

LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR LES JEUNES DANS LES TERRITOIRES RURAUX ET PERI URBAINS

Régions : Pays de la Loire - Poitou Charente - Centre

Objectif : décliner des thématiques particulières pouvant faire l'objet de fiches expériences. Expériences reprises dans un rapport général et éditées sur le net.

Thématiques proposées : la mise en œuvre d'une offre de logements répondant aux besoins des jeunes et des territoires

CONSIDERANT GENERAUX

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 et péri urbain 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 rural - renouveau de l'habitat urbain), les besoins en terme d'accueil des plus jeunes générations 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 ? (sources UNHAJ et INSEE)

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 petites 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 UNHAJ. 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 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

L'espace péri urbain

Certaines définitions de l'espace péri urbain, rejoignent celles des espaces ruraux, notamment pour ce qui relève de leur appartenance à une aire urbaine. L'aire urbaine étant constituée de l'ensemble des communes dont 40% des actifs résidants y travaillent. Appelés également « secondes couronnes » (après la ville centre et son noyau urbain), ces territoires sont habités par 12.9% de la population française (RGP 1999) et présentent plusieurs caractéristiques communes :

- les villes, développées autour d'un noyau ancien (village) y sont multi polarisées,
- les limites sont floues et mouvantes (le périurbain a(vait) vocation à s'étendre)
- le réseau des transports en commun est souvent peu adapté aux mobilités quotidiennes et la voiture y reine,
- le mode d'habitat dominant est le fruit des processus d'accession à la propriété depuis l'après guerre. L'habitat individuel y est sur représenté.
- Le niveau d'équipements et de services ne correspond souvent pas aux besoins des habitants qui ont pour ressource la ville centre (commerces, loisirs ...)

Et pourtant, les activités économiques s'y sont développées et génèrent des besoins en matière d'habitat pour toutes les catégories de population. Pas seulement celles qui veulent ou peuvent accéder à la propriété.

Les enjeux

L'habitat est un levier essentiel, complémentaire à l'emploi, qui concourt à la dynamique et à l'attractivité de ces territoires. Or, le caractère monotypé dominant de l'habitat y contraint la possibilité d'effectuer des parcours résidentiels complets.

Aujourd'hui, avec la montée en puissance des politiques locales de l'habitat, souvent traduites dans des documents de planification, les élus prennent conscience du déficit de l'offre résidentielle, particulièrement à l'intention des jeunes. Simplement, contrairement aux structures urbaines disposant d'une structuration et d'une ingénierie propres à développer une offre adaptée, les petites villes et leurs communautés de communes se sentent parfois seules.

Il faut également compter avec des réseaux associatifs trop peu nombreux à proposer des solutions adaptées, une réglementation contraignante, des risques financiers et des surcoûts de gestion importants ...

Les expériences

Néanmoins, de nombreuses expériences existent en France et tendent à se développer, notamment avec l'impulsion des grands réseaux associatifs. Elargissement des territoires d'intervention d'associations locales, mutualisation de moyens pour couvrir des zones géographiques élargies, appui de plus en plus forts des différentes gouvernances politiques ... le logement des jeunes est aujourd'hui mieux compris comme étant une composante de l'aménagement durable des territoires.

LES PRE REQUIS

Avant d'entreprendre une quelconque action visant à générer une offre destinée spécifiquement à accueillir des jeunes en secteur rural ou péri urbain, il nous a semblé important d'énoncer ce que nous pourrions nommer des « pré requis ».

Pour nous, ces pré requis représentent les conditions nécessaires, si ce n'est suffisantes, pour assurer la réussite d'un projet d'intervention.

Nous avons choisi d'en énumérer quelques uns. La liste n'est pas exhaustive, leur mobilisation n'est pas forcément cumulative.

1 - La mise en conviction des acteurs locaux - les géographies pertinentes

Générer une offre nouvelle pour les jeunes passe nécessairement par la compréhension des territoires et l'appui des pouvoirs publics.

Les échelles de territoire sur lesquels nous intervenons nécessitent une connaissance approfondie du terrain. Le nombre d'habitants et la structure démographique d'un Pays rural (au sens des lois Pasqua et Voynet), d'une communauté de communes péri urbaines, ou d'une petite ville centre (un gros bourg) imposent des études - diagnostic avant toute intervention, au même titre et voire davantage que dans les agglomérations qui dont certaines peuvent connaître un déficit évident d'offre spécifique à destination des jeunes.

L'étude - diagnostic a plusieurs vocations :

- celle de comprendre les enjeux du territoire (économiques, sociaux, politiques) avant de proposer et générer une offre diversifiée adaptée aux besoins des jeunes natifs ou de ceux qui ont à le rejoindre pour exercer une activité, formative ou professionnelle.
- celle de mettre en conviction les acteurs locaux, dont les principaux décideurs sont en prise directe avec leurs territoires. La structuration administrative des zones rurales ne ressemble en rien à celle des agglomérations et des grandes villes. Rien ne peut se faire sans l'appui direct du ou des Maires.

Fiches expériences 1 : les diagnostics de territoires - les enjeux, la méthode

Les décideurs locaux, les pouvoirs publics sont les premiers acteurs à convaincre pour que soit prise en compte la problématique du logement des jeunes dans les politiques publiques ou les documents de planification (PLU, PLH, SCOT, charte de développement des Pays ...). En quoi l'expertise peut elle favoriser la mise en conviction des décideurs ? Comment établit-on un « plan local pour l'Habitat des Jeunes » ?

Deux fiches : URHAJ Centre et Poitou Charente

Thèmes : un outil : le diagnostic de territoires, d'une échelle élargie (la région) à des micro territoires (villes et cc)

L'articulation de ces plans avec les documents de planification (PLH, mais aussi PDALPD, PDLJ ...)

Un schéma d'intervention pré opérationnel : le plan local pour l'habitat des jeunes

Fiches expériences 2 : l'opérationnalité articulant plusieurs niveaux territoriaux

Les territoires administratifs sont une contrainte autant qu'une richesse. Comment mettre l'ensemble en cohérence et en synergie : Région, Départements, EPCI, Villes. Comment organiser les complémentarités et les articulations. Comment intervenir ?

Deux fiches : **Associations Habitat Jeunes des départements 41 et 37**

Thèmes : la complémentarité des strates administratives - l'articulation des schémas régionaux, départementaux et locaux.

Les complémentarités, les obstacles ...

Le descriptif d'une démarche d'ensemble, supra territoriale.

2 - le maillage territorial - la création d'une gamme de logements

Organiser un maillage pour faciliter les mobilités infra territoriales est une nécessité pour accueillir rapidement des jeunes en territoire rural.

Les territoires ruraux et péri urbains souffrent d'un déficit d'organisation de transports publics qui contraint les mobilités. La voiture est souvent indispensable et le cyclomoteur trouve vite ses limites, notamment quand les distances sont supérieures à 20 km et a fortiori l'hiver.

L'idée du maillage revêt donc toute son importance pour faciliter aux jeunes une insertion durable dans leur emploi ou leur permettre de décohabiter à proximité du réseau de leurs pairs. Ce maillage est multi forme et adapté à la réalité de l'échelle géographique.

Il peut être « foyer soleil » autour d'un FJT d'une petite ville, logements en secteurs diffus alimentant les bourgs d'un Pays, ou encore réseau de micro résidences FJT à l'échelle d'un département, les exemples et les expériences sont maintenant assez nombreux pour le caractériser.

Fiche expérience 3 : mailler le territoire avec une offre de logements pour les jeunes

Exemple de maillage faisant appel à une gamme de logements, portée par un même dispositif ou un dispositif partenarial.

Quatre fiches : **les associations Habitat Jeunes du 79, 37, 53 et 44**

Thèmes : mailler le territoire rural et/ou péri urbain à partir d'un FJT pôle, mais aussi de micro résidences, de logements dans le diffus. 4 expériences originales, différentes mais complémentaires car n'utilisant pas les mêmes leviers

3 - territoires de projet et projets de territoire

S'inscrire dans une dynamique de territoire, c'est mettre en mouvement et s'appuyer sur les forces vives locales. C'est aussi générer un partenariat large, technique et opérationnel, pour porter les opérations et assurer l'accompagnement des jeunes en proximité

Il est complexe de monter un projet d'intervention quand la multiplicité des interlocuteurs impose un long chemin. Il est également difficile de conjuguer une approche macro économique telle que l'Etat en est encore le garant avec une ou plusieurs politiques locales de l'habitat qui ne trouve d'ailleurs pas toujours leurs déclinaisons opérationnelles dans des documents de planification.

En même temps, nous devons rester au plus proche des besoins des territoires, même si parfois les structures à une échelle « supra » (Etat, régions, départements, mais aussi opérateurs HLM) peuvent ne pas les estimer prioritaires, car peu représentatifs sur le plan quantitatif.

Notre posture est celle du développement local tel qu'inspiré par les tenants du concept : la définition et la prise en main, par les habitants, du destin de leur territoire.

Fiche expérience 4 : développer un projet répondant aux besoins des jeunes et du territoire

La création d'une micro résidence pour les jeunes en territoire rural, fruit d'un large partenariat politique, social, pédagogique et financier. Les échelles de compétence, les complémentarités, les jeux d'acteur ...

Une fiche : le montage d'un projet de territoire dans le Béarn, [association Habitat Jeune de Pau et une mission locale rurale](#)

Thème : les étapes, les difficultés, les jeux d'acteurs locaux

On continue souvent d'opposer l'anomie urbaine à un rural salvateur. Mais c'est oublier que l'isolement dans les zones rurales peut être dévastateur pour des jeunes arrivants. Où que nous intervenions, notre mission est de créer les conditions de la socialisation des jeunes, les accompagner dans les processus de construction identitaire. L'un de ceux-ci passe par la connaissance et l'inscription dans son environnement.

Et là, c'est une autre posture que nous adoptons, celle de militants de l'éducation populaire avec ce vieux slogan mais ô combien d'actualité : pour les jeunes, avec les jeunes, par les jeunes !

Fiche expérience 5 : accompagner l'inscription des jeunes dans le territoire

L'inscription des jeunes dans le territoire. Du logement à l'habitat, quel projet définir ? Comment impliquer les jeunes dans la vie locale ?

Une fiche : [Un toit etc ... Pays Mellois](#)

Thème : l'animation collective en secteur diffus, en semi-collectif et en zone rurale

LES SOLUTIONS MOBILISABLES

Les outils du rural sont bien évidemment ceux de l'urbain. Le CCH ou le Code de l'ASF ne distinguent pas les territoires. Sauf quand il s'agit d'y mettre moins d'argent (zones 3 des DDE). Ce qui fait par contre l'originalité d'une intervention en secteur rural ou péri urbain, c'est qu'il convient, pour un opérateur, de souvent devoir actionner tous les leviers ! Alors qu'il est plus courant de trouver, en zones urbaines, un opérateur par type d'offres.

Parmi ces leviers, nous faisons le choix d'en lister trois qui nous semblent emblématiques de nos modes d'intervention.

4 - La captation de logements dans le parc privé :

Le parc privé, en secteur rural, est la principale ressource pour les jeunes. Encore faut-il qu'il soit accessible et de qualité.

Il est possible de générer une offre de qualité à prix modique, dans le diffus, en s'appuyant sur les politiques locales de l'habitat en matière de requalification du parc existant. Une intervention conjuguée de plusieurs acteurs : porteur de projet, ANAH, délégataire des aides à la pierre dans le cadre d'une OPAH peut offrir la possibilité de constituer un parc spécifique à destination des jeunes avec les programmes LCTS.

Fiche expérience 6 : mobiliser le parc privé

Le conventionnement de logements dans le parc privé à destination des jeunes : comment pouvons nous adosser une ingénierie sociale à l'ingénierie technique des OPAH de telle sorte à produire des logements LCTS. Quels dispositifs sont mis en place pour sécuriser les bailleurs et accompagner les jeunes locataires.

Fiche : [ADLJ en Mayenne](#)

Thèmes : PST, LCTS ... les relations avec les bailleurs privés, l'ANAH, les délégataires

Mais cette bonne vieille recette de « bourse au logements » est encore un mode d'action privilégié. Cette bourse prend tout son sens avec souvent une proximité de résidence du bailleur avec le bien mis en location. Les relations sont plus étroites, les parcours s'en trouvent facilités.

Fiche expérience 7: animer un réseau de bailleurs privés

L'animation d'une bourse aux logements : comment prospecter dans le parc privé pour répondre à des besoins identifiés, localement ou à toute autre échelle. Quelle sécurisation des bailleurs, quels financements, quelle communication ...

Fiche : [Un toit en gâtine \(79\)](#)

5 - Le rôle du parc public :

Le parc public est généralement peu présent en zones rurales et péri urbaines, à l'exception parfois des petites villes centre. L'histoire a pu faire que les besoins n'étaient pas là au moment des programmes générés à partir des années 50. Plus récemment, la hantise des barres HLM au milieu des champs aura été un syndrome fort pour les élus locaux, attentifs à leur électorat. Et quand le parc public est présent, il est essentiellement destiné à des familles. La présence de petits logements est résiduelle. Aujourd'hui encore, le mouvement USH est très réticent à programmer des T1 et T2, craignant une vacance.

Fiche expérience 8 :

La sous location avec bail glissant, la réservation prioritaire ... permettent d'assurer les parcours résidentiels et l'inscription des jeunes dans le territoire. Mais comment influencer sur les PLH ou les politiques des OPH pour que des petits logements en PLAi soient programmés ?

Fiche : à définir

Thèmes : l'accompagnement des programmations

6 - La micro résidence FJT :

Fiche expérience 9 : le concept de micro résidence FJT

Ce concept assez nouveau est à la croisée du diffus et du collectif. Son rôle dans le territoire, ses avantages et inconvénients, ses modalités de financement, d'organisation et de gestion ...

Fiche 1 : un toit etc ...

Thème : le montage, les agréments

LES AUTRES OUTILS DU MAILLAGE TERRITORIAL

Il conviendra de mutualiser ces fiches techniques avec le groupe de Paris et définir qui renseigne quoi.

Fiches techniques : expliquer la gamme de logements mobilisables, les différents modes de gestion, les financements ...

- les principes du Foyer Soleil : AJH à Tours
- la sous location : ADLJ en Mayenne
- organiser les parcours et assurer la fluidité des parcs : associations du 79
- les logements « accompagnés » pour les jeunes plus en difficulté : Habitat Jeunes à Amboise
- le développement durable