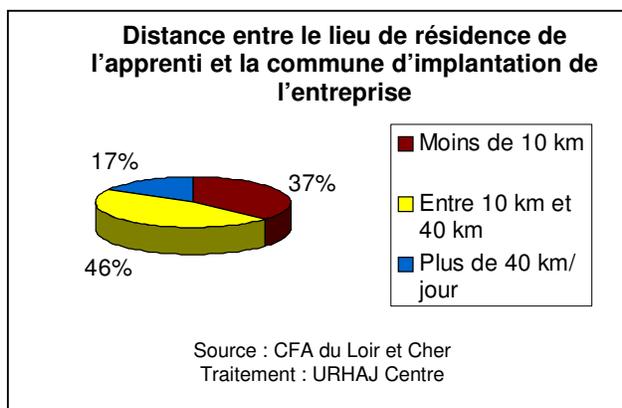
L'effectif présent dans les entreprises de ces 4 communes représente plus de **60% de l'ensemble des apprentis du Pays de Grande Sologne**.



Source : CFA du Loir et Cher

Les principaux éléments d'analyse:

- **154 jeunes sont en apprentissage dans les entreprises du Pays de Grande Sologne en 2007**
- 57 jeunes font leur apprentissage dans leur commune de résidence
- 71 jeunes doivent parcourir moins de 40 kms aller/retour pour accéder à leur entreprise
- 26 jeunes doivent parcourir plus de 40 kms aller/retour



(cf. tableau d'analyse en annexe : « Distances entre le lieu de résidence des apprentis en contrat dans une entreprise du Pays de Grande Sologne et le lieu de travail, en 2007 »)

Si l'on considère que le trajet quotidien d'un apprenti entre son lieu de résidence et son lieu de travail pourrait être « remplacé » par un logement dans une commune proche du lieu de travail lorsque les distances parcourues excèdent les 40 km aller/retour, alors on peut considérer qu'environ **25 jeunes apprentis auraient eu à se loger en 2007 sur le Pays de Grande Sologne.**

> La demande exprimée auprès des réseaux d'accompagnement des jeunes

Les chefs d'entreprises et les responsables des services de ressources humaines ne sont pas toujours informés des difficultés que peuvent rencontrer les jeunes dans leur accès au logement. Pour ne pas remettre en cause leur recrutement ou plus couramment parce que l'entreprise n'est pas spécialisée en matière de recherche de logement, les jeunes seront orientés vers les réseaux d'accompagnement du territoire.

Les entretiens avec les acteurs qui informent et orientent les jeunes, notamment en matière de logement, ont permis d'analyser les freins à l'accès au logement pour les jeunes salariés mais également pour ceux qui sont en situation d'insertion professionnelle.

Les conseillers de l'ADIL, de la PAIO de Romorantin-Lanthenay et les assistantes sociales de l'Unité de prévention et d'action sociale (UPAS) du Conseil Général ont été contactés.

L'Association Départementale d'Information sur le Logement (**ADIL**) réalise deux permanences à Salbris et Lamotte-Beuvron, une demi-journée par mois. Au cours de l'année 2007, **22 jeunes de moins de 26 ans** résidant sur le Pays de Grande Sologne ont consulté l'ADIL.

Les tendances qui se dressent quant au profil du consultant jeune de moins de 26 ans sont les suivantes :

- Seulement 14% des jeunes accueillis ont pour projet de s'installer sur un autre département (le Loiret, la Moselle et Paris).
- D'une manière générale, les jeunes n'ont pas exprimé avoir un projet de mobilité géographique, puisque majoritairement ils souhaitent rester dans leur commune d'origine.
- 91% des consultants sont des particuliers, dont 82% qui occupent le statut de locataire en secteur privé, 4,5% de locataires dans le parc social et 9% de bailleur en parc privé. Le reste des interrogations de l'ADIL en la matière relève de travailleurs sociaux et des collectivités locales.
- Dans 82% des cas, le jeune consultant occupe déjà un emploi, et seuls 4% d'entre eux ont déclaré être étudiants ou en situation de recherche d'emploi. Par ailleurs, aucun d'entre eux n'est au moment de la consultation bénéficiaire des minima sociaux.
- En ce qui concerne le thème qui a été à l'origine de la consultation, majoritairement les jeunes souhaite une information préalable avant tout contentieux, seuls 13,5% d'entre eux étaient déjà engagés dans un règlement amiable du litige et 4,5% dans la conduite d'une procédure judiciaire.
- Les thèmes abordés relèvent des rapports locatifs : les états des lieux, la révision du loyer, l'exécution des obligations du bailleur et du locataire, les congés, les réparations ou encore la non restitution d'un dépôt de garantie, comme des situations d'impayés de loyers.

Le Point Accueil Information et Orientation (**PAIO**) situé à Romorantin-Lanthenay accueille des jeunes âgés de 16 à 25 ans qui souhaitent un conseil, un appui, ou un accompagnement pour faciliter leur entrée dans la vie professionnelle. Les conseillers de la PAIO relèvent que :

- **14 jeunes accompagnés en 2007 recherchaient un logement au sein du Pays de Grande Sologne**
 - 9 souhaités un logement dans le Pays de Grande Sologne
 - 4 étaient originaires du Pays et recherchait un logement à l'extérieur
 - 1 n'était pas originaire du territoire et cherchait un logement au sein du Pays

Pour l'ensemble des jeunes accompagnés :

- **les besoins en logement sont immédiats (inférieur à 1 mois)**
- les recherches s'orientent vers **des petits logements à faible coût**
- les logements recherchés sont situés **dans les pôles urbains du Pays** (principalement Lamotte-Beuron et Salbris). Les conseillers mettent en avant la volonté des jeunes de résider au sein des villes pôles du Pays afin d'**être en proximité des activités de loisirs et d'animation**. Originaires d'une autre commune, leur mobilité résidentielle doit permettre une inscription sur le territoire notamment par la participation aux activités proposées.

Les situations accompagnées peuvent être caractérisées en 3 situations de jeunes qui recherchent un logement :

- **les jeunes en contrat de travail à durée déterminée** : Suite à l'obtention d'une mission d'intérim au d'un contrat à durée déterminée, les jeunes engage une recherche de logement pour se rapprocher de leur lieu de travail. Mais la faiblesse de leurs ressources et le manque de visibilité dans la pérennisation de leur contrat contraignent fortement leurs recherches. Les déplacements quotidiens (aller / retour) peuvent être très conséquents. (Exemples de trajets domicile / travail effectués par des jeunes inscrits à la PAIO :Chaumont sur

Tharonne – Romorantin-Lanthenay : 64 km, Nouan-le-Fuzelier - Romorantin-Lanthenay : 65 km, Bracieux – Lamotte Beuvron :82 km).

- **les jeunes en contrat en alternance** : Majoritairement mineurs les jeunes en contrat en alternance (dont les apprentis) disposent de peu de ressources. Avant 18 ans, en première année de formation, leur rémunération est à 25% du SMIC soit **330,26 € par mois** au 1er juillet 2008. Leurs recherches s'orientent vers des logements à proximité du lieu de travail étant donné que les principaux moyens de locomotion auxquels ils ont recours sont les deux roues, voire les transports en commun.

- **Les jeunes en situation d'insertion professionnelle** : Leur entrée dans la vie active est plus chaotique, rythmée par des périodes d'emploi et de non emploi. Majoritairement issus du territoire, ils vivent chez leurs parents ou sont hébergés par des amis. L'accès au logement autonome peut constituer pour eux une assise dans leur parcours d'insertion professionnelle notamment lorsque interviennent des situations conflictuelles avec les personnes qui les accueillent.

Sur l'ensemble du Pays de Grande Sologne, les travailleurs sociaux de l'**UPAS** accueillent **une 12^{aine} de jeunes de moins de 30 ans par an** en recherche de logement :

- ils sont **originaires d'une commune du Pays**
- ils recherchent un logement au sein d'une commune du Pays
- ils ont majoritairement entre **20 et 25 ans**. A partir de 25 ans les difficultés sont moins importantes : ils peuvent bénéficier du RMI et accéder aux logements sociaux.
- les **¾ sont célibataires**
- ils occupent principalement des **emplois en intérim**. Leur parcours oscille entre une succession de périodes d'activité et de non activité. Le manque de pérennité de leur situation professionnelle ne leur permet pas d'avoir recours aux logements de droit commun.

> **SYNTHESE :**

LES DEMANDES EN LOGEMENT ENGENDREES PAR L'ATTRACTIVITE DU BASSIN D'EMPLOI

Pour l'ensemble du **Pays de Grande Sologne** :

- **les chefs d'entreprises recrutent** principalement des jeunes salariés dans les secteurs de :
 - o **l'industrie**
 - o **l'hôtellerie / la restauration / les activités touristiques**
 - o **bâtiment et travaux publics**
- Selon les chefs d'entreprise, le manque de petits logements à faible coût rapidement mobilisables :
 - o **limite la venue d'une main d'oeuvre suffisante sur le bassin d'emploi,**
 - o **limite la consolidation des contrats précaires en contrats stables,**
 - o **limite le recrutement de personnels qualifiés**
- **80% des jeunes intérimaires du Pays ont moins de 30 ans**. Ils travaillent principalement dans le **secteur industriel**.
- **154 jeunes effectuent leur apprentissage** dans une commune du Pays, dont **26** d'entre eux **réalisent plus de 40 km par jour** dans leurs trajets domicile / travail.
- **Suite à l'obtention d'un contrat, les jeunes en recherche de logements suivis par la PAIO s'orientent majoritairement vers des logements :**
 - o **rapidement mobilisables (inférieur à 1 mois)**
 - o **à faible coût et de petites tailles**
 - o au sein des **pôles urbains du Pays**
- Une 12^{aine} de jeunes par an accompagnés par les travailleurs sociaux de l'UPAS sont en recherche de logement

2. Les demandes de logements « d'installation » engendrées par l'attractivité résidentielle du Pays de Grande Sologne

La deuxième partie de l'étude relative à l'offre de logement a permis d'analyser la structuration de l'offre locative pouvant être mobilisée par les jeunes. A partir de l'étude des fichiers du numéro unique de la demande HLM, il s'agit à présent de porter un regard sur l'attractivité résidentielle du territoire.

> Les volumes des demandes et la répartition par zone géographique

L'analyse des données du numéro unique de la demande HLM apporte des éléments d'information sur la demande de logements exprimée par les moins de 30 ans. Les données présentées décrivent les demandes de logements HLM sur les communautés de communes du Pays de Grande Sologne.

Les demandes de logements HLM en 2005, 2006 et 2007

La demande de logement locatif HLM tout âge confondu est de 544 en moyenne sur les 3 années (2005, 2006 et 2007) :

- 227 demandes émanent des jeunes de moins de 30 ans (soit 42% des demandes)
- 317 demandes proviennent des plus de 30 ans (58% des demandes).

Entre 2005 et 2007, on note une légère diminution de près de 10% du nombre total de demandes de logements HLM et de – 19% des demandes émanant des plus de 30 ans.

Cependant, **la demande des moins de 25 ans a augmenté de 50%** et le pourcentage moyen des demandes des moins de 25 ans est supérieur à la moyenne départementale.

(cf. tableau d'analyse en annexe : « Répartition des demandes de logements HLM par année et par âge, sur la période 2005- 2007 »)

Les demandes de logements HLM par tranche d'âge

Le taux de satisfaction est égal à celui des demandes : la population des moins de 30 ans représentent 42% des demandes totales et ils obtiennent 43% des attributions.

Sur le territoire du Pays de Grande Sologne les jeunes de moins 25 ans ont, en proportion, davantage accès au logement HLM par rapport au reste du département. La moyenne d'attribution de logement, dans le Loir et Cher, est légèrement moins élevée (23% pour les moins de 25 ans) que sur le territoire du Pays de Grande Sologne (25%).

Le taux d'attribution des jeunes de moins de 25 ans est de 62% dans les communes du Pays de Grande Sologne alors qu'il n'est que de 44% sur l'ensemble du Loir et Cher (

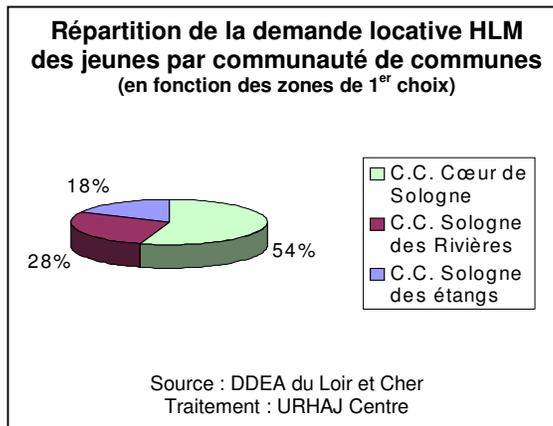
Les personnes ayant entre 25 et 30 ans ont un taux de satisfaction plus élevé (52,68%) que les moins de 25 ans (45,21%).

(cf. tableaux d'analyse en annexe : « Part de chaque tranche d'âge pour chaque réponse des bailleurs » et « Taux de chaque réponse des bailleurs par tranche d'âge »)

Répartition de la demande locative HLM des jeunes par communauté de communes

En moyenne sur 3 ans :

- 54% de la demande locative HLM des jeunes de moins de 25 ans s'exprime sur la communauté de communes Cœur de Sologne
- 28% sur la communauté de communes Sologne des Rivières,
- 18% sur la communauté de communes Sologne des Etangs.



La surreprésentation de la demande sur le secteur « Cœur de Sologne » par rapport aux deux autres peut notamment s'expliquer par l'attractivité liées aux réseaux de communication (A71) et par sa plus grande proximité de l'agglomération Orléanaise.

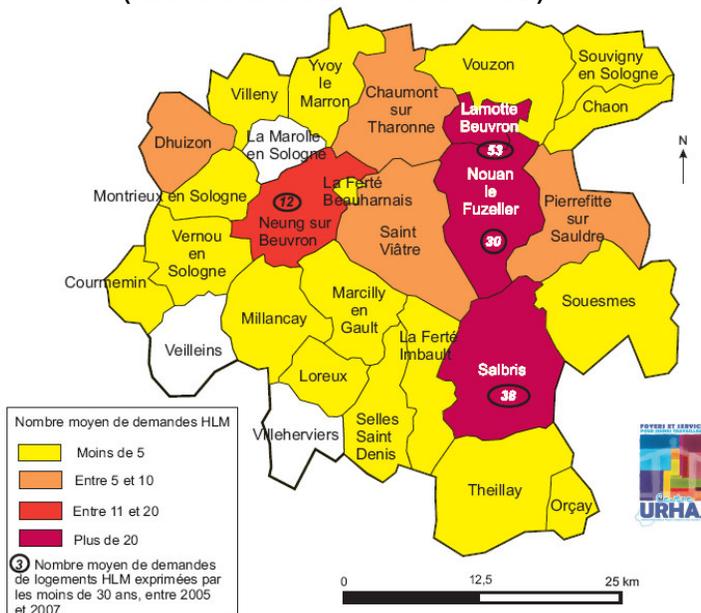
(cf. tableau d'analyse en annexe : « Répartition de la demande locative HLM des jeunes par communauté de communes »)

La demande locative HLM des jeunes moyenne entre 2005 et 2007 (en fonction des zones de 1^{er} choix)

Les 3 communes qui comptabilisent le plus de demandes locatives HLM de la part des jeunes sont :

- **Nouan-le-Fuzelier**
- **Lamotte-Beuvron**
- **Salbris**

Plus de 60% des demandes de logements HLM par les jeunes de moins de 30 ans se porte sur ces 3 communes.



> Les profils des jeunes demandeurs de locatifs HLM

Majoritairement, les jeunes demandent en premier choix un logement situé dans leur communauté de communes de résidence actuelle, dans plus de 50% des cas :

- La **C.C. Sologne des Etangs** enregistre une demande proportionnellement plus importante de **jeunes originaires des communes du département du Loir et Cher** et une plus faible proportion de demandes de jeunes résidant sur ce territoire (52% des demandes).
- La **C.C. Sologne des Rivières** comprend une proportion importante de jeunes issus de son territoire demandant un logement localisé sur cette communauté de communes (66% demandes).
- La **C.C. Cœur de Sologne** comptent plus de la moitié des demandes (soit 343) des moins de 30 ans souhaitant louer un logement HLM, dont une importante part émises par des jeunes non originaires du Loir-et-Cher (19%)

(cf. tableau d'analyse en annexe : « Répartition de la demande locative HLM des jeunes en fonction de leur origine résidentielle »)

Répartition de la demande locative HLM des jeunes en fonction de leur âge

- La C.C. Sologne des Rivières compte, en proportion, moins de jeunes demandeurs (10% des demandes proviennent des moins de 20 ans)
- Les demandeurs de logements locatifs HLM sont relativement plus âgés sur les C.C. Cœur de Sologne et Sologne des étangs (46% et 44% des demandes émanent des plus de 24 ans).

(cf. tableau d'analyse en annexe : « Répartition de la demande locative HLM des jeunes en fonction de leur âge (moyenne 2005, 2006, 2007) »)

Répartition de la demande locative HLM des jeunes en fonction de la situation familiale

Prêt de la moitié des demandes de logements HLM provient de personnes seules (43% en moyenne dans le Pays).

La C.C. Sologne des Etangs se distingue par la part importante des ménages de 2 personnes (39%) et par la faible proportion des ménages demandeurs de plus de 2 personnes (21%)

(cf. tableau d'analyse en annexe : « Répartition de la demande locative HLM des jeunes en fonction de la situation familiale »)

Délais d'attribution moyen pour une demande locative HLM des jeunes en 2005, 2006, 2007

Zone de 1er choix	Total des demandes des moins de 30 ans	Délais d'attente moyen (en mois)
C.C. Sologne des Rivières	174	4
C.C. Sologne des Etangs	118	4
C.C. Cœur de Sologne	343	6
Total	635	5

Source : DDEA du Loir et Cher
Traitement : URHAJ Centre

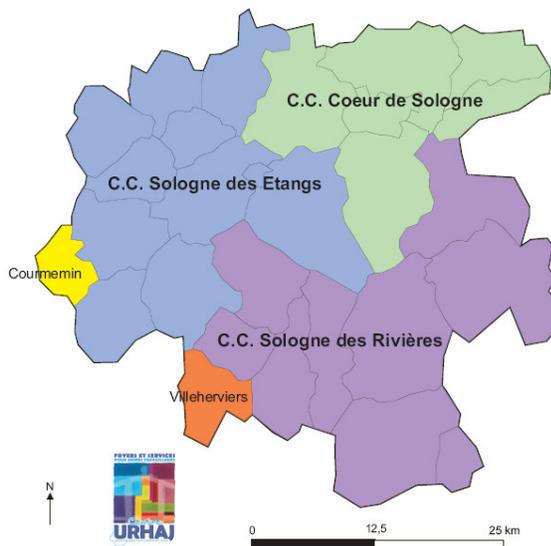
Le délai moyen d'attribution pour le Pays de Grande Sologne est de 5 mois

> SYNTHÈSE : LES DEMANDES DE LOGEMENTS HLM

Pour l'ensemble du **Pays de Grande Sologne** :

- Entre 2005 et 2007, **la demande des moins de 25 ans a augmenté de 50%** et le pourcentage moyen des demandes des moins de 25 ans est supérieur à la moyenne départementale.
- Plus de **60% des demandes de logements HLM par les jeunes de moins de 30 ans se portent sur les communes de Nouan-le-Fuzelier, Lamotte-Beuvron et Salbris**
- **Prêt de la moitié des demandes de logements HLM provient de personnes seules** alors que 4% de l'offre HLM du Pays est de type T1 et 5% de type T2

Les demandeurs de moins de 30 ans à l'entrée du parc locatif HLM, observés sur 3 années (2005, 2006, 2007)



C.C. Cœur de Sologne

- **52%** de la demande locative HLM du Pays émise par les jeunes de moins de 30 ans
- **67%** des demandes HLM sont réalisées par des jeunes originaires de la Communauté de Commune.
- **19%** des demandes HLM émanent de jeunes résidant en dehors du Loir et Cher (principalement du Loiret)
- **6 mois** est le délai d'attribution moyen pour un logement HLM

C.C. Sologne des Etangs

- **17%** de la demande locative HLM du Pays émise par les jeunes de moins de 30 ans
- **52%** des demandes HLM sont réalisées par des jeunes originaires de la Communauté de Commune.
- **31%** des demandes HLM émanent de jeunes résidant en dehors du Pays (principalement du Cher et du Loir et Cher)
- **4 mois** est le délai d'attribution moyen pour un logement HLM

C.C. Sologne des Rivières

- **28%** de la demande locative HLM du Pays émise par les jeunes de moins de 30 ans
- **66%** des demandes HLM sont réalisées par des jeunes originaires de la Communauté de Commune.
- **25%** des demandes HLM émanent de jeunes résidant en dehors du Pays (principalement du Cher et du Loir et Cher)
- **4 mois** est le délai d'attribution moyen pour un logement HLM

IV. ORIENTATIONS ET PROPOSITIONS

> Une demande liée à trois modes de mobilité

Les modalités de décohabitation des jeunes sont étroitement liées aux conditions nouvelles du passage à l'âge adulte. Mais ces modalités sont très diverses selon les dispositions et les ressources des jeunes, selon leur capacité à pouvoir espérer une insertion durable dans la vie professionnelle. Alors parfois, une même situation peut signifier des conditions parfaitement opposées.

Trois types de mobilité ont été identifiées (cf. « la demande de logement »). Elles ont chacune des répercussions sensibles sur le type de logement nécessaire à leur bonne réalisation :

- la « **mobilité de décohabitation** », c'est à dire le départ contraint et/ou nécessaire, et souvent rapide, du domicile parental alors même qu'aucun événement extérieur n'en justifierait l'urgence. C'est souvent le cas des jeunes qui ont des ressources faibles (ou pas de ressources) et qui sont inscrits dans des parcours longs et chaotiques d'insertion. Cette mobilité est généralement réduite géographiquement. On est obligé de quitter les parents mais on ne s'éloigne pas du réseau des pairs.
- Lors d'une « **mobilité de transit** », le point de chute est géographiquement éloigné du domicile parental et donc des amis et des copains. Les jeunes vivant cette situation n'ont qu'un désir dans l'immédiat : rejoindre leur territoire d'origine ou poursuivre leur mobilité en fonction du déroulement de leur carrière.
- la « **mobilité d'installation** » qui était la règle générale autrefois se poursuit. Les jeunes, souvent en situation de couple, font le choix de rechercher un logement au caractère durable dans le temps.

Trois types d'offres peuvent répondre à ces trajectoires sur le territoire du Pays de Grande Sologne :

- une **offre d'installation** pour les jeunes souhaitant intégrer durablement le territoire : développement de l'offre locative sociale (PLUS et PLA I) et privée (ANAH) permettant à des débutants sur le marché du travail de s'installer sur les villes du Pays.
- une **offre en logements de transit** : la résidence – FJT, elle permet à des jeunes d'arriver et de repartir rapidement, sans contraintes, avec un accompagnement (apprentis).
- une **offre en logement individuel « accompagné »** pour les jeunes en plus grande difficulté nécessitant un suivi plus effectif.

> Les offres de logements pouvant être développées

- **Les logements d'installation : produire des petits logements**

Il nous paraît nécessaire de veiller à l'intégration d'un nombre suffisant de petits logements dans les futures opérations menées par les bailleurs sociaux. Cette gamme de logements qui pourrait s'inscrire dans les différents programmes des communautés de communes répondrait aux différents besoins sur le plan territorial.

- **Les logements transitoires : créer une offre de petites résidences sociales - FJT de 5 à 15 logements**

Des réponses spécifiques pour la jeunesse faciliteront le parcours résidentiel des jeunes en proposant une offre de logements souple et adaptée aux attentes du

public. Ce type d'équipement meublé, facile d'accès, est un bon tremplin pour les jeunes présents dans un territoire pour intégrer par la suite un logement de droit commun.

- **Les logements « accompagnés »** : Mobiliser quelques logements pour stabiliser certaines situations de jeunes en difficulté.

Ce dispositif serait complémentaire au précédent de la résidence sociale et répondrait au cas par cas aux jeunes cumulant difficultés sociales et d'insertion professionnelle. Le développement d'une gamme de logements adaptés en diffus et en sous-location dans le parc public ou privé permettra un suivi sur mesure de ces jeunes par un accompagnement social plus étroit.

> Le Comité Départemental pour le Logement des Jeunes

L'une des orientations du **plan départemental pour le logement des jeunes** coordonné par la Direction départementale de l'équipement et de l'agriculture portait sur la création d'un Comité départemental pour le logement des jeunes.

Cet outil qui sera l'outil commun des différents partenaires du Loir et Cher permettra de promouvoir, au-delà de la création d'une offre spécifique, trois autres fonctions :

- la **captation de l'offre de logements**, dans le secteur privé, par l'intermédiaire d'une bourse aux logements (intermédiation entre des bailleurs privés et des jeunes en recherche de logements)
- la **médiation locative auprès des bailleurs sociaux et privés** par des opérateurs proposant des solutions transitoires,
- la mise en place des dispositifs de **solvabilisation**,

Ces actions interviendraient en appui de l'offre nouvelle à destination des jeunes qui pourrait être créée dans le Pays de Grande Sologne.

> Développer une offre de logements « temporaires »

Le logement des jeunes concerne à la fois l'attractivité des territoires, la construction des parcours résidentiels ou encore l'adéquation entre l'habitat et le développement économique.

Par essence les situations de jeunesse se situent dans divers espaces de transition : entrée dans la vie active, départ du domicile parental, mobilité géographique, etc.

Les statuts d'activité non pérennes (contrat à durée déterminée, intérim, stage, apprentissage) impactent les temporalités d'occupation des logements. Pour faciliter l'entrée des jeunes dans la vie active, les acteurs interrogés (élus, chefs d'entreprises, chambres consulaires, intervenants sociaux, etc.), lors de la réalisation du diagnostic, ont mis en avant la nécessité de développer une offre spécifique pour l'accueil des jeunes.

⇒ Pour les jeunes en mobilité (ou issus du territoire), entre 25 et 30 logements « temporaires » répondraient aux besoins identifiés pour les jeunes de 16 à 30 ans.



1- CONSTATS

OFFRE DE LOGEMENTS

- Un parc de petits logements (T1 et T2) restreint
- Un parc locatif moins fluide que sur l'ensemble du Loir et Cher
- Une part importante des jeunes de moins de 25 ans résident dans le parc social

- L'offre locative en petits logements est localisée à plus de 40% sur les communes de :
 - o Salbris
 - o Lamotte-Beuvron
 - o Nouan-le-Fuzelier

- Peu d'offres pour les jeunes rencontrant davantage de difficultés
- la C.C. Sologne des Etangs a la part de petits logements la plus importante du Pays

- 6 chambres meublées ont été aménagées pour l'accueil des jeunes en mobilité, à Neung-sur-Beuvron
- 5 studios meublés conventionnés facilitent l'accueil des jeunes en début de parcours professionnel, à Salbris

DEMANDE DE LOGEMENTS

- Recrutements de jeunes salariés dans les secteurs de
 - o l'industrie
 - o l'hôtellerie / la restauration / les activités touristiques
 - o bâtiment et travaux publics
- 80% des salariés intérimaires ont moins de 30 ans

- 154 jeunes effectuent leur apprentissage dans une commune du Pays, dont 26 d'entre eux réalisent plus de 40 km par jour dans leurs trajets domicile / travail

- Difficultés pour les jeunes de moins de 25 ans n'ayant pas de contrats pérennes (intérim, CDD, stage) pour accéder à un logement

- Le délai d'attribution moyen pour un logement HLM est de 5 mois

- La demande des moins de 25 ans augmente et le pourcentage moyen des demandes des moins de 25 ans est supérieur à la moyenne départementale.
- Plus de 60% des demandes de logements HLM par les jeunes de moins de 30 ans se porte sur les communes de Nouan-le-Fuzelier, Lamotte-Beuvron et Salbris
- Prêt de la moitié des demandes de logements HLM proviennent de personnes seules alors que 4% de l'offre HLM du Pays est de type T1 et 5% de type T2

- Les jeunes s'orientent vers des logements :
 - o rapidement mobilisables
 - o à faible coût et de petites tailles
 - o au sein des pôles urbains



2- ENJEUX

POUR LE PAYS DE GRANDE SOLOGNE

- Favoriser l'attractivité du Pays à partir d'une offre de services permettant
 - le maintien des jeunes dans le territoire (accompagner les décohabitations)
 - l'accueil de jeunes en mobilité professionnelle
- Soutenir le développement économique du Pays
 - Permettre l'accueil des salariés saisonniers (activité touristique)
 - Soutenir l'artisanat et le BTP (apprentissage)
 - Favoriser le maintien des grandes entreprises (recrutements nationaux des jeunes hautement qualifiés)



3 - PROPOSITIONS

POUR LES JEUNES ISSUS DU TERRITOIRE OU EN MOBILITE

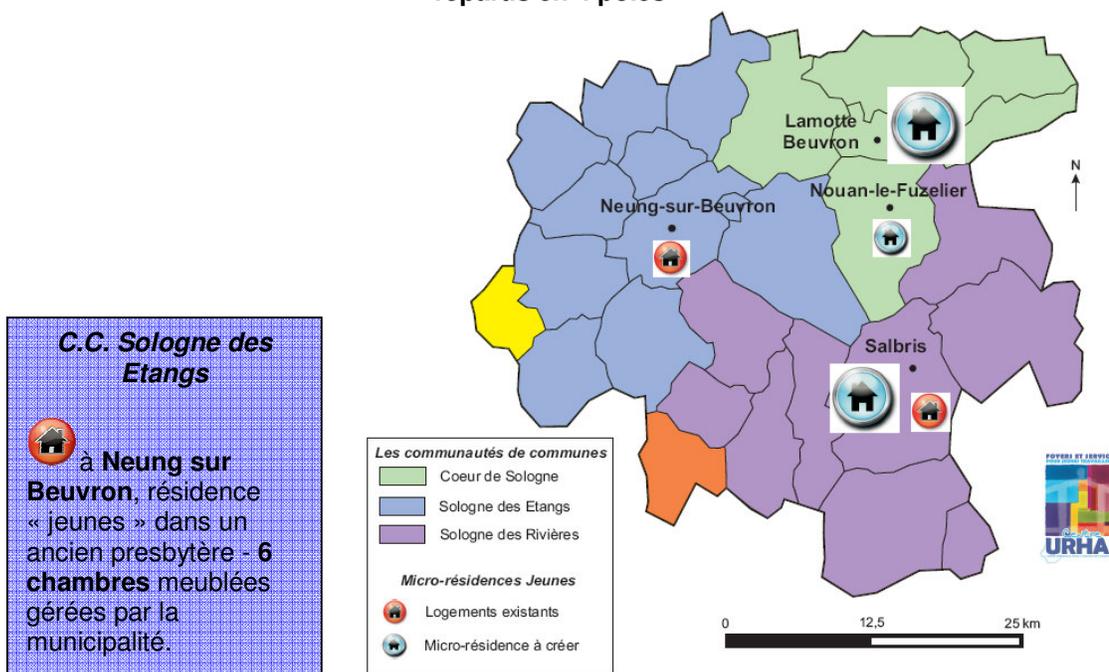
- Développer une offre de logements :
 - locatifs
 - à faible coût
 - avec un turn-over suffisamment maîtrisé pour qu'ils soient rapidement mobilisables
 - dans les pôles urbains du Pays (à proximité des lieux d'activité)
- Adosser aux logements, une offre de services, notamment pour les mineurs en apprentissage :
 - Accueil
 - Accompagnement pour les démarches administratives
 - Favoriser les rencontres entre les jeunes et avec les acteurs du territoire
 - Accompagner les jeunes vers l'accès aux logements de droit commun

> Localisation

L'analyse de l'offre et de la demande de logements a permis de mettre en exergue les disparités présentes entre les communautés de communes du Pays. A partir des données cartographiques, il ressort que les besoins sont principalement concentrés sur les quatre communes suivantes :

- **Neung-sur-Beuvron**
- **Nouan-le-Fuzelier**
- **Lamotte-Beuvron**
- **Salbris**

Pour les jeunes travailleurs en mobilité, 25 à 30 logements de « transit » répartis en 4 pôles



C.C. Sologne des Etangs

à **Neung sur Beuvron**, résidence « jeunes » dans un ancien presbytère - **6 chambres** meublées gérées par la municipalité.

C.C. Cœur de Sologne

à **Lamotte Beuvron**, développer une résidence à destination des jeunes de **10 à 15 logements**

à **Nouan-le-Fuzelier**, créer une micro-résidence « jeunes » de **3 à 5 logements**

C.C. Sologne des Rivières

à **Salbris**, **5 studios** meublés conventionnés à destination des jeunes, gérés par la municipalité

à **Salbris**, développer une résidence « jeunes » d'environ **10 logements**, complémentaire à l'offre existante

Lors de la réalisation de l'étude, la SCI LNA a transmis une proposition de mise à disposition des locaux de la résidence « Château du Glandier » à Villeherviers. Actuellement occupée par une maison de retraite (EPAHD), la propriété s'étend sur 12 hectares et a une surface habitable de plus de 1200 m².

Le site se situe à 6 km de Romorantin-Lanthenay qui dispose d'une offre temporaire pour les jeunes. Villeherviers est éloigné des pôles urbains du Pays où se concentrent les besoins des jeunes. La localisation du site mais également le surdimensionnement du bâti ne semblent pas adaptés pour répondre aux besoins des jeunes.



> Modalités de gestion des résidences « jeunes »

Les éléments d'analyse du diagnostic ont permis d'identifier le type d'habitat répondant le mieux aux besoins :

- Petits logements locatifs
- à faible coût
- avec un turn-over suffisamment maîtrisé pour qu'ils soient rapidement mobilisables
- dans les pôles urbains du Pays (à proximité des lieux d'activité)

Une offre de services complémentaire au projet de bâti faciliterait le parcours professionnel ou formatif des jeunes ainsi que leur inscription dans la vie locale à partir :

- d'un accueil
- d'un accompagnement pour les démarches administratives
- de l'organisation de rencontres entre les jeunes et avec les acteurs du territoire
- d'accompagnement des jeunes vers l'accès aux logements de droit commun

Sur les plans pédagogiques (gestion locative sociale – accompagnement – animation) et économiques (investissement et fonctionnement), nous suggérons que ces futures résidences soit créées sous le statut « **résidence sociale – foyer de jeunes travailleurs** ».

L'utilisation courante du terme « résidence sociale » renvoie à une image sociale marquée. Il ne nous semble pas opportun de reprendre cette terminologie dans la communication du projet. Cependant, « résidence sociale » est, pour l'Etat, le mode réglementaire de création ou de mobilisation de logements collectifs temporaires pour les jeunes en PLAi (DDEA).

Le label « Foyer de Jeunes Travailleurs » ouvre quant à lui la possibilité de financements spécifiques notamment auprès de la Caisse d'Allocations Familiales. Ce nom pourrait être accolé à celui de la résidence. Ex : FJT – Résidence ...

La « résidence sociale - FJT » représente une solution de **logements temporaires meublés pour des jeunes de 16 à 30 ans**. Les **conditions d'accès** sont **facilités** (caution, garants) afin d'offrir une souplesse de fonctionnement répondant de façon rapide et adaptée aux jeunes en recherche de logements. Ces résidences sont très attractives pour les jeunes car elles permettent de percevoir une APL élevée dont le loyer résiduel (redevance) est faible pour le résident.

Dans l'hypothèse d'une labellisation des résidences, nous proposons de mieux cerner le rôle et les missions des Foyers de Jeunes Travailleurs.

Les missions réglementaires des Foyers de Jeunes Travailleurs

Les Foyers de Jeunes Travailleurs relèvent de la loi sociale du 30 juin 1975 (dite loi Veil) revisitée par la loi du 02 janvier 2002. Ils sont donc des établissements agréés par l'Etat en Commission Régionale de l'Organisation Médicale et Sociale (CROSMS) faisant l'objet d'une « sélection » certifiant leur conformité aux textes législatifs et réglementaires.

« Les foyers de jeunes travailleurs et travailleuses sont des institutions à but non lucratif qui mettent à la disposition des jeunes séparés de leur famille un ensemble d'installations matérielles pour leur logement et leur nourriture, ainsi que des moyens qui permettent directement ou indirectement de favoriser leur promotion individuelle et leur insertion dans la vie sociale » circulaire du Ministère des Affaires Sociales, 18 mai 1971

« L'évolution du contexte économique et social a contribué, au cours des dernières années, à modifier la vocation des foyers de jeunes travailleurs. En premier lieu, ils sont de plus en plus appelés à intervenir non seulement comme établissement d'hébergement, mais encore comme structures d'accueil, d'animation, d'insertion dans la vie sociale et professionnelle. En second lieu, ils sont souvent conduits à accueillir simultanément des jeunes normalement insérés dans la société et des jeunes inadaptés ou menacés d'inadaptation. » Ministère des Affaires Sociales, circulaire du 11 mai 1977

Plus récemment, selon les termes de la circulaire n° 96-753 du 17 décembre 1996 du Ministère du Travail et des Affaires Sociales, *« les Foyers de Jeunes Travailleurs sont des institutions à but non lucratif qui mettent à la disposition des jeunes qui vivent hors de leur famille un ensemble d'installations matérielles pour leur hébergement et leur restauration, ainsi que des moyens qui permettent, directement ou indirectement, de favoriser leur insertion dans la vie sociale.*

Ils ont pour mission de favoriser la socialisation des jeunes par l'habitat et par différentes formes d'incitation et d'actions dans des domaines où se forge la qualification sociale : vie quotidienne, mobilité, emploi, formation, loisir, culture ...

Dans cette phase de transition, il s'agit de rendre possible un parcours résidentiel en créant les conditions d'un processus d'apprentissage de la vie sociale conduisant à l'autonomie et à la citoyenneté. Le passage en FJT doit donc, par définition, être conçu comme quelque chose de temporaire. Cette action de prévention et d'accompagnement est fondée sur la valorisation des potentialités des jeunes dans le but de les rendre acteurs de leur propre développement ... les FJT ne sont pas des établissements d'aide ou d'assistance sociale. Leur équilibre financier implique une participation des bénéficiaires aux coûts des services offerts, principalement logement et restauration. »

La **Direction Générale de l'Action Sociale** (DGAS) n'est pas la seule administration de tutelle des foyers de jeunes travailleurs.

La **Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction** (DGHUC) avec les circulaires relatives aux Résidences Sociales (décret du 23 décembre 1994, circulaire du 19 avril 1995 et circulaire du 26 octobre 2006) ou encore au Plan de Cohésion Sociale intervient à tous les échelons territoriaux dans les créations ou modernisations des FJT.

Les **Directions Départementales de la Jeunesse et des Sports** sont également, parfois localement, l'une des administrations de tutelle des foyers de jeunes travailleurs. Elles agrément les structures juridiques porteuses au titre des « associations de jeunesse et d'éducation populaire ».

Concernant les Collectivités Territoriales, les lois de décentralisations n'ont pas transféré à ces dernières de compétences particulières relevant très directement des missions traditionnellement dévolues aux FJT. Les relations contractuelles existant entre les associations-foyers et les collectivités sont donc de natures très diverses et reposent sur la volonté des acteurs d'engager ou développer un processus de coopération.

***La charte de l'Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes
(ex Union des Foyers et services pour Jeunes Travailleurs)***

L'Union nationale pour l'habitat des jeunes (UNHAJ) a été créée en 1955 pour unir les associations gestionnaires de foyers (associations fjt) et constituer un interlocuteur unique auprès des pouvoirs publics au plan national.

Une charte, adoptée en 1996, année du 40^{ème} anniversaire de l'UNHAJ, actualise le projet et réaffirme les valeurs auxquelles les associations locales constitutives de l'Union (associations UNHAJ) sont attachées et pour lesquelles elles s'engagent. Cette charte exprime la vocation à faire progresser une société humaine « confiante en son humanité ».

Parmi les principes et les actions inscrits dans la Charte, citons trois articles particulièrement significatifs :

- *« Pour nous, comme pour les jeunes que nous accueillons, le développement se fonde sur l'autonomie, l'initiative, la responsabilité, la participation active, la solidarité.*
- *Chaque signataire s'engage à faire émerger, dans une collaboration permanente avec tous ceux dont c'est la responsabilité, le constat des désirs, des besoins et des attentes des jeunes dans tous les domaines où se construit leur développement social et professionnel.*
- *Chaque signataire forge avec ses partenaires et avec les jeunes les réponses diversifiées en utilisant habitat, emploi, culture, mobilité, bien-être, formation, loisirs non seulement dans leur valeur d'usage mais également dans les effets sociaux qu'ils produisent. Il s'attache ainsi à satisfaire en même temps aux besoins et aux attentes énoncés par les jeunes et à leur exigence, même muette, de considération et de légitimité ... »*

Un habitat inscrit dans une démarche environnementale

Les associations « foyer de jeunes travailleurs » de la région Centre, avec le soutien du Conseil Régional, se sont engagées dans une **démarche de certification pour l'ensemble des logements créés ou réhabilités** afin de limiter les impacts environnementaux (le choix d'énergies renouvelables ou d'équipements à faible consommation, installations sanitaires limitant les consommations d'eau, isolations diminuant les consommations d'énergie, acoustique intérieure et extérieure protégeant des nuisances sonores, etc.).

**« Résidence sociale – foyer de jeunes travailleurs »
Un projet intégrant les principes du développement durable**

Les projets de « résidences sociales – FJT » sont porteurs d'une action aux confluences des enjeux

- **économiques** (permettre l'accueil rapide des jeunes salariés, participer au soutien de l'artisanat et du BTP (apprentissage) et favoriser le maintien des grandes entreprises (recrutements nationaux des jeunes hautement qualifiés)
- **sociaux** (proposer une offre de logement accessible pour les jeunes qui disposent de faibles ressources, accompagner les jeunes dans leurs démarches par des personnels qualifiés, etc.)
- **environnementaux** (analyser les impacts environnementaux pour les constructions et les réhabilitations, sensibiliser les résidents sur les questions relatives à l'efficacité énergétique et à la protection de l'environnement, etc.)



> La structuration juridique

Trois possibilités de structuration juridique :

- la création d'une association ex nihilo
- la gestion municipale
- l'appui sur une structure existante

Pour les logements déjà créés à Neung-sur-Beuvron et à Salbris, la gestion municipale peut être maintenue.

Pour les trois nouvelles résidences de Lamotte-Beuvron, Nouan-le-Fuzelier et Salbris, nous proposons une gestion décentralisée auprès de l'association « La Majo » située à Romorantin-Lanthenay.

Ce foyer de jeunes travailleurs est en capacité d'organiser la gestion globale des trois résidences.

L'objectif de l'adossement des résidences à une structure existante, dont le cœur de métier est l'accueil, le logement et l'accompagnement des jeunes en mobilité, est la **recherche de mutualisations des ressources** nécessaires à la gestion (administrative, comptable, éducative : intervention de salariés qualifiés auprès des jeunes, etc.)

L'association « La Majo » est en capacité de faire intervenir un agent de gestion locative qui veillerait au bon déroulement du séjour des jeunes dans les résidences. Il pourrait être secondé par un conseiller logement (travailleur social) pour prévenir ou régler certaines difficultés rencontrées par les résidents (insertion professionnelle, problèmes de comportement, impayés, etc.)

> Programmation sur 4 ans (2008-2012)

ANNEE 2008

- Finalisation du « Diagnostic de territoire » : évaluation des besoins en logement pour les jeunes

ANNEE 2009

- Réalisation d'une « Etude de faisabilité » : définir les conditions de réalisation du projet :
 - o Rechercher les porteurs de projet de l'opération
(maître d'ouvrage et structure en charge de la gestion du futur équipement)
 - o Définition de l'offre du programme
(choix du dispositif -acquis amélioré ou neuf, choix d'un site, nombre et type de logements)
 - o Définition de l'économie du projet
(détermination du loyer maximum appelé par le bailleur, détermination de la masse salariale nécessaire)
 - o Constitution du prévisionnel d'investissement et d'équipement
(réalisation du prévisionnel d'investissement en fonction des réalités budgétaires des partenaires de l'opération)
 - o Montage financier de l'opération
- Avant Projet Sommaire concernant les Résidences
- Elaboration des dossiers administratifs (CROSS, CAF, CRFJT)

ANNEE 2010

- Montage du projet architectural des résidences
- Cahier des clauses techniques particulières (CCTP)
- Dossier de consultation des entreprises
- Lancement des appels d'offre

ANNEE 2011

- Ouverture de chantier
- Conventions de réservation

ANNEE 2012

- Ouverture des résidences

> Des expériences similaires...

Résidence Sociale – FJT à Vendôme -9 logements

Réhabilitation d'une maison particulière dans un quartier proche du centre ville gérée par l'association FJT « Espace Kennedy »



Résidence Sociale – FJT « Comte de Mons » à Joué-lès-Tours (Indre et Loire) – 12 logements

Réhabilitation d'anciens logements d'instituteurs à Joué-lès-Tours (Agglomération Tours Plus) gérés par le foyer de jeunes travailleurs de Tours « Association Jeunesse et Habitat »



Résidence Sociale – FJT à La Riche (Indre et Loire) – 7 logements



Résidence Sociale – FJT à Montlouis sur Loire (Indre et Loire) – 10 logements



Cette résidence neuve a été ouverte en 2007 suite aux volontés politiques de la ville de Montlouis-sur-Loire et de la Communauté de communes de l'Est Tourangeau. Sa gestion décentralisée est effectuée par le foyer de jeunes travailleurs de l'agglomération de Tours, « Association Jeunesse et Habitat ».

ANNEXES

GLOSSAIRE

ADIL	Agence Départementale d'Information sur le Logement
ALS	Allocation Logement à Caractère Social
ANPE	Agence Nationale Pour l'Emploi
APL	Aide Personnalisée au Logement
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement
CAF	Caisse d'Allocation Familiale
CC	Communautés de communes
CDC	Caisse des Dépôts et Consignation
CDD	Contrat à Durée Déterminée
CDI	Contrat à Durée Indéterminée
CFA	Centre de Formation des Apprentis
CIDOL	Comité Interministériel de Développement de l'Offre de Logements
CRJS	Centre Régional de la Jeunesse et des Sports
DDASS	Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
DDEA	Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture
DDTEFP	Direction Départementale du Travail de l'Emploi et de la Formation Professionnelle
DGAS	Direction Générale de l'Action Sociale
DGUHC	Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction
DRASS	Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales
DRE	Direction Régionale de l'Équipement
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes
ESAT	Etablissement et Service d'Aide par le Travail
FILOCOM	Fichier des Logements par Commune
FJT	Foyer de Jeunes Travailleurs
FSL	Fonds de Solidarité pour le Logement
GRL	Garantie des Risques Locatifs
HLM	Habitation à Loyer Modéré
INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Économiques
PAIO	Permanence d'Accueil d'Information et d'Orientation
PIJ	Point Information Jeunesse
PDLJ	Plan Départemental pour le Logement des Jeunes
RMI	Revenu Minimum d'Insertion
SCI	Société Civile Immobilière
UESL	Union d'Économie Sociale pour le Logement
UFJT	Union des Foyers et services pour Jeunes Travailleurs
UNHAJ	Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes
UPAS	Unité de Prévention et d'Action Sociale
URHAJ	Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes
USH	Union Sociale pour l'Habitat

Liste des personnes consultées

ORGANISMES	NOM	FONCTION
C.C. Cœur de Sologne	Hugues AGUETTAZ	Président Maire de Nouan-le-Fuzelier
C.C. Sologne des Etangs	Michel LEGOURD	Président Maire de Neung-sur-Beuvron
C.C. Sologne des Rivières	Jean-Pierre ALBERTINI	Président Maire de Salbris
Maire de Lamotte-Beuvron	Alain BEIGNET	Maire
Syndicat mixte du Pays de Grande Sologne	Véronique SERIEYS	Présidente du Conseil de Développement Membre du bureau de la chambre de métiers
	Valérie ARGY	Chargée de mission
Conseil régional	Didier BRANCOTTE	Chargé de mission
Observatoire de l'Economie et des Territoires	Nathalie CARL	Chargée d'étude
Développement et Médiation Economique	Charlotte COUFFRANT	Chargée d'étude
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	Isabelle BERLU	Pôle apprentissage
Chambre du Commerce et de l'Industrie	Madame BECHELOT	Service apprentissage
Chambre départementale d'agriculture	Monsieur FOUCHER	Directeur en charge de la formation et de l'emploi)
CFA Interprofessionnel	Monsieur CHABAULT	Directeur
CFA du Bâtiment	Laurent RABATE	Directeur
CFA Agricole	Laurent PARADA	Directeur
CFA Promotrans	Monsieur N'GOM	Directeur
Caisse d'allocations familiales	Guillaume DUBREUIL	Chargé d'étude statistique
DDEA	Séverine GERGAUD	Responsable de l'unité politiques sociales du logement
OPAC du Loir et Cher	Monsieur LEDORGUET	
S.A. France Loire	Monsieur LUCAS	
S.A. Jacques Gabriel	Jérôme LACROIX	

ORGANISMES	NOM	FONCTION
SA Immobilière Val de Loire	Chantal BOUHIER	
SA Loir et Cher Logement	Joël CHALUMEAU	
UPAS de Romorantin-Lanthenay	Christian MOLLEREAU	Responsable de l'UPAS
	Olivier CASTELLON	Assistant Social
	Magali MICHAU	Assistante Sociale
	Luzia MAGALHAES	Assistante Sociale
	Caroline ELLEAU	Assistante Sociale
PAIO Romorantin-Lanthenay	Leila SALHY	Conseillère
	Françoise CELERY	Conseillère
ANPE Romorantin-Lanthenay	Philippe LEBouc	Directeur
ADIL	Ophélie LARHANTEC	Directrice
PIJ	David KLINSZYK	Animateur
Pôle Social de Salbris	Pascale ARGY	
Mairie de Salbris	Madame ANGUBAULT	Service Logement
CRJS	René POUJADE	Directeur
Domaine de Burtin	Jean-Marie LACROIX	Prêtre
Centre de formation des Meuniers de France	Mademoiselle MUSSARD	Responsable Formation
Centre des Rhuets	Monsieur RODRIGUEZ	Directeur
IGIENAIR Centre	Monsieur PUEL	Directeur
Grand Vision International Supply	Sophie GODILLIER	Service Recrutement
Sologne Parc des Alicourts	Monsieur BOUDOUIIN	Directeur
Le Capitole	Olivier BOULAIS	Directeur
Domaine de Chalès	Martial GIQUEL	Directeur
Ferme de Courcimont	Jean-Pierre KLAPCZINSKI	Directeur
Centre Equestre	Monsieur BIOULAC	Directeur
ETS PECHEUX ET CIE	Monsieur PECHEUX	Directeur
Boulangerie Pâtisserie	Claude FOUQUIAU	Directeur

ORGANISMES	NOM	FONCTION
Léonard Charpente		Directeur
SA FIGUEIREDO Antonio	Sandrine FIGUEIREDO	
SARL DOUCET Philippe	Florence GOUBEAU	
Travaux Publics de Sologne	Stéphane CORDONETS	Directeur
Menuiserie LETEILLIER		Directeur
Matériel	Marc LONCHAMP	Directeur
ARIA	Audrey BEUDRON	
Center Parcs	Madame PELISSIER	Directrice des ressources humaines
CITEOS	Monsieur COURZET	Directeur
Philips Eclairage	Madame Caille	Responsable ressources humaines
ADECCO	Corinne LUNG HOI	Directrice
Manpower	Véronique ANIS	Assistante d'agence
Partenaire 41	Emmanuelle ROECKENS	Assistante d'agence
PLANETT	Kati PIETERS	Assistante d'agence
L'Adresse	Francis LESTANT	Agent Immobilier
Transaxia	James GEUFFROY	Conseil en immobilier

**Distances entre le lieu de résidence des apprentis en contrat dans une
entreprise du Pays de Grande Sologne et le lieu de travail, en 2007**

Commune entreprise	même commune	moins de 10 km	entre 10 et 19 km	entre 20 et 29 km	Plus de 30 km	Nombre d'apprentis
CHAON						0
CHAUMONT SUR THARONNE	9	1	4	0	3	17
COUMEMIN						0
DHUIZON	3	6	1	1		11
FERTE BEAUHARNAIS (LA)						0
FERTE IMBAULT (LA)	2		2			4
LAMOTTE BEUVRON	15	8	1	1	2	27
LOREUX						0
MARCILLY EN GAULT				1		1
MAROLLE EN SOLOGNE (LA)			1			1
MILLANCAY	1	0	4	1		6
MONTRIEUX EN SOLOGNE	0	2	2			4
NEUNG SUR BEUVRON	1	1	3	1	1	7
NOUAN LE FUZELIER	6	2	6	1	1	16
ORCAY						0
PIERREFITTE SUR SAULDRE					2	2
SAINT VIATRE			1			1
SALBRIS	16	0	11	5	2	34
SELLES SAINT DENIS	1	1	7		1	10
SOUESMES						0
SOUVIGNY EN SOLOGNE	1	1				2
THEILLAY	1		1	1		3
VEILLEINS						0
VERNOU EN SOLOGNE			1			1
VILLEHERVIERS						0
VILLENY	1					1
VOUZON		1		2		3
YVOY LE MARRON		3		/		3
Total	57	26	45	14	12	154
	37%	17%	29%	9%	8%	100%

Source : Données des centres d'apprentissage du département du Loir et Cher
Traitement : URHAJ Centre.

Répartition des demandes de logements HLM par année et par âge, sur la période 2005- 2007

Demandes de logement HLM pour le Pays de Grande Sologne	Demandes des plus de 30 ans	Demandes des jeunes entre 30 et 25 ans	Demandes des jeunes de moins de 25 ans
2005	59%	22%	18%
2006	61%	16%	23%
2007	53 %	17%	30%
Total	58%	18%	23%
Total		Moins de 30 ans	
		42%	
Moyenne	58%	18%	24%

Demandes de logement HLM pour le département du Loir et Cher	Demandes des plus de 30 ans	entre 25 et 30 ans	Demandes des jeunes de moins de 25 ans
2005	61%	21%	18%
2006	58%	20%	22%
2007	56%	19%	25%
Moyenne	58%	20%	22%

Source : Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture du Loir et Cher
Traitement : URHAJ Centre

Part de chaque tranche d'âge pour chaque réponse des bailleurs

Demandes de logement HLM pour le Pays de Grande Sologne	Motif du bailleur			
	Attribution	Irrecevabilité	Non-renouvellement	Renonciation
plus de 30 ans	57%	55%	64%	56%
entre 25 et 30 ans	18%	18 %	20%	23 %
moins de 25 ans	25%	27%	16 %	21%
Total	100%	100%	100%	100%
Demandes de logement HLM créées pour le Loir et Cher	Attribution	Irrecevabilité	Non-renouvellement	Renonciation
plus de 30 ans	56%	55%	59%	59%
entre 25 et 30 ans	21%	24%	20%	20%
moins de 25 ans	23%	21%	21%	21%
Total	100%	100%	100%	100%

Source : Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture du Loir et Cher
Traitement : URHAJ Centre

Taux de chaque réponse des bailleurs par tranche d'âge

Demandes de logement HLM pour le Pays de Grande Sologne	Motif du bailleur					
	Attribution	Irrecevabilité	Non-renouvellement	Renonciation	Non spécifié	Total
plus de 30 ans	56,11%	1,89%	16,32%	7,89%	17,79%	100,00%
entre 25 et 30 ans	55,81%	1,99%	15,61%	10,30%	16,28%	100,00%
moins de 25 ans	62,04%	2,36%	10,21%	7,33%	18,06%	100,00%
Total	57,44%	2,02%	14,76%	8,21%	17,58%	100,00%
Demandes de logement HLM pour le département du Loir et Cher	Attribution	Irrecevabilité	Non-renouvellement	Renonciation	Non spécifié	Total
plus de 30 ans	40,29%	1,61%	22,24%	10,73%	25,13%	100,00%
entre 25 et 30 ans	44,11%	2,09%	22,59%	10,55%	20,67%	100,00%
moins de 25 ans	43,71%	1,67%	21,50%	10,13%	22,99%	100,00%
Total	41,80%	1,72%	22,15%	10,57%	23,77%	100,00%

Source : Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture du Loir et Cher
 Traitement : URHAJ Centre

**Répartition de la demande locative HLM des jeunes
 par communauté de communes
 (en fonction des zones de 1^{er} choix)**

Lieu demandé	plus de 30 ans	moins de 30 ans	moins de 25 ans	Total
Cœur de Sologne	52%	52%	53%	52%
Sologne des rivières	32%	28%	27%	30%
Sologne des étangs	14%	19%	17%	16%
autres communes du Pays	2%	1%	3%	2%
Total	100%	100,00%	100%	100%

Source : Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture du Loir et Cher
 Traitement : URHAJ Centre

Répartition de la demande locative HLM des jeunes en fonction de leur origine résidentielle (2005, 2006, 2007)

Zone de 1er choix	Territoire d'origine résidentiel						Total
	Total des demandes des moins de 30 ans	C.C. Cœur de Sologne	C.C. Sologne des étangs	C.C. Sologne des rivières	Autres communes du 41	Hors département du 41	
C.C. Sologne des Rivières	174	8%	2%	66%	11%	14%	100%
C.C. Sologne des étangs	118	13%	52%	4%	19%	12%	100%
C.C. Cœur de Sologne	343	67%	4%	8%	3%	19%	100%
Total	635	41%	12%	23%	8%	16%	100%

Source : Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture du Loir et Cher
Traitement : URHAJ Centre

Répartition de la demande locative HLM des jeunes en fonction de leur âge (moyenne 2005, 2006, 2007)

Zone de 1er choix	Age des jeunes demandeurs			
	Totale des demandes émanant des moins de 30 ans	Moins de 20 ans	20 à 24 ans	25 à 29 ans
C.C. Sologne des Rivières	174	10%	48%	41%
C.C. Sologne des étangs	118	15%	41%	44%
C.C. Cœur de Sologne	343	17%	37%	46%
Total	635	15%	41%	44%

Source : Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture du Loir et Cher
Traitement : URHAJ Centre

Répartition de la demande locative HLM des jeunes en fonction de la situation familiale (moyenne 2005, 2006, 2007)

Zone de 1er choix	Nombre de personnes à loger			
	Totale des demandes émanant des moins de 30 ans	Personne seule	2 personnes	Plus de 2 personnes
C.C. Sologne des Rivières	174	42%	26%	32%
C.C. Sologne des étangs	118	40%	39%	21%
C.C. Cœur de Sologne	343	44%	25%	31%
Total	635	43%	28%	29%

Source : Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture du Loir et Cher
Traitement : URHAJ Centre

4^{ème} de couverture

La question du logement se pose de manière très spécifique pour les jeunes de 16 à 30 ans entrant dans la vie active. Au plan national, le constat de leurs difficultés est aujourd'hui largement partagé et médiatisé.

Les difficultés qu'ils rencontrent résultent essentiellement des exigences contradictoires que leur opposent les marchés du travail et du logement :

- d'un côté, l'entrée dans la vie active est marquée par l'instabilité : fractionnement et instabilité des emplois, situations changeantes et parfois imprévues... Cette phase de pré stabilisation sur le marché du travail s'étire en moyenne sur 4 à 5 ans après la sortie du système éducatif. Elle expose les jeunes à de fréquentes mobilités résidentielles qu'ils doivent gérer malgré l'incertitude des lendemains et des ressources inadaptées aux prix du marché.
- de l'autre côté, l'accès au logement requiert pour les jeunes de sérieuses garanties et une vision d'avenir plutôt stable à moyen ou long terme. Les délais de préavis et les coûts d'entrée et de sortie du logement rendent difficile l'ajustement des parcours résidentiels aux opportunités d'emploi qui se présentent, et constituent ainsi un véritable frein à la construction des itinéraires professionnels.

Dans ce contexte, on comprend que, si le marché du logement n'offre pas d'alternatives pour accompagner la mobilité et pour amortir les incertitudes, il y a pour les jeunes un vrai risque d'installation dans la précarité et pour les projets de développement des territoires une fragilité liée à l'instabilité d'une partie de la population.

Le développement d'une offre de logements adaptée est alors nécessaire pour leur permettre d'habiter à proximité d'un nouveau lieu de travail, le temps d'un contrat à durée déterminée par exemple, ou le temps de confirmer et stabiliser une situation nouvelle. Mais cette offre ne peut se réduire strictement à une offre de logement sur un temps donné. Elle doit être conçue dans l'objectif de faciliter les parcours personnels, favoriser l'accueil provisoire ou les projets d'installation sur les territoires. L'offre de logement développée se conçoit alors comme un service global, un projet à l'attention des jeunes et un appui au développement harmonieux des territoires.

Ce diagnostic a pour objet d'évaluer les besoins en logements des jeunes âgés de 16 à 30 ans dans le Pays de Grande Sologne. Cette étude de territoire a permis :

- d'estimer les besoins quantitatifs,
- de qualifier les besoins
- de repérer les territoires les plus sensibles et les modes de réponse adaptés,