

Enjeux de l'intégration pérenne des jeunes par le logement au sein d'un département rural et vieillissant : Le Lot

I. Périmètre de l'étude

La commande qui m'a été donnée était d'analyser les besoins en logement, en fonction de sa typologie, pour les jeunes « précaires » sur l'ensemble du territoire lotois et proposer un plan d'action partagé et partenarial pour répondre aux enjeux territoriaux ainsi dégagés.

Pour analyser le besoin, il me semblait essentiel de connaître l'offre disponible et de la comparer à la demande. Cependant, la demande n'est pas toujours recensée (ex toutes les structures n'ont pas des listes d'attente, et les conditions d'élaboration de ces listes sont hétérogènes) et ne porte que sur les dispositifs existants jamais sur les besoins sans réponse possible.

Concernant la typologie de logement, j'ai choisi d'élargir l'étude à toutes les solutions permettant la mise à l'abri du jeune de la réponse d'urgence à l'accompagnement vers un logement pérenne.

Pour les jeunes j'ai choisi de cibler l'étude sur les 18-30 ans car l'hébergement et le logement des mineurs sont encadrés par des mesures législatives plus spécifiques et relèvent de compétence des services de l'ASE. La jauge des 30 ans correspond à l'âge maximum autorisé en FJT par dérogation, à l'âge maximal visé par le code de la construction de l'habitat concernant la sous-location après information du bailleur et l'article 109 de la loi Elan, mais c'est aussi l'âge limite pour l'attribution des fonds européens à destination des jeunes. Même si une différence majeure se fait entre les moins de 25 ans et les 25 ans ou plus du fait de l'accès aux RSA ou non.

Concernant la typologie des « jeunes » seul le critère d'âge a été retenu en plus de celui de fragilité. Ainsi cette étude cherche à identifier le besoin de tous les jeunes en situation de précarité qu'ils soient en alternance, étudiants, en emploi, en formation, sortant de dispositifs tels que l'aide sociale à l'enfance, d'institutions du médico-social, accompagné par la protection judiciaire de la jeunesse, réfugiés, demandeurs d'asile,.... L'intérêt était de définir un public suffisamment large.

La définition de la précarité a été complexe, car dans la littérature, différentes définitions sont posées et ces définitions semblaient inadaptées aux spécificités du public jeune.

L'une des définitions les plus connues est celle de Joseph WESINSKI la précarité est « l'absence d'une ou plusieurs des sécurités notamment celle de l'emploi, permettant aux personnes et familles d'assumer leurs obligations professionnelles familiales et sociales, et de jouir de leurs droits fondamentaux. L'insécurité qui en résulte peut-être plus ou moins étendue et avoir des conséquences plus ou moins graves et définitives. Elle conduit à la grande pauvreté quand elle affecte plusieurs domaines de l'existence, qu'elle devient persistante, qu'elle compromet les chances de réassumer des responsabilités et de reconquérir ses droits par soi-même, dans un avenir prévisible ».

Ce qui ressort de mes échanges avec les partenaires est que la précarité des jeunes est une situation de mouvements, d'insécurité, de recherche de stabilité pour un jeune qui a besoin de soutien dans cette période et la sollicitation des partenaires intervient quand le soutien familial n'est pas suffisant pour traverser cette période de turbulences et de recherche de son identité sociale. C'est une période avec de forts enjeux car les jeunes vont s'inspirer des modèles auxquels ils sont confrontés pour se construire leur propre identité sociale et comme ils sont en quête de reconnaissance, ils auront tendance à copier le modèle des personnes qui les acceptent. Les contours de la notion de précarité ne sont pas figés et dépendent beaucoup de la subjectivité de chacun.

Pour couvrir le territoire lotois, j'ai choisi l'échelle des EPCI qui était pour moi l'échelle idéale car proche de la population sans être aussi précise que la commune mais suffisamment grande pour dégager des axes de travail.

II. Méthodologie employée

J'ai sollicité les différents acteurs du logement et de l'hébergement du territoire afin de connaître l'offre proposée sur le territoire et d'échanger avec eux sur les besoins qu'ils ont pu identifier (FJT, bailleurs sociaux, CHRS, HU, bailleurs sociaux, institution : CAF, CD, ARS).

J'ai aussi interrogé les EPCI, accueillant le plus de jeunes au niveau du territoire afin d'avoir leur vision des enjeux autour du logement et de l'hébergement des jeunes ayant besoin d'un soutien non familial dans l'autonomisation. Les EPCI ont un rôle majeur dans l'accompagnement social de ce public notamment par le rôle des CIAS/CCAS et pour certains par les dispositifs qu'ils portent de type hébergement d'urgence.

J'ai aussi rencontré les responsables des territoires des Maisons des Solidarités Départementales afin d'avoir leur vision du besoin en logement et hébergement des personnes sans domicile.

En parallèle, j'ai mené un entretien avec la DREAL pour connaître la déclinaison régionale des orientations nationales et cette déclinaison est particulièrement centrée sur la loi Elan.

En fin j'ai rencontré le PIJ de Cahors qui présentait une action pour le logement des jeunes et surtout des jeunes étudiants avec notamment le label logement jeunes.

Certains acteurs du département n'ont pas été rencontrés car ils n'étaient pas en mesure de m'apporter une vision de ce besoin sur le territoire :

Enfin j'ai sollicité les services de domiciliation des 3 EPCI accueillant le plus de jeune pour connaître le nombre de 18-30 ans ayant demandé à être domicilié auprès de leurs services. Ceci devait me permettre de quantifier le nombre de jeunes n'ayant pas un logement stable ou suffisamment sûr au sein de ces intercommunalités.

Des entretiens que j'ai pu avoir, un point commun a été identifié : le besoin de partager une vision partenariale du besoin et de l'offre dans le département, car à ce jour chacun réalise son observation mais les constats ne sont pas partagés au niveau départemental.

III. Contexte démographique du département

a) Le Lot par rapport à l'échelon régional et national

1. Démographie

Le Lot est un département rural sa densité au km² est de 33,3 en 2017 contre 80,4 pour la région Occitanie et de 105,1 au niveau national.

Il est aussi le deuxième département le plus vieillissant de France. Il présente par conséquent un taux de mortalité de 1,25 % en 2017 largement supérieur au taux régional de 0,97 % et national de 0,87 % la même année.

La population lotoise augmente régulièrement entre 1968 et 2012 et se stabilise depuis 2012 autour de 174 000 habitants.

La représentation par tranche d'âges se modifie fortement puisqu'il est observé une hausse importante et régulière des + de 60 ans depuis 2007 représentant en 2017, 36,9 % de la population lotoise contre 31 % en 2007. Au niveau national cette part de la population représente environ 25,5 % de la population totale.

A contrario, le Lot note un déclin régulier de toutes les tranches d'âges inférieures à 45 ans et particulièrement des 30-44 ans qui représentaient 18,4 % de la population lotoise en 2007 et ne représentent plus que 15,1 % en 2017. Au niveau national, la part de cette tranche d'âge dans la population totale est aussi en déclin mais représente 18,8% de la population totale.

Les 15-29 ans tranche d'âge la plus proche de l'étude représentent 12,5% de la population départementale pour une moyenne régionale de 16,9 % et une moyenne nationale de 17,6 % en 2017.

La faible représentation des jeunes dans le département a aussi une incidence sur le taux de natalité qui apparaît comme faible 0,78 % dans le Lot en 2017 contre 1,08 % pour la région Occitanie et 1,22 % pour la France métropolitaine.

Le Lot a un taux apparent d'entrées et sorties non dues au solde naturel de +0,4 % qui est en baisse constante depuis 1999 (où il était de +1,1%). Au niveau régional se solde est aussi en déclin mais est de +0,7 % en 2017 (contre +1,2 % en 1999). Cependant, ce solde reste positif et il semble nécessaire de s'appuyer sur ce facteur pour encourager le rééquilibrage démographique.

2. Emploi et formation des jeunes :

Les données Insee montrent qu'en 2017, on compte parmi les 15-24 ans 17,8% de jeunes ni en emploi, ni en études ni en formation alors que la moyenne nationale est de 17%, soit légèrement inférieure. Le Lot département rural serait donc particulièrement touché par les difficultés d'insertion des jeunes.

En parallèle, le Lot a connu une croissance sans précédent de l'offre de formation sur son territoire. En effet, entre 2007 et 2017, l'offre de formation d'enseignement supérieur dans le Lot a augmenté de 46,3% contre 20,3% au niveau national, soit une croissance 2 fois plus importante pour le Lot. Aujourd'hui, le Lot est en cours d'adaptation de son offre à ce public étudiant, même si d'importants efforts ont été conduits notamment sur le parc social.

Concernant le taux de chômage des 15-24 ans, celui-ci est proche en 2017 de la moyenne nationale de 28%. L'activité partielle est par contre surreprésentée dans ce département avec 19,5% d'actifs à temps partiel contre 17% au niveau national. Cette surreprésentation de l'activité à temps partiel, s'explique par l'importance de l'agriculture, du tourisme et de l'agro-alimentaire dans l'offre d'emplois ayant une influence sur la saisonnalité des offres d'emplois. En effet, les emplois saisonniers représentent en 2017, 59% des projets de recrutement sont des emplois saisonniers contre 39,2% au niveau national.

3. Logement :

En terme de logements, le Lot est marqué par une forte représentation des résidences secondaires, (19% pour le Lot contre 10% en France métropolitaine en 2017) et les logements vacants (11% pour le Lot contre 8% pour la France métropolitaine en 2017).

La part des propriétaires est aussi surreprésentée dans le Lot par rapport aux moyennes régionales et nationales, respectivement, 69,6% de propriétaires dans le Lot en 2017, pour 59,1% en Occitanie et 57,5% au niveau national.

Ces spécificités lotoises expliquent une faible pression sur le parc social constatée par tous les partenaires. En effet, 53% des demandes de parc social sont actuellement satisfaites et dans un délai moyen de 6,5 mois.

Le nombre de personnes par ménages est aussi plus faible qu'au niveau national :

Année	Nombre moyen de personnes par ménages	Nombre moyen de personnes par ménages	Nombre moyen de personnes par ménages

	pour les propriétaires occupants		pour les locataires du parc social		pour les locataires du parc privé	
	Lot	France	Lot	France	Lot	France
2017	2,1	2,3	2,0	2,3	1,8	1,9

Cette composition des ménages entraîne une tension particulière sur l'offre de logements de petites typologies (T1/T2).

Concernant le logement dédié aux jeunes, les FJT lotois ont tous un taux d'occupation supérieur à 90% alors que la moyenne nationale selon la CNAF est de 78% et 60% en zone rurale.

Cependant le taux d'équipement en place de FJT pour le Lot est aussi supérieur au national de 7 places pour 1000 jeunes de 15 à 29 ans. Le taux d'équipement était déjà supérieur avant l'autorisation d'extension mais atteindrait plus de 10 places pour 1 000 jeunes avec les extensions accordées. Ainsi, le Lot aurait un taux de recours aux places de FJT beaucoup plus importants que les autres départements ce qui pose la question des caractéristiques du public accueilli au sein des FJT lotois et de l'adaptation des autres offres de logements disponibles pour les jeunes lotois.

b) Les disparités au sein du département

1. Démographie

3 EPCI regroupent 70,73 % de la population départementale en 2016 : Grand Cahors, Grand Figeac et Cauvaldor. Ces mêmes EPCI sont celles qui ont la part la plus importante de moins de 30 ans parmi la population totale et regroupent donc 73,60 % des jeunes du département.

Une part importante de moins de 30 ans par rapport à la population totale est aussi observée dans le sud du département, sur les EPCI suivantes :

- Communauté de communes du Grand Villefranchois 26,67 % mais qui ne compte que deux communes dans le Lot
- Communauté de communes du pays de Lalbenque – Limogne 26,51 %

Mais leur poids démographique est faible puisqu'elles représentent 5,11 % de la population lotoise soit 2352 jeunes de moins de 30 ans.

2 pôles urbains sont identifiés dans le département : Cahors et Figeac.

7 pôles urbains secondaires : Saint-Céré, Biars-sur-Cère, Gramat et Souillac au sein de l'EPCI de Cauvaldor, Gourdon dans l'EPCI Quercy-Bouriane et Prayssac et Puy-l'Evêque dans l'EPCI Vallée du Lot et Vignoble.

2. Logement :

Le parc locatif social est concentré sur le Grand-Cahors (48,11% du parc) puis sur Cauvaldor (19,49%) et Grand Figeac (18,53%). Le parc social est aussi vieillissant donc potentiellement énergivore, 5% du parc cadurciens a plus de 30 ans contre 38,5% pour le Figeacois et 36% pour Cauvaldor.

3. Emploi

En 2016, 24,9% des entreprises se situaient dans l'EPCI du Grand Cahors, 26,4% dans celle de Cauvaldor et 18,8% dans celle du Grand Figeac.

Ainsi le département du Lot est rural mais aussi particulièrement polarisé avec une concentration des dynamiques économiques et des populations principalement sur 3 secteurs ; Cahors, Figeac, - Biars-sur-Cère/Saint-Céré. Cette polarisation concentre l'offre de logement sur ces 3 pôles comme l'offre d'emploi.

Cependant le Département du Lot est particulièrement concerné par le tourisme et l'agriculture avec des emplois à pourvoir aussi dans les zones rurales et donc des jeunes qui résident aussi dans ces zones, plus excentrée. Dans ce cadre des structures pour accueillir les jeunes ne peuvent pas être construites dans les secteurs dits ruraux mais une réponse plus souple en diffus doit pouvoir leur être apportée avec la particularité que la demande sera particulièrement importante sur la période estivale car les deux secteurs économiques ont une hausse d'activité à ce moment là.

I. Orientations régionales et nationales concernant le logement des jeunes

1. Plan quinquennal pour le logement d'abord

Le plan quinquennal logement d'abord 2018-2022 précise qu' « il n'est pas possible de construire durablement sa vie en s'interrogeant, chaque jour, sur le lieu où l'on passera sa nuit ». Cette affirmation est aussi applicable pour les jeunes et renforce l'idée que si une réponse d'urgence doit leur être proposée un des enjeux majeurs est l'intégration la plus rapide possible par le logement.

Le plan quinquennal part du constat que malgré l'augmentation de près de 70% des fonds du programme 177 « hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables », il n'y a pas eu une diminution significative des demandes d'intégration sur les dispositifs. Ce qui est aussi constaté dans le Lot.

Le plan logement d'abord définit 5 priorités :

- 1) produire et mobiliser des logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans domicile
- 2) promouvoir et accélérer l'accès au logement et faciliter la mobilité résidentielle des personnes défavorisées
- 3) mieux accompagner les personnes sans domicile,
- 4) prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels et recentrer l'hébergement d'urgence sur ses missions de réponse immédiate et inconditionnelle,
- 5) mobiliser les acteurs et les territoires pour mettre en œuvre le principe du logement d'abord.

La réponse qui pourra être faite aux besoins identifiés des jeunes devra s'intégrer dans la politique du logement d'abord.

1. Mobilisation du parc privé pour le développement de l'IML, de groupes de travail sont en cours sur la captation des logements notamment et le développement de l'IML mandat de gestion, le développement des pensions de familles, selon les besoins du territoire la transformation de centre d'hébergement en logements
2. L'étude doit permettre une connaissance partagée du public sans domicile qui s'inscrit dans la priorité 2. En parallèle dans le département, un projet de professionnalisation de la maraude de Cahors est en cours, le SIAO est positionné comme pivot des orientations,
3. Les actions AVDL ont été renforcées dans le département notamment le déploiement des mesures AVDL et le dispositif Polilot mis en place pour prévenir les situations de fragilités identifiées par les bailleurs sociaux. Les axes de travail pour favoriser l'intégration des jeunes par le logement devront s'intégrer dans l'axe 11 développer la cohérence entre insertion socio-professionnelle et accès au logement.
4. Les actions menées devront aussi participer à l'axe 14 recentrer l'hébergement d'urgence sur sa fonction de réponse immédiate et inconditionnelle aux situations de détresse.

Ainsi, l'étude s'inscrit dans l'axe 5 de la priorité 2 améliorer la connaissance des publics sans domicile.

Les réponses apportées suivront tous les axes du logement d'abord et plus particulièrement : axe 2 mobiliser le parc privé à des fins sociales

axe 3 développer les solutions de logement adapté en réponse à des besoins spécifiques,
axe 4 faciliter la transformation des centre d'hébergement en logement selon les besoins des territoires,
axe 6 donner la priorité au logement dans l'orientation des personnes sans domicile
axe 11 développer la cohérence entre insertion socio-professionnelle et accès au logement
axe 14 recentrer l'hébergement d'urgence sur sa fonction de réponse immédiate et inconditionnelle aux situations de détresse

2. Stratégie pauvreté

Cette étude est en lien avec la stratégie pauvreté sur l'engagement 3 : un parcours de formation garantie à tous les jeunes qui favorise l' « aller vers » les jeunes « invisibles » pour favoriser le repérage. Ce repérage peut aussi se faire via les jeunes qui font appel à une solution d'hébergement temporaire et/ou de logement. Cet engagement prévoit aussi l'innovation et l'expérimentation de nouvelles modalités d'insertion. Ainsi, l'insertion des jeunes par le logement en lien avec l'emploi s'inscrit totalement dans cet engagement.

Les mesures mises en œuvre seront aussi liées à l'engagement 5 investir pour l'accompagnement de tous vers l'emploi afin de mettre en place le triptyque « ressources – accompagnement -emploi » pour lever simultanément tous les freins de la vie quotidienne afin de favoriser l'insertion professionnelle.

Dans la continuité de ce lien entre logement et formation ou emploi, un lien avec le plan 1 jeune 1 solution doit être fait pour que le logement ne soit pas un frein à l'accès à l'emploi ou la formation. Un lien entre pôle emploi et les acteurs du logement apparaît important en lien avec les futurs DDETSPP.

Cette thématique devra aussi être travaillée en lien avec le futur service public de l'insertion.

Un lien doit aussi être fait avec la convention d'appui à la lutte contre la pauvreté et l'accès à l'emploi conclu avec le Département du Lot. Notamment sur l'axe de la prévention des sorties sèches de l'ASE qui comprend un indicateur sur le nombre de jeune ayant un logement stable mais aussi avec l'axe sur la référence de parcours le logement étant une dimension importante du parcours de la personne.

3. Loi Elan dont la mise en œuvre territoriale est assurée par la DREAL

La loi Elan pose plusieurs dispositions qui permettront à terme de faciliter l'accès des moins de 30 ans au logement :

- la garantie Visale : caution locative simple, gratuite et dématérialisée, qui couvre jusqu'à 3 ans d'impayés dans le parc locatif social pour les jeunes en alternance ou étudiants, boursiers ou non.
- Réservation de tout ou partie d'un logement locatif social pour les moins de 30 ans étudiants ou jeunes actifs afin de limiter les ruptures imposées dans le parcours de logement liés au changement de statut d'étudiant à jeune actif.
- La gestion en flux des différents contingents pour faciliter la mobilité résidentielle,
- Élargissement de la possibilité de collocation dans le parc social à tous les publics,
- Favorisation de l'habitat intergénérationnel avec possibilité pour les plus de 60 ans de louer ou sous-louer une partie du logement et possibilité pour les deux habitants de percevoir des allocations logement,
- mise en place d'un bail mobilité de 1 à 10 mois renouvelable pour des logements meublés à destination des personnes en formation professionnelle, études supérieures, contrat d'apprentissage, stage, service civique, mutation ou mission temporaire. Ce bail ne nécessite pas de dépôt de garantie.
- La mise en place de la plateforme CLEF (Info centre du logement étudiant en France) piloté par les DREAL qui a pour objectif de recenser toutes les offres de logements qui s'adressent aux

étudiants (résidences étudiants, FJT,...) et suivre les prévisions de construction de nouvelles résidences,

– la mise en œuvre de l'observatoire territorial du logement des étudiants. Il y en a 3 en Occitanie : Haute-Garonne, Hérault et Gard. Celui du Gard s'adresse au logement jeune en général pas uniquement étudiant. Le Lot ne semble pas prêt à mener cette mission car les acteurs du logement communiquent peu entre-eux et la difficulté de connaître les besoins départementaux a été remontée par l'ensemble des partenaires.

– Les marchands de sommeil peuvent désormais être poursuivis par l'administration fiscale pour présomption de revenus et les biens immobiliers peuvent leur être confisqués avec une interdiction d'achat de nouveaux biens pendant 10 ans.

Selon la DREAL, il y a deux possibilités soit la réservation de quelques logements dédiés aux jeunes, soit la programmation de logements sociaux dédiés au moins de 30 ans. Cette deuxième option ne semble pas du tout adaptée au Lot qui présente une faible tension sur le parc social. La DREAL souhaite que chaque département porte un projet dans le cadre de l'article 109 de la Loi Elan. Pour ce faire elle souhaite s'appuyer sur l'expérience du Gers qui a mis en œuvre cet article par la création d'une Commission d'attribution locative spécial jeunes avec le bailleur social Toits de Gascogne.

La DREAL mène aussi un plan de réhabilitation des FJT, mais peu de FJT se portent candidats, la

Il est constaté au niveau régional que les bailleurs privilégient la construction de nouvelles résidences plutôt que la réhabilitation de résidences anciennes en raison des modalités de défiscalisation plus attractives. Ceci entraîne une hausse du taux de vacance des logements.

4. Orientations départementales

Mise en place du contingent préfectoral sur les places FJT dans le Lot afin de favoriser la mixité des publics accueillis.

Peu de programmes de logement social sont prévus dans le Lot. Le Département du Lot délégataire de l'aide à la pierre a mis en place un bonus sur la construction de logements de type T2 / T3.

Un Plan Départemental de l'habitat qui a des axes de travail en lien avec le logement et l'hébergement des jeunes :

- ❖ Action 1 accompagner les territoires dans une vision prospective de leurs besoins en logement, l'étude fera ressortir les besoins en logement des jeunes et sera en lien avec cette action.
- ❖ action 4 : accompagner la montée en gamme de l'action en faveur de la revitalisation de l'habitat dans les cœurs de ville et centre bourg. Les jeunes recherchent souvent les loyers les moins chers, or les loyers les plus faibles cachent souvent des logements énergivores principalement situés dans les centre-bourgs.
- ❖ Action 5 : Prévenir le risque de décrochage du parc HLM déqualifié ou fragile et des copropriétés à l'attractivité problématique.
- ❖ Action 6 : renforcer la lutte contre la précarité énergétique
- ❖ Action 7 : consolider la lutte contre l'habitat indigne. Pour les mêmes raisons économiques, les jeunes sont particulièrement concernés par la location de logement auprès de marchands de sommeil.

Un PDALHPD qui comprend aussi des axes de travail en lien avec l'étude menée :

- Action 2 : consolider les coordinations pour mieux répondre aux accompagnements et aux parcours complexes afin de prévenir les ruptures,
- Action 3 : accompagner et sécuriser l'accès au parc privé de qualité,
- Action 6 : intensifier la lutte contre le mal logement,
- Action 8 : développer les solutions de logement adaptées aux besoins spécifiques et complexes et soutenir l'innovation

Cette étude est aussi en lien avec les actions mises en œuvre par le Département du Lot dans le cadre du fonds d'appui aux politiques d'insertion qui comprend notamment le diagnostic « mobilité jeunes » et l'étude « Insertion professionnelle par l'accès à un hébergement temporaire » qui met l'accent sur la forte saisonnalité de l'emploi dans le département et la nécessité d'offrir en parallèle des solutions de logements permettant de faire face à cette saisonnalité de l'emploi pour que l'offre d'emploi puissent trouver des candidats.

L'étude que j'ai menée s'est aussi appuyée sur les autres études, plans et programmes menés dans les territoires afin de prendre en compte les enjeux identifiés.

Ainsi, le plan local de l'habitat du Grand Cahors prévoit pour les jeunes la relance du label logement jeune qui doit faciliter le repérage de logements non énergivores et avec des loyers accessibles aux jeunes.

En parallèle ce plan, prévoit la réinstallation des familles en centre-bourg, en transformant des logements de petites typologies en plus grande typologie. Or cet axe de travail s'il répond aux besoins identifiés pour les familles, va réduire le nombre de logements de petites tailles en centre-ville qui sont les plus demandés par les jeunes et va donc avoir un impact sur l'accès au logement des jeunes.

L'étude logement des jeunes du Grand Cahors met l'accent sur l'augmentation importante du nombre d'étudiants à Cahors et la nécessité de répondre aux besoins en terme de logement de ces jeunes.

I. Situation actuelle du logement des jeunes par EPCI

a) Grand Cahors

Cahors est la ville qui regroupe le plus d'offres en terme de logement dédié aux jeunes :

- 3 résidences étudiantes portée par Polygone soit 87 studios, dont une partie des logements a été meublé.
- 2 FJT comptant 115 places et 31 places en projet d'extension,
- 10 appartements ALT jeunes portés par la Mission Locale,
- un label logement jeunes développé par le Grand Cahors en lien avec le PIJ et qui va être relancé fin 2020.

Une tension qui se fait tout de même ressentir sur les logements de petites typologies T1 ou T2. Les très petits studios attirent peu de candidats et sont souvent attribués dans le cadre du contingent préfectoral, ce qui est notamment le cas des appartements situés rue Pierre Semard.

Il s'agit de la communauté de commune qui accueille le plus d'étudiants et le plus de jeunes ce qui explique cette offre plus importante.

Les FJT constatent tous les deux des listes d'attente. Le bailleur social rencontrait jusqu'à cette rentrée scolaire plus de demandes que d'offres. En effet, le contexte épidémique semble avoir réduit le nombre d'étudiants dans le département avec un déploiement des cours en distanciel qui sera à prendre en compte dans l'évolution de l'offre si ce phénomène venait à perdurer.

72 jeunes de 18 à 30 ans sont domiciliés auprès de l'AHIS, ce qui implique que ces jeunes n'ont pas une solution d'hébergement suffisamment stable ou sécurisée pour y recevoir leur courrier.

Les partenaires rencontrés sur ce secteur ont remonté les besoins suivants :

- offre accessible pour les jeunes sans ressources,
- offre de logements meublés pour les jeunes, vigilance particulière pour l'internat de médecine qui aurait besoin d'être rénové.

b) Grand Figeac

Figeac est aussi une ville avec un nombre important de jeunes étudiants et compte :

- 130 logements étudiants portés par Lot Habitat, qui seront tous meublés d'ici la rentrée 2021,
- 74 places de FJT
- Le CIAS de Figeac propose une aide au versement de la caution à l'entrée en FJT mais qui est peu sollicitée.

Le FJT comme le bailleur social font face à une demande plus importante que l'offre accessible. Cette année la demande a semblé moins forte pour les mêmes raisons qu'à Cahors mais aussi car le nombre d'apprentissage et de missions d'intérim proposé par le secteur aéronautique a fortement diminué.

60% des étudiants de Figeac sont boursiers.

42 jeunes de 18 à 30 ans sont domiciliés au CIAS de Figeac.

Les partenaires ont identifiés eux aussi le besoin d'une réponse pour les jeunes sans ressources mais indique une tension forte pour trouver du logement pour les jeunes non étudiants et notamment ceux qui ne sont pas originaires du Lot. Les étudiants figeacois mobilisant le parc locatif de type T1 ou T2. En effet, le secteur aéronautique attire un nombre important de jeunes qui ne sont pas originaires de notre département et propose des emplois souvent temporaires, si une solution d'hébergement rapide n'est pas identifiée, ces jeunes sont souvent attirés par la métropole toulousaine. Si l'article 109 de la Loi Elan doit être déployé dans le département, le secteur du figeacois semble le plus secteur où le besoin de priorisation au moins de 30 ans est le plus prégnant. Cependant, avant de lancer un tel projet il faut prendre le temps d'évaluer les impacts de la crise économique sur la demande de logement et l'offre d'emplois, car les besoins futurs seront certainement différents des besoins actuels sans que l'on puisse identifier à ce jour les besoins futurs.

Les partenaires de Figeac, note aussi un besoin de solutions pour les jeunes avec ressources mais ayant besoin d'un accompagnement social vers l'accès à un logement autonome.

c) Cauvaldor

- 30 places de résidences sociales étudiantes à Souillac porté par Lot Habitat et Polygone
- 10 logements pour jeunes en cours de construction au sein d'une résidence intergénérationnelle située à Thégra.
- Projet de 9 logements dédiés aux jeunes à Saint-Céré en lien avec le projet de pension de famille en attente de validation par le comité régional de validation.

36 jeunes de 18 à 30 ans domiciliés au sein de l'EPCI (15 à Gramat, 15 à Souillac et 6 à Biars)

Les places de résidences sociales étudiantes à Souillac rencontrent peu de candidats. Ceci s'explique par la création d'un internat au sein du lycée et du retrait d'une formation auparavant dispensée à Souillac.

Les partenaires de cette EPCI, recense un besoin de :

- logement à destination des jeunes à proximité des zones d'emplois telles que Biars-sur-Cère et Saint-Céré,
- offre saisonnière de logement pour répondre aux demandes liées au tourisme et à l'agro-alimentaire en particulier sur le secteur de Gramat et Rocamadour. La résidence de Thégra devrait apporter une réponse en ce sens.

En parallèle, un partenariat avec l'EPCI Quercy-Bouriane a été mis en œuvre pour créer un site internet permettant de faciliter l'arrivée de saisonniers dans notre département. Cette plateforme propose notamment des offres de logement.

Il est noté aussi la nécessité de pouvoir apporter une réponse aux jeunes sans ressources et aux jeunes ayant besoin d'un accompagnement vers le logement autonome.

d) **Autres EPCI**

Aucun dispositif dédié aux jeunes n'est disponible sur les autres EPCI. Les besoins en terme de logement sont diffus et à travailler en lien avec une insertion professionnelle.

La réponse qui pourra être apportée sur ces territoires devra être souple, réactive, et pouvoir s'adresser aux jeunes avec ou sans ressources nécessitant un lien étroit avec l'insertion professionnelle.

Les jeunes émargent aussi sur des dispositifs plus généralistes et qui ne leurs sont pas réservés.

II. **D'autres dispositifs existants et accessibles aux jeunes**

De façon générale le parc locatif public et privé est accessible aux jeunes, cependant il est noté que ce dernier est vieillissant donc potentiellement énergivore, concentré sur les 3 EPCI principales Grand Cahors, Grand Figeac et Cauvaldor et que la pression est particulièrement forte sur les petites typologies T1 ou T2 principalement visées par le public jeune.

Les jeunes ont aussi accès aux dispositifs spécifiques, s'ils sont dans cette situation victime de violences conjugales ou lié au statut de demandeur d'asile ou de réfugiés.

Enfin, les jeunes ont aussi accès aux structures de type LHSS et ACT, dédiés aux personnes sans domicile stable avec des pathologies de santé mais dans les faits les jeunes ont peu recours à ces dispositifs car ils ont des problématiques de santé plus légères ou la santé n'est pas leur priorité.

Il apparaît toutefois intéressant de regarder l'offre disponible par EPCI s'adressant aux jeunes les plus précaires :

a) **Grand Cahors :**

- Mise à l'abri : 17 places
- Hébergement d'urgence : 14 places
- ADSR : 4 places
- CHRS : 39 places
- Pension de familles : 40 places et 36 en projet

- b) **Grand Figeac :**
 - Mise à l'abri : 5 places
 - Hébergement d'urgence : 7 places
 - CHRS : 72 places
 - Pension de famille : 21 places et 13 places en projet

- c) **Cauvaldor :**
 - Mise à l'abri : 4 places
 - Pension de familles : 15 places et 15 places en projet en attente de validation CRV.

- d) **Autres EPCI :**
 - Mise à l'abri : 3 places
 - Pension de familles : 9 places

Ainsi, nous constatons là aussi un investissement majeur sur Cahors, puis Figeac.

Un besoin d'hébergement d'urgence sur le secteur de Cauvaldor est identifié et a été remonté par les acteurs de terrain au vu de l'absence de ce dispositif sur toute l'EPCI qui couvre un secteur géographique large.

Ce recensement montre un maillage territorial des pensions de familles. L'ensemble des partenaires a partagé le fait que les pensions de familles répondaient à un réel besoin des personnes ayant eu un parcours de rue pour qui l'absence de collectif n'est pas envisageable à court et moyen termes.

Le SIAO précise que les demandes des jeunes concernent surtout l'hébergement d'urgence (37,9% des demandes reçues en 2019 pour les 18-30 ans), et les CHRS (48,1%).

Cependant, les partenaires ont indiqués que confrontés les jeunes au public marginal entraînait très rapidement une dégradation de leurs capacités d'intégration sociale. Dans un autre temps les partenaires ont aussi indiqué que pour les jeunes les plus marginalisés, des solutions en diffus n'étaient pas opérante car ils avaient besoin de rompre l'isolement social en s'intégrant à un collectif. Une réponse à ce besoin pourrait être travaillée autour de l'implantation de places de CHRS ou d'hébergement d'urgence en proximité des FJT avec une possibilité de présence des jeunes au sein du collectif des FJT.

Pour répondre aux besoins des jeunes sans ressources, il est important de pouvoir travailler logement et insertion professionnelle dans la même temporalité afin qu'ils accèdent rapidement à des ressources conditions sine qua non d'accès au logement pour les moins de 25 ans où les jeunes ne pouvant pas ou ayant fini leur garantie jeune. La mission locale assure un maillage territorial du territoire et doit être un partenaire privilégié de cette réponse.

Enfin, pour répondre aux besoins en zone rural, il n'est pas possible de concevoir de structures d'hébergement en raison de la variabilité de la demande au cours même d'une année et de la zone géographique large à couvrir pour répondre aux besoins, dans un département rural où la mobilité est un frein important à l'intégration. Ceci peut passer par le développement de l'IML. D'autant plus que le département a pour projet le déploiement de l'IML notamment en développant le mandat de gestion. Un enjeu pour le territoire serait de proposer une offre IML à proximité d'une offre d'emploi, pour inciter les jeunes à s'installer dans les zones géographiques actuellement les moins attrayantes pour ce public.

La DREAL souhaite la mise en œuvre d'un projet dans le cadre de l'article 109 de la loi Elan. Le secteur de Figeac semble à privilégier au vu de la monopolisation des petites typologies par les étudiants afin d'ouvrir plus de possibilités de logement aux jeunes non étudiants dans le parc social. Cependant, le contexte épidémique actuel va avoir des répercussions importantes sur l'emploi et par

conséquence sur la demande de logement. Or, le secteur de Figeac s'est beaucoup développé autour de l'aéronautique, secteur particulièrement touché par la crise économique. Il convient donc d'identifier les retentissements de la crise sur ce secteur avant de mettre en place un tel projet.

En parallèle, un atelier logement des jeunes par an pourrait être mis en place pour partager les besoins identifiés et co-construire des réponses adaptées aux spécificités du territoire.

Les partenaires ont fait remonter le souhait de travailler autour de l'accompagnement global de la personne à partir du logement, notamment par le biais de référent de parcours, afin d'éviter les ruptures et de favoriser les fins de prise en charge positive.

En parallèle, les partenaires souhaitent pouvoir échanger sur leurs pratiques notamment sur les thèmes freins dans l'accès au logement et accompagnement à la gestion quotidienne du logement. Cet aspect semble plus à travailler entre partenaires, le travail de partenariat entre FJT pourrait être fait davantage dans ce cadre mais implique une réelle volonté des partenaires à travailler ensemble.

Il serait aussi intéressant de faire travailler les partenaires autour de l'élaboration d'outils en ligne permettant la co-construction de réponses autour de situations individuelles permettant à chaque partenaire de mieux connaître les missions et champs d'actions des autres partenaires.
