

Expérimentation : Mobicoloc

Porteur : Union nationale des comités locaux pour le logement autonome des jeunes (UNCLLAJ) Budget du projet : 362 000 € Subvention du FEJ: 134 400 €	 Union Nationale CLLAJ Le logement autonome des jeunes	Évaluateur : PENNEC Études Conseils	 Pennec ETUDES - CONSEILS
Durée de l'expérimentation : 1er juillet 2020 au 31 décembre 2023			

1. Le projet

Ce projet vise à développer des solutions de logement clé en main et abordables financièrement, prenant la forme de sous-colocations¹, destinées aux jeunes inscrits ou non dans des territoires ruraux afin de soutenir leur implantation dans ces territoires, leur accès à l'autonomie résidentielle², et leur mobilité. Les six comités locaux pour le logement autonome des jeunes (CLLAJ) participant³ à l'expérimentation visent également à assurer une certaine mixité sociale dans ces logements.

Les principaux objectifs poursuivis

- Développer des solutions de logement « clé en main » et abordables pour les jeunes en mobilité dans les territoires ruraux ;
- Favoriser la mixité sociale et la socialisation des jeunes ruraux au travers de colocations composées de jeunes de statuts différents ;
- Permettre l'apprentissage de l'autonomie résidentielle au travers de l'accompagnement dans le logement⁴.

Les actions mises en œuvre

Dans le cadre du premier objectif, un total de **12 nouveaux logements ont été captés** par les CLLAJ. Chaque CLLAJ a capté de 1 à 4 logements (contre 4 à 10 logements initialement envisagés).

Territoire d'expérimentation

- CLLAJ de Mont-Saint-Michel Normandie, de Saint-Dié-des-Vosges, de Mâcon Sud Bourgogne, du Chablais, du Cœur d'Hérault et du Gers

Partenaires associés

- Conseil départemental et les services ASE, PJJ, les organismes de formation, la mission locale et les employeurs...

¹ Ces sous-colocations relèvent d'une forme d'intermédiation locative dans laquelle l'UNCLLAJ est locataire en titre du logement et sous-loue à plusieurs jeunes qui cohabitent dans ce logement. Ces derniers bénéficient également d'un accompagnement de la structure dans leur trajectoire résidentielle.

² L'autonomie résidentielle est définie comme un processus de décohabitation durant lequel les jeunes accèdent à un logement autonome, en restant ou pas à la charge financière de leurs parents.

³ Le CLLAJ de Saint-Dié-des-Vosges est sorti du dispositif de Mobicoloc au cours de l'expérimentation en raison de difficultés internes rencontrées. Ce sont donc cinq CLLAJ qui ont participé à l'expérimentation Mobicoloc au lieu des six initialement déterminés.

⁴ Cet objectif se décline en trois axes : Un axe « habitat » qui permettra aux jeunes de développer leur autonomie dans le logement et le « bien habiter » : gestion administrative, entretien du logement, économies d'énergie, budget, loyer, bonnes relations de colocation et de voisinage, etc ; Un axe « vie sociale » qui aura pour objectif d'accompagner les jeunes qui le souhaitent sur l'insertion socioprofessionnelle, la santé, la citoyenneté, etc. Ce volet mobilisera les partenaires du territoire (Mission Locale, CCAS, MJC, centres sociaux, etc.). Un axe « sortie » qui aura pour objectif de permettre aux jeunes une sortie « positive » du logement leur permettant d'accéder à un logement autonome de droit commun (parc privé ou parc social) une fois leur parcours de mobilité terminé ou leur situation stabilisée.

32 nouvelles places en sous-colocation ont été proposées dans le cadre du projet. Entre 3 et 10 places ont été proposées dans chaque CLLAJ (contre 8 à 30 places initialement prévues par CLLAJ).

Le reste à charge pour les jeunes est en moyenne de 291 € par mois, charges comprises. L'ouverture aux droits APL a pu conduire à un reste à charge de l'ordre de 100 €.

Concernant l'apprentissage de l'autonomie résidentielle, les actions menées ont porté sur l'accompagnement dans leur accès à un logement à la sortie du dispositif. Il est estimé que, post-expérimentation, 40 % des jeunes ont accédé à un logement autonome, 15 % ont logé chez leurs amis ou leurs parents, 6 % sont entrés dans une colocation et 39 % sont allés dans un logement accompagné, temporaire, un FJT ou une résidence universitaire.

2. L'évaluation du projet

Les principaux objectifs de l'évaluation

L'évaluation vise notamment à répondre aux questions suivantes :

- La sous-colocation « clé en main » favorise-t-elle effectivement l'installation et l'accès à l'autonomie des jeunes en milieu rural ?
- L'accompagnement dans le logement opéré par les équipes des CLLAJ peut-il favoriser l'apprentissage de l'autonomie résidentielle chez les jeunes ?
- Dans quelle mesure et sous quelles conditions un changement d'échelle est-il envisageable pour le projet ?

Les principaux enseignements

Enseignements relatifs à la mise en œuvre du projet

Un modèle économique difficile à supporter pour les CLLAJ

Le système de sous-colocation développé par l'UNCLLAJ présente un modèle économique complexe, qui peut être difficile à supporter par les structures participant à l'expérimentation.

Le coût moyen d'une place dans une sous-colocation à supporter par CLLAJ varie entre 3 429 € et 3 665 € par an, en intégrant le coût de personnel (coordination, captation des logements, gestion locative, accompagnement des jeunes, évaluation et modélisation) et en intégrant les risques (vacance

Public bénéficiaire

- **121 jeunes** entre 14 et 30 ans
- 84 jeunes de 18 à 25 ans et 32 jeunes âgées entre 26 et 30 ans
- Majoritairement des **étudiants** (48) et **des apprentis** (17)
- 25 jeunes présentaient une situation socioprofessionnelle dite « fragile » (demandeurs d'emploi, NEET...)

Modalités de rencontre du public

- Repérage et orientation des publics cibles par les CLLAJ dans le cadre de leurs activités habituelles (accueil, conseil, accompagnement des jeunes)
- Orientation secondaire par les partenaires locaux

Principaux thèmes de l'évaluation

- Accompagnement des jeunes dans l'accès à un logement autonome
- Soutenabilité économique du dispositif

Type d'évaluation mise en œuvre

- Évaluation mixte in itinere (chemin faisant)

Outils d'évaluation mobilisés

- Questionnaire auprès des jeunes bénéficiaires une fois sortis du dispositif de MOBICOLOC (30 réponses)
- Observations de terrain
- Analyse des données des outils de suivi des jeunes bénéficiaires utilisés par les CLLAJ et du modèle économique du dispositif

et impayés)⁵. Dès lors, cette solution présente des coûts conséquents, notamment en comparaison à d'autres solutions de logement de niveau national comme l'intermédiation locative⁶. Ce système de sous-location également pratiqué par les CLLAJ présente un coût moyen par place de 2 375 € à l'année⁷.

L'effort fait par les structures dans le ciblage des jeunes et la captation de nouveaux locataires prend davantage de temps pour les sous-colocations en comparaison à leurs autres offres de logement individuel. Par ailleurs, la localisation des logements peut également représenter un coût supplémentaire pour les CLLAJ participants : cela nécessite de la part des équipes de réaliser des déplacements dans ces territoires, notamment dans le cadre des « visites à domicile », comme le rappelle le porteur⁸.

Ce sont néanmoins le poids de la vacance dans les sous-colocations et le taux de rotation élevé dans les logements « Mobicoloc » qui constituent les principaux coûts à supporter par les CLLAJ. Le coût de la vacance conduit inévitablement à des coûts supplémentaires dans la mesure où « *les sorties des uns ne s'accompagnent pas immédiatement de l'entrée concomitante d'autres jeunes pouvant être en demande* »⁹ comme le souligne l'évaluateur. De plus, le porteur et l'évaluateur observent un fort taux de rotation des jeunes dans les logements.

Durant les trois années d'expérimentation, la vacance constatée (soit la capacité d'accueil moins l'occupation effective) était en moyenne sur l'ensemble des cinq sites de 19 % avec des différences marquées selon les périodes de l'année et les CLLAJ. Elle a représenté en moyenne sur les trois ans de projets 8 669 € par CLLAJ, avec des disparités de coûts importantes entre les cinq sites. Ces coûts ont également pu freiner les co-financements publics et privés.

Des professionnels des CLLAJ assumant une pluralité de missions

Les équipes des CLLAJ composées de 2 à 3 équivalents temps plein (ETP), doivent assumer une pluralité de missions dans le cadre des activités habituelles des CLLAJ, mais aussi dans le cadre du dispositif (accompagnement des jeunes dans leur accès aux droits et leur accès à un logement à la sortie du dispositif, gestion locative, coordination entre entrées et sorties des jeunes, entretien des relations partenariales, gestion financière du dispositif...). Les professionnels ont pu manquer de compétences, mais également de temps dans la réalisation de certaines missions, notamment au niveau de la coordination entre partenaires et sur le plan du développement partenarial.

Enseignements relatifs aux effets du projet

Un système de sous-colocation accessible pour les jeunes ruraux

Le système de sous-colocation « Mobicoloc » offre une solution de logement temporaire à un prix abordable sur des territoires souvent dépourvus d'hébergements transitoires collectifs (que ce soit des

⁵ Rapport final. Expérimentation « Mobicoloc », UNCLLAJ, mars 2024

⁶ L'intermédiation locative (ou l'IML), se présente comme un système reposant sur un principe solidaire, et qui permet, par l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé par l'Etat ou une association agréée par l'État), de simplifier et de sécuriser la relation entre locataire et bailleur. Les logements sont destinés à des ménages en situation de grande précarité, qui sortent des dispositifs d'hébergement par exemple, et qui ne trouvent pas de logements.

⁷ Néanmoins, cette comparaison est à nuancer au regard de l'offre de services qui diffère entre le dispositif Mobicoloc et l'IML. En effet, il est inclus dans ce coût moyen pour le dispositif Mobicoloc l'accompagnement spécifique des jeunes effectué par les équipes du CLLAJ qui peut porter sur la gestion locative, l'accès aux droits, le projet de logement à la sortie du dispositif ou encore plus simplement sur le quotidien au sein d'un logement : rappel des règles de vie, médiation en cas de tensions entre jeunes, organisation de temps d'interconnaissance entre les jeunes..).

⁸ Rapport final. Expérimentation « Mobicoloc », UNCLLAJ, mars 2024

⁹ Rapport final d'évaluation. Expérimentation « Mobicoloc », PENNEC Études Conseils, mars 2024, p. 17.

foyers de jeunes travailleurs ou des résidences sociales ...) et caractérisés par une forte présence de logements de grandes superficies. Le coût de la place de colocation moyen mensuel à supporter par les jeunes bénéficiaires est de 287 € charges comprises (le reste à charge pour les jeunes pouvant s'élever à 100 € après l'ouverture des droits aux APL). Celui-ci rend ainsi envisageable pour une partie des jeunes un accès au logement autonome qui n'aurait pas été possible autrement.

Le public accueilli dans les sous-colocations diffère de celui généralement admis dans les CLLAJ. Il est en partie constitué de jeunes bénéficiaires pour lesquels les CLLAJ trouvaient peu de solutions de logement en raison de leurs situations socioprofessionnelles, de leurs ressources et/ou des territoires d'inscription visés par les jeunes. Ainsi, sur les 121 jeunes accueillis sur les cinq sites d'expérimentation des CLLAJ au cours des trois ans d'expérimentation, 48 étaient étudiants, 17 apprentis, 21 actifs occupés et 25 actifs inoccupés (demandeurs d'emploi, NEET, ou bénéficiaient de la Garantie jeune).

Un levier potentiellement favorable à l'insertion socioprofessionnelle et à l'accès au logement des jeunes en milieu rural

Selon l'évaluateur, le système de sous-colocation a potentiellement eu des effets sur la trajectoire socioprofessionnelle des jeunes bénéficiaires ainsi que sur leur accès au logement post-expérimentation.

Les CLLAJ n'ayant pas mesuré les résultats en termes d'accès à l'emploi, il est impossible d'identifier les effets avérés en termes d'insertion professionnelle. Néanmoins, l'évaluateur souligne que parmi les motifs d'entrée, l'accès au logement conditionne soit l'accès ou le maintien dans l'emploi pour deux tiers d'entre eux (65%) soit l'entrée ou le suivi d'une formation (11 %).

Bénéficiaire du système de sous-colocation a par ailleurs été bénéfique du point de vue de la trajectoire résidentielle pour près de la moitié des jeunes. Près d'un jeune sur deux a en effet pu trouver un logement autonome ou une colocation en sortie du dispositif (respectivement 40 % et 6 %).

Des difficultés à définir la mixité sociale et la socialisation des jeunes, et des objectifs atteints qui sont en deçà des objectifs initiaux

Un des objectifs principaux du projet était de favoriser la mixité sociale et la socialisation des jeunes ruraux par le biais de ces sous-colocations accessibles et composées de publics divers (étudiants, jeunes apprentis, jeunes en insertion professionnelle, jeunes salariés...). Cependant, cet objectif n'a été que partiellement défini et atteint. La notion de « mixité sociale » n'a pas été définie clairement par les CLLAJ participant à l'expérimentation. Selon l'évaluateur, quatre des cinq CLLAJ ont accueilli un public de jeunes assez « homogène » socialement. À titre d'exemple, le système de sous-colocation MOBICOLOC du CLLAJ du Gers était exclusivement composé d'étudiants internes en médecine jusqu'à fin 2022; à l'inverse celui du CLLAJ de Mâcon présentait en grande majorité des jeunes au profil précaire nécessitant un accompagnement dans la durée (jeunes inscrits dans des parcours d'insertion en Chantier d'Insertion, bénéficiant d'un suivi et d'un accompagnement par la mission locale, victime de violences conjugales) ; enfin celui de Mont Saint-Michel Normandie accueillait des jeunes majoritairement en stage, en formation ou en emploi dans des entreprises locales pour une courte durée. Il s'agissait alors surtout d'une solution « coup de pouce » de court terme.

Finalement, seul le CLLAJ de Chablais a réussi à mettre en œuvre une certaine mixité au sein de ses sous-colocations (qui ont accueilli des jeunes sortant du système d'aide sociale à l'enfance, des jeunes sous

protection judiciaire de la jeunesse, des mineurs non accompagnés, des jeunes en difficulté d'insertion accompagnés par la Mission locale, des jeunes alternants ou en formation, des jeunes salariés...).

Un accompagnement à l'autonomie résidentielle qui reste inégal

Le fait d'intégrer le dispositif a potentiellement permis aux jeunes de gagner en autonomie résidentielle. Les professionnels des CLLAJ ont rappelé à diverses occasions des règles de savoir-vivre collectif auprès des jeunes. Ils ont également pu accompagner les jeunes à renforcer leurs compétences administratives¹⁰, ou encore à revendiquer certains de leurs droits. De plus, pour près de la moitié des répondants, cette expérience leur a permis de gagner en maturité (46% des répondants) et en autonomie (50 % des répondants).

Cependant, les jeunes ayant gagné en autonomie sont principalement ceux ayant été inscrits pendant une période prolongée dans ce dispositif (de plusieurs mois). En effet, cet apprentissage nécessite d'être opéré sur un temps long comme le constate l'évaluateur : « Selon les situations, ces valeurs ajoutées sont donc plus ou moins au rendez-vous, les parcours résidentiels très courts ou courts ne permettant pas de disposer d'un temps significatif pour les permettre »¹¹.

De plus, les professionnels des CLLAJ ont dû assumer une pluralité de tâches dans le cadre des activités habituelles des CLLAJ (accueil, conseil, accompagnement des jeunes pour l'accès au logement) et de celles spécifiques au dispositif de sous-colocation, ce qui a pu limiter la durée et l'intensité de l'accompagnement des jeunes dans leur parcours résidentiel et administratif.

Les préconisations pour la suite du projet

Pour PENNEC Études Conseils « *les conditions d'un changement d'échelle et de transférabilité s'avèrent difficiles à réunir pour les CLLAJ* »¹², essentiellement en raison d'un modèle économique difficile à trouver. Le problème de la vacance, inhérent au dispositif d'entrée et de sortie permanente, a été largement sous-estimé et les cofinanceurs refusent souvent de financer des logements « vides » sur des périodes entre 1 et 3 mois par an cumulés. Enfin, le contenu et les modalités de l'accompagnement par les professionnels des CLLAJ restent à objectiver, étant entendu qu'ils peuvent être de nature et d'intensité fortement variable selon les territoires.

En résumé :

- Une offre de logement permettant aux jeunes de se maintenir ou de s'installer sur les territoires d'expérimentation grâce à des loyers accessibles
- Une entrée dans le dispositif assurant pour près de la moitié des jeunes une sortie du dispositif « positive » sur le plan de la trajectoire résidentielle

Néanmoins,

- Un modèle économique fragile, avec un coût de la vacance élevé pour les structures et difficilement finançable
- Des inégalités dans l'accompagnement individuel des jeunes dans leur parcours résidentiel et administratif, notamment à leur sortie du dispositif expérimental
- Des critères de mixité sociale non définis unanimement en amont du projet par les CLLAJ participants

¹⁰ La « compétence administrative » peut s'entendre comme le processus d'appropriation de la démarche administrative par les usagers des administrations, et de leur capacité à exercer les « savoir-faire » nécessaires à l'accomplissement de ces démarches pour solliciter et/ou bénéficier de droits et/ou de services spécifiques.

¹¹ « Rapport final d'évaluation. Expérimentation "Mobicoloc" », PENNEC Études Conseils, mars 2024, p. 29.

¹² *Idem*, p. 35.