

Direction  
des politiques  
urbaines et sociales

OCTOBRE  
2015

# Logement des jeunes

## Les démarches menées par les bailleurs sociaux sur les territoires

POLITIQUES SOCIALES



# CONTRIBUTIONS

## **Ce travail a été réalisé par l'Union Sociale pour l'Habitat**

Juliette Furet, Amel Tebessi, Maryse Sylvestre,  
Direction des Politiques urbaines et sociales

Avec l'appui d'Hervé Des Lyons  
Direction juridique et fiscale

## **En collaboration avec l'UNHAJ :**

Salim Didane, Caroline Auger, Florian Maillebau

Sur la base des travaux conduits par  
Habitat et Territoires Conseil

## **Ce document s'est appuyé sur l'expérience des organismes Hlm suivants :**

- Archipel Habitat
- Ciliopée Habitat
- Espacil Habitat
- Est Métropole Habitat
- Habitat Pays Romans
- Immobilière 3F
- Logiparc
- Sarthe Habitat
- Société Dauphinoise pour l'Habitat
- Troyes Habitat
- Vilogia

# CONTACTS

## **AMEL TEBESSI**

[amel.tebessi@union-habitat.org](mailto:amel.tebessi@union-habitat.org)

## **JULIETTE FURET**

[juliette.furet@union-habitat.org](mailto:juliette.furet@union-habitat.org)



# Préambule

Au-delà de la nécessité de garantir un toit, le logement constitue un élément de l'accès à l'autonomie, un facteur de sécurisation et de stabilisation du parcours des jeunes, et enfin un facteur de socialisation important. Pourtant, les jeunes qui ont un niveau de vie faible (30% se situent dans le premier quartile des revenus) rencontrent des difficultés croissantes d'accès à un logement autonome et sont parmi les premiers à pâtir de l'augmentation de la précarité de l'emploi et de la pénurie de logements à loyers accessibles.

Les jeunes ne forment pas une catégorie de population homogène et spécifique que l'on peut aborder de façon statique. Par définition encore peu « établis » et engagés dans des parcours de vie « en construction », constitués de nombreuses phases transitoires, les jeunes sont mobiles.

Plus de la moitié des jeunes de moins de 30 ans sont aujourd'hui logés dans le parc locatif privé, avec des niveaux de confort inégaux et des loyers parfois difficiles à supporter. En parallèle, leur part tend à diminuer dans le parc social : ils sont 10% des locataires et 12% de l'ensemble des ménages en France. Ils représentent pourtant une part importante des attributions – 30% des entrants – ce qui ne répond que très partiellement aux besoins compte tenu de la chute des taux de rotation dans le parc. Cette situation est paradoxale car le parc social joue un rôle important d'accueil de jeunes, cohabitant dans la famille.

Différents facteurs expliquent ces évolutions : baisse de la rotation, concurrence avec les publics prioritaires, manque de petits logements bien localisés, procédures de gestion de la demande inadaptées à la prise en compte des publics en mobilité ou en transition ayant besoin de réponses rapides. Ils sont nombreux à avoir besoin d'un logement temporaire ou de courte durée (apprentis,

étudiants, saisonniers) voire périodique (formations en alternance), dans des situations de double résidence, disponibles très rapidement.

Les organismes Hlm avec leurs partenaires, notamment les associations membres de l'UNHAJ apportent des réponses à ces besoins, qui restent cependant en nombre insuffisant par rapport aux besoins.

Dans ce contexte, l'Union Sociale pour l'Habitat, en lien avec l'Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes, a souhaité valoriser des démarches et actions, menées à l'initiative d'organismes ou leurs partenaires pour développer une gamme de réponses adaptées à la spécificité des besoins jeunes, renforcer leur accès au parc social et faciliter leurs parcours résidentiels.

Quelle que soit l'origine d'une solution logement pour les jeunes, ces démarches montrent l'importance de s'inscrire dans un cadre partenarial (pour le financement, le montage de l'opération, la gestion, la commercialisation...). Les opérations prennent corps le plus souvent du fait de leur inscription dans une dynamique territoriale favorisant un chaînage des solutions et leur adaptation aux besoins spécifiques des jeunes sur les territoires concernés. L'approche territoriale assure la prise en compte du logement jeunes dans sa globalité et non en fonction d'un public jeune en particulier.

A partir de ces expériences, des stratégies de coopération entre acteurs qu'elles incarnent, différentes pistes de réflexion ont été formulées, la majorité d'entre elles s'adressant aux organismes de logements sociaux, d'autres interrogeant plus globalement le cadre général des politiques publiques.

<b>1/ Quelle est la situation des jeunes au regard du logement ?</b> .....	<b>5</b>
1.1 Les jeunes, une réalité multiple et complexe .....	5
1.2 Le parcours logement des jeunes : éclairages .....	5
1.3 Les freins à l'accès des jeunes au logement .....	7
<b>2/ Les principaux enseignements des opérations</b> .....	<b>9</b>
2.1 Des opérations qui mobilisent différentes catégories d'acteurs.....	9
2.2 Une palette de solutions diversifiées et adaptées aux besoins des jeunes .....	10
2.3 Une gestion de l'offre adaptée aux besoins et aux parcours des jeunes .....	15
<b>3 / Annexes : Monographies des opérations</b> .....	<b>18</b>
<b>Fiche 1 : ANALYSER LES BESOINS DES JEUNES POUR ADAPTER L'OFFRE - La démarche partenariale menée en Indre-et-Loire</b> .....	23
<b>Fiche 2 : INFORMER ET ACCOMPAGNER LES JEUNES DANS LEUR RECHERCHE DE LOGEMENT – Le SILOJ dans les Deux-Sèvres</b> .....	26
<b>Fiche 3 : ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENT ET LES SERVICES AUX BESOINS DES ETUDIANTS – L'action de Troyes Habitat</b> .....	29
<b>Fiche 4 : FACILITER L'ACCES DES JEUNES AU PARC SOCIAL DANS UNE RESIDENCE DEDIEE LA RESIDENCE LES SOLEILS, A ECHIROLLES (38)</b> .....	32
<b>Fiche 5 : PROPOSER DES LOGEMENTS EN RESIDENCES TOUS SERVICES POUR JEUNES ETUDIANTS ET ACTIFS Les résidences mixtes d'Espacil</b> .....	35
<b>Fiche 6 : ACCOMPAGNER LA MOBILITE DES JEUNES PAR UNE OFFRE D'HEBERGEMENT TEMPORAIRE La résidence Hermès, Sarthe Habitat</b> .....	39
<b>Fiche 7 : DEVELOPPER UNE OFFRE SPECIFIQUE POUR JEUNES PROFESSIONNELS Le concept IZIDOM de Vilogia</b> .....	42
<b>Fiche 8 : PROPOSER UNE SOLUTION LOGEMENT AUX APPRENTIS EN MILIEU RURAL « Apprentoît », groupe Ciliopée, Lot-et-Garonne</b> .....	45
<b>Fiche 9 : COHABITER AUTOUR D'UN PROJET SOLIDAIRE DANS LE PARC HLM</b> .....	48
<i>L'expérience de Logiparc, Archipel Habitat, Est Métropole Habitat</i> .....	48
<b>Fiche 10 : VIVRE EN COLOCATION DANS LE PARC SOCIAL</b> .....	51
<i>Immobilière 3F en Ile-de-France</i> .....	51
<b>Fiche 11 : REDYNAMISER DES QUARTIERS D'HABITAT AVEC LES JEUNES</b> .....	53
<i>Habitat du Pays Roman et CLLAJ Tipi, Romans-sur-Isère</i> .....	53

# 1/ Quelle est la situation des jeunes au regard du logement ?

## 1.1 LES JEUNES, UNE REALITE MULTIPLE ET COMPLEXE

La tranche d'âge retenue actuellement le plus couramment en France pour désigner la population des jeunes est celle des **18-30 ans**, quand d'autres pays européens considèrent davantage celle des 18-35 ans.

### Les jeunes : un public hétérogène...

Ceux que l'on désigne par le terme « jeune » se caractérisent par une **diversité et une porosité des statuts** professionnels ou de formation : ils peuvent être étudiants boursiers ou non (40%<sup>1</sup> des moins de 30 ans), en formation (stage, alternance, apprentissage, insertion, enseignement technique et professionnel), en activité salariée plus ou moins précaire (intérim, temps partiel, CDD, CDI), en recherche d'emploi (12,5% de chômeurs, auxquels se rajoutent 5% de jeunes sans aucune activité professionnelle), cumulant parfois certaines situations<sup>2</sup> ou connaissant des retours en arrière dans leur parcours professionnel. A cette multiplicité des statuts, s'ajoute une **diversité de situations familiales** : parmi les 3,3 millions de ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans (après exclusion des jeunes vivant encore au domicile familial), 42% sont des personnes seules, 46,7% vivent en couples (dont 18,7% avec enfant) et 5,5% des ménages sont constitués de familles monoparentales. Quant au partage d'un logement avec des tiers (colocation notamment), il concerne 6% des jeunes ménages.

### ... caractérisé par une forte mobilité

Les jeunes traversent des **phases de transition** suivant deux axes, l'un scolaire et professionnel, l'autre résidentiel et familial et cinq seuils : la fin des études, le début de la vie professionnelle, le départ de chez les parents, la mise en couple, et la nais-

sance d'un premier enfant. Les seuils ne sont plus synchrones et les phases de transition sont de plus en plus nombreuses et longues<sup>3</sup>, faites souvent d'**allers – retours**. Ils sont fréquemment exposés à la mobilité, que ce soit dans le cadre de la poursuite des études ou de l'accès à l'emploi. Les **mobilités géographique et résidentielle** sont étroitement liées à l'âge : la mobilité des ménages de moins de 30 ans est de 32% par an alors qu'elle est inférieure à 5% pour les ménages de plus de 55 ans. Plus précisément, 40% des jeunes de moins de 25 ans et un quart des personnes âgées de 25 à 34 ans changent de logement chaque année.

L'instabilité de leur statut socio-professionnel et la multiplication des périodes de chômage sont bien souvent la règle pour les jeunes. Ceci explique en partie l'accroissement du taux de pauvreté<sup>4</sup> : chez les moins de 25 ans, plus de la moitié des actifs en emploi sont en intérim, en contrats à durée déterminée ou en apprentissage, et la pauvreté touche cette tranche d'âge de manière bien plus importante que le reste de la population (10,8 % des 18-29 ans sont considérés comme pauvres, au seuil de 50 % du revenu médian, contre 7,8 % de l'ensemble de la population en moyenne<sup>5</sup>).

## 1.2 LE PARCOURS LOGEMENT DES JEUNES : ECLAIRAGES

Contrairement à la moyenne de l'ensemble de la population, **les jeunes âgés de moins de 30 ans sont majoritairement locataires** : plus de 7 jeunes sur 10 sont logés dans le parc locatif, essentiellement du secteur privé (53% contre 19% dans le parc social). 16% des jeunes sont logés dans les structures collectives ou hébergés.

13% des jeunes sont propriétaires, l'accès à la propriété supposant des ressources stables et conséquentes et pouvant représenter un frein à la mobilité. Ce taux reste stable.

Le locatif privé accueille donc nettement plus de jeunes ménages que le parc social, mais cet écart s'atténue avec l'avancée de l'âge et le changement de la constitution du ménage : la part du locatif privé est de 80% pour les 18-21 ans, tandis qu'elle avoisine les 50% pour les 25-30 ans au profit du parc social (22%) et de l'accession à la propriété (23%).

<sup>1</sup> Données INSEE, RP 2011

<sup>2</sup> Près des trois quarts des étudiants ont au moins un petit job pendant l'été et/ou l'année universitaire et près de la moitié des inscrits exercent une activité rémunérée pendant l'année universitaire. Source : enquête sur les conditions de vie des étudiants menée par l'Observatoire national de la vie étudiante en 2010 in François Ménard, Bertrand Vallet, « Introduction- Les jeunes et l'habitat : enjeux et perspectives de recherche », revue *Agora Débats/jeunesses* n°61, 2012

<sup>3</sup> Olivier GALAND, *Parlons jeunesse en 30 questions*, La documentation française, 2013

<sup>4</sup> Revenu inférieur à 50% du revenu médian, c'est-à-dire 977 euros mensuels en 2010.

<sup>5</sup> Observatoire des inégalités

L'évolution la plus significative s'est essentiellement jouée entre le secteur privé et le secteur locatif social : la part des jeunes ménages locataires du secteur privé est passée de 42% à 53% entre 1988 et 2006, tandis que celle du parc social a au contraire diminué de 29% à 19%. Cet écart et cette évolution s'expliquent notamment par un **taux de rotation moindre dans le parc social**, et une offre structurellement moins ciblée sur les petits logements recherchés par les jeunes, et un recul certain de l'âge de la constitution des familles.

Une autre clé de lecture : la proportion des locataires âgées de plus de 65 ans a presque doublé en 40 ans, dépassant désormais la part des jeunes locataires dans le parc social (11% de personnes de moins de 30 ans contre 21% de plus de 65 ans).

La demande émanant du public jeune se porte majoritairement sur **des logements de petite taille** situés dans les centres urbains. Cela dit, l'analyse des conditions de logement des jeunes ménages en logement ordinaire montre la **grande diversité des tailles de logement occupé**. Du studio au 3 voire 4 pièces, l'évolution du type de logement occupé correspond intuitivement à l'évolution personnelle et professionnelle des jeunes de 18 à 30 ans : mise en couple, fondation d'une famille, stabilisation professionnelle et de revenus... Il est important de souligner cette diversité pour éviter une identification trop rapide entre jeunes et besoin de petits logements.

### Des trajectoires résidentielles de moins en moins linéaires

Près de la moitié des jeunes de moins de trente ans vivent encore chez leurs parents. Cette proportion diminue de façon logique avec l'âge, passant de 95% à 18 ans à 14% à 30 ans. L'âge médian de départ du foyer parental est de 23 ans. Si cet âge médian est stable depuis une quarantaine d'années, la décohabitation est rendue d'autant plus difficile pour les jeunes ménages aux revenus les plus faibles et / ou aux statuts les plus précaires. Parmi ceux ayant décohabité, 15% des jeunes adultes vivent seuls dans leur logement et 30% se sont installés en couple. On constate depuis une trentaine d'années une augmentation des décohabitations qui s'effectuent vers le célibat, notamment pour les jeunes femmes. 15% d'entre elles vivent seules aujourd'hui contre 9% en 1984.

Si le logement est un point d'ancrage nécessaire aux parcours familial et professionnel, les parcours résidentiels s'opèrent à travers différents modes de logement (domicile des parents, résidence universitaire, colocation, location d'un logement autonome,

chambre chez l'habitant, foyer habitat jeunes, ...). Dans le contexte socio-économique actuel, notamment marqué par des difficultés d'accès à l'emploi, les parcours sont souvent faits d'aller-retour (processus de « recohobitation » au domicile parental) et de changements de modes d'habiter (statuts et types de logement). La solvabilité souvent fragile des jeunes ménages peut entraîner un **allongement et une multiplication des périodes de transition** entre dépendance familiale et autonomie financière et résidentielle.

**L'attractivité des villes et de la centralité** : Selon le démographe Hervé Le Bras<sup>6</sup> les jeunes sont, outre la poursuite des études ou la recherche d'un premier emploi, attirés par un milieu urbain qui leur offre de nombreuses opportunités. Il y a une sorte d'effet d'entraînement : vivre en ville au moment de sa majorité est devenu une sorte de « lieu de passage obligatoire » de la jeunesse, une ville pour « vivre sa jeunesse ».

Ainsi, les trois quarts des jeunes âgés de 18 à 24 ans sont concentrés dans une trentaine de villes qui correspondent à des pôles universitaires importants (Paris, Lyon, Lille, Rennes, Bordeaux,...). Les jeunes de plus de 25 ans se regroupent autour des territoires les plus attractifs en termes d'emploi. Or c'est précisément dans les bassins d'emploi les plus porteurs que se concentrent aussi les tensions les plus fortes sur les marchés locatifs, privés ou publics.

Si les jeunes sont globalement moins présents en milieu rural, ce n'est pas forcément le cas du public apprenti qui rencontre fréquemment de grandes difficultés à se loger en dehors des agglomérations. Certains territoires ruraux sont également destination de nouvelles mobilités et de migrations pendulaires qui les rendent de plus en plus attractifs et résidentiels, posant la question de la place laissée au primo-accès au logement pour les jeunes populations. Cette question est aussi très prégnante dans les territoires attractifs d'un point de vue touristiques (littoral, sites de sports d'hiver), où le développement du marché des résidences secondaires rend difficile l'accès à la location à coût abordable et encore plus l'accès à la propriété des jeunes ménages.

<sup>6</sup> Hervé Le Bras, Habitat et Société n°62, dossier « Territoires et besoins en logements », Juin 2011

### 1.3 LES FREINS A L'ACCES DES JEUNES AU LOGEMENT

#### Un déficit d'offres de logements abordables

La structure de l'offre ne répond pas suffisamment à la demande des jeunes ménages. Depuis plusieurs années, on assiste à une certaine contraction du segment de parc (studio, T1 et T2) qui permet d'entamer le parcours résidentiel. Cela génère une faiblesse de l'offre de petits logements, tandis que la demande émanant du jeune public se porte justement sur cette typologie.

L'autre effet induit par la rareté des produits de petite typologie et leur localisation dans les centres urbains est la cherté relative des loyers : non seulement le prix au m<sup>2</sup> augmente en fonction de la taille de l'agglomération, mais il est d'autant plus élevé que la taille du logement est réduite.

Si les territoires ruraux jouent une fonction moindre dans l'accueil des jeunes populations, celles-ci sont confrontées à une inadéquation du parc de logements disponibles, du fait de la prédominance de l'habitat individuel et des grandes typologies, ou d'un parc ancien et parfois vétuste dans les centres-bourgs.

#### Une solvabilité problématique

L'insolvabilité constitue l'une des premières contraintes rencontrées par les jeunes dans leur accès au logement. La précarité des statuts concerne particulièrement cette population et la pauvreté touche cette tranche d'âge de manière plus importante que le reste de la population (taux de pauvreté de 21% contre 12% dans l'ensemble de la population).

Plus de 4 jeunes ménages sur 10 perçoivent une aide personnelle au logement, mais celle-ci dispose d'un moindre pouvoir solvabilisateur en raison d'une évaluation des barèmes APL moins rapide que celle des prix du marché immobilier. Les loyers plafond de l'APL sont également inférieurs aux loyers plafond HLM. De plus, le barème APL est peu favorable aux ménages d'une ou deux personnes, typologie de ménage la plus représentée chez les moins de 30 ans. Les aides au logement sont également difficiles à mobiliser pour accompagner les jeunes dans leur besoin de mobilité : elles ne peuvent être appelées lorsque le jeune dispose déjà d'un logement à titre de résidence principale, ni lorsqu'il est amené à effectuer des séjours fractionnés pour une durée inférieure à un mois, sans compter le principe du délai de carence peu favorable à la mobilité.

L'instabilité et la faiblesse des revenus des jeunes ménages, dans un contexte de forte hausse de loyers dans le parc privé, entraîne une augmenta-

tion des dépenses de logement, et une réticence des bailleurs privés vis-à-vis des jeunes locataires.

#### Un besoin d'information, d'orientation et d'accompagnement

Les jeunes ne bénéficient pas toujours d'une antériorité locative. Ils méconnaissent bien souvent leurs droits et peuvent se sentir désarmés face à une recherche de logement toujours plus contraignante. On constate aussi certaines pratiques abusives dans le parc privé sur des marchés tendus, dont les jeunes sont les premières victimes : vente de liste de logements à louer, location de logements de qualité médiocre voire indécentes, logements mal isolés (surcoût poste de chauffage), etc.

Dans leur recherche de logement, en début de parcours résidentiel, pour l'apprentissage du « métier de locataire », les jeunes peuvent avoir besoin d'être **informés, orientés, accompagnés**. Les modes d'information concernant l'offre sociale doivent encore s'adapter au public jeune (référencement sur les sites Internet dédiés aux étudiants, service dédié tel que les services habitat pour les jeunes assurant les missions « CLLAJ » ...).

Plus largement, afin de faciliter leur parcours locatif, les jeunes et en premier lieu, les primo locataires, ont besoin d'être guidés dans les différentes démarches liées au logement ou sur des problématiques plus globales (aide à la constitution de dossiers-, aux questions sur la mobilité, la gestion du budget, la santé... identification et prévention des difficultés que les jeunes pourraient rencontrer). Arriver dans un nouveau logement, quitter sa famille, commencer un nouveau travail ou une formation... sont autant d'étapes nouvelles et inconnues pour les jeunes.

Les structures d'accompagnement telles que les SLJ (Service Logement Jeunes) ou les CLLAJ (Comités Locaux pour le Logement des Jeunes) ont pour mission d'informer les jeunes sur leurs droits, devoirs et conditions d'accès à un logement autonome, d'offrir aux jeunes un certain nombre de services (prêts d'installation, systèmes de sous-location, organisation de bourses au logement, ...). Ils disposent d'une couverture de territoire et des moyens relativement limités.

Le contexte a évolué avec la loi ALUR : les services d'accueil et d'information des demandeurs de logement doivent mettre en place les EPCI devraient apporter des réponses adaptées à ce besoin d'information et d'orientation des jeunes.

## Certains besoins insuffisamment couverts

**La population estudiantine** a doublé en moins de 30 ans. Elle bénéficie de différentes solutions pour se loger, avec une offre spécialisée, aidée (résidences universitaires, foyers) ou libre (résidences universitaires privées). Cependant, le parc public dédié concerne une minorité d'entre eux, la plupart des étudiants vivant chez leurs parents (près de 40%) ou dans un logement autonome. Car si les structures collectives du parc public proposent des prestations à coûts abordables, leur inégale répartition sur le territoire et l'insuffisance de places ne permet pas de répondre de manière satisfaisante aux besoins de logement d'un nombre grandissant d'étudiants. Ainsi, les résidences universitaires du CROUS accueillent seulement 7% des étudiants (159 000 places dans 600 résidences). Cette offre est complétée par des résidences gérées par des structures spécialisées. Le plan gouvernemental de développement de 40.000 logements étudiant a pour ambition de résorber ce déficit. Au plan réglementaire, un nouveau produit a été créé par la loi ALUR « la résidence universitaire ». L'objectif est de soutenir le développement de cette offre en sécurisant les opérateurs.

**Les travailleurs saisonniers et les jeunes en formation** (alternance ou apprentissage) ont également des besoins spécifiques en matière de logement, liés au double impératif de mobilité et de courte période d'occupation. La dimension par nature temporaire de leur passage sur un territoire conditionne des besoins en logement bien spécifiques : le logement doit être rapidement disponible, proche du lieu de travail ou de formation, équipé voire meublé, et peu onéreux pour ces jeunes en mobilité qui doivent parfois assumer les coûts d'une double résidence.



## 2/ Les principaux enseignements des opérations

Les opérations étudiées sont diverses : elles concernent l'analyse des besoins et la programmation d'une offre pour les jeunes, la réalisation de logements ou de résidences en faveur des jeunes et la gestion de ces logements par des bailleurs sociaux ou des structures associatives. Elles touchent des publics jeunes divers, jeunes travailleurs, étudiants, apprentis .....Mises en œuvre dans toute la France, en milieu urbain ou rural, elles donnent à voir la diversité des besoins et des réponses apportées par les acteurs, dont les organismes d'Hlm, et permettent d'identifier quelques conditions de réussite.

### 2.1 DES OPERATIONS QUI MOBILISENT DIFFERENTES CATEGORIES D'ACTEURS

Bailleurs sociaux, associations, élus, entreprises ont impulsé, participé et/ou piloté des projets avec un objectif commun : répondre aux besoins des jeunes en matière de logement.

#### Des élus mobilisés

Les élus sont conscients de l'importance de maintenir ou d'attirer des jeunes dans leur territoire. L'accueil de jeunes est un facteur de dynamisme notamment économique pour les territoires. En agissant en faveur du logement des jeunes, les élus se donnent les moyens de leur attractivité et d'accompagnement des mutations de leur territoire. Chacune des opérations présentées au sein de cette étude a rencontré l'attention des élus. Des élus relevant de collectivité et domaine de compétence divers : élus communaux en charge de l'habitat, élus généraux en charge des affaires sociales, élus régionaux en charge de l'apprentissage ou des formations professionnelles... Ils se sont mobilisés en faveur du logement des jeunes en l'inscrivant au sein de documents de planification (Programme Local de l'Habitat au niveau communal ou intercommunal, Plan Départemental d'Action pour les Personnes Défavorisées, Contrat de plan régional de développement des formations professionnelles...).

*En Indre-et-Loire, l'habitat des jeunes est un axe fort des politiques territoriales. Cette préoccupation s'est inscrite dans les PDALPD successifs ainsi que dans les PLH (1 et parfois 2) des EPCI avec pour objectifs de mieux connaître les besoins, de développer l'offre locative, l'accueil et l'accompagnement des jeunes. (cf. fiche n°1)*

*En Aquitaine, le Conseil Régional, en s'appuyant sur les réseaux d'acteurs locaux, intervient fortement en faveur du logement des jeunes afin de développer et de diversifier l'offre pour les jeunes, de favoriser une optimisation de l'utilisation de l'offre et de favoriser l'accès au logement (développement des logements temporaires en résidences collectives pour les jeunes en mobilité, la captation de logements dans le parc diffus, le développement de logements d'installation notamment par le biais d'aide aux bailleurs sociaux pour la construction de petits logements...).*

#### Entreprises et organismes de formation : la place donnée au logement des jeunes

Les conditions de logement jouent fortement sur le parcours formatif comme le début de parcours professionnel des jeunes : leur réussite et leur durabilité. De fait, pour pouvoir former et recruter des jeunes, les organismes de formation comme les entreprises doivent s'intéresser à leurs conditions de logement. D'autre part, dans de nombreux territoires, notamment dans les territoires ruraux, peu ou pas desservis par les réseaux de transports en commun, la proposition d'une offre adaptée de logements est un élément essentiel d'attractivité des formations et des entreprises, un enjeu de développement local. Elles sont alors demandeuses de solutions de proximité répondant aux besoins de logement des jeunes. A l'origine des opérations ou partenaires essentiels des gestionnaires de l'offre créée, elles peuvent jouer des rôles variés avec des niveaux d'implication plus ou moins fort. Quoi qu'il en soit, il est essentiel de les retrouver autour de la table partenariale au moment de la définition de l'opération comme de la gestion de cette dernière, notamment pour la commercialisation des logements.

*Dans le Lot-et-Garonne, Ciliopée Habitat a confié la gestion de micro résidences rurales à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat. Cette dernière était déjà gestionnaire de la résidence Habitat Jeunes d'Agen (ex-FJT) localisée à proximité de son centre de formation, et disposait d'une réelle expertise dans le montage et la mise en œuvre de Programmes Sociaux Thématiques (PST). Les entreprises ont été associées dès l'origine du projet afin de relever leurs besoins. La nouvelle offre de logements en micro résidence s'est construite dans la proximité géographique de ces entreprises. (cf. fiche n°8).*

## L'implication des organismes HLM

Le rôle des organismes HLM est central dans chacune des opérations menées en faveur du logement jeunes qu'ils soient ou non à l'origine du projet. Ils interviennent comme maître d'ouvrage, propriétaire ou gestionnaire.

Leur action s'inscrit dans le cadre d'une politique locale, favorable à la prise en compte du logement des jeunes, avec des objectifs fixés au sein d'un document de planification (PLH, PDALPD...).

*La Communauté d'Agglomération Grenoble Alpes Métropole a inscrit depuis plusieurs années la question de la prise en compte de la jeunesse dans sa politique du logement (formalisée dans le Programme local de l'habitat pour 2010-2015). La Société Dauphinoise pour l'Habitat, partenaire historique des collectivités locales et engagée dans les réflexions liées au logement jeunes, a piloté la réalisation d'une résidence pour jeunes à Grenoble, la résidence « Les Soleils ». Il s'agit d'une résidence HLM banalisée (gestion directe par le bailleur, fonctionnement commun au reste du parc immobilier : pas de travailleur social sur place ou de permanence, pas d'accompagnement spécifique...). Une charte, signée par l'ensemble des réservataires (l'Etat, le Conseil départemental, la ville d'Echirolles, la Communauté d'Agglomération Grenoble Alpes Métropole, Action Logement), prévoit l'attribution prioritaire des logements à de jeunes demandeurs de logements sociaux. (cf. fiche n°4)*

Des interventions de bailleurs sociaux (production de logements, requalification d'une partie du parc...) se font également en lien avec les collecteurs. Les bailleurs construisent des solutions logement en réponse à des besoins constatés et/ou partagés avec le monde économique pour des jeunes salariés, apprentis, stagiaires.

*Des opérations peuvent voir le jour dans une stratégie de groupe qui mise sur le logement des jeunes. Des produits types sont alors développés dans divers territoires aux dynamiques proches (villes étudiantes, par exemple). Elles répondent à un marché et à un besoin. Le groupe Villogia a développé une formule de résidence labellisée pour jeunes actifs et apprentis, implantée dans plusieurs villes de Charente sous la marque Izidom. Les résidences répondent à un cahier des charges commun : structure de petite taille - 10 à 40 logements de types 1, 1 bis, 2 ; entièrement équipées, avec des espaces communs et des espaces extérieurs ; gestion quotidienne assurée par le bailleur directement... (cf. fiche n°7)*

## Des actions qui s'inscrivent dans un cadre partenarial

Quelle que soit l'origine de l'action engagée en faveur du logement des jeunes, les expériences étudiées témoignent du fait que les acteurs doivent

évoluer dans une dynamique globale associant divers partenaires (pour le financement, la gestion, la commercialisation...). Les opérations prennent corps du fait de leur inscription dans un cadre territorial favorisant un chaînage des solutions et l'adaptation d'un modèle « classique » aux besoins spécifiques des jeunes et des territoires concernés. L'approche territoriale assure la prise en compte du logement jeunes dans sa globalité et non en fonction d'un public jeune en particulier (étudiants, apprentis...).

## 2.2 UNE PALETTE DE SOLUTIONS DIVERSIFIÉES ET ADAPTÉES AUX BESOINS DES JEUNES

Les solutions développées pour répondre aux besoins des jeunes présentent plusieurs spécificités par rapport aux opérations Hlm classiques en termes de conception bâti, de statut des résidences (résidence sociale logement-foyer, résidence universitaire sociale...) et également de gestion. Dans certains cas, cette gestion est prise en charge par l'organisme ou confiée à un partenaire spécialisé en matière de logement jeunes (réseau Habitat Jeunes).

L'évolution du cadre juridique a ouvert les possibles en matière de montage d'opération et de gestion pour répondre aux besoins des jeunes. Cette évolution a permis de diversifier les réponses. Il reste cependant des points de difficulté non résolus : l'accueil à la nuitée est de plus en plus demandé par des jeunes en mobilité mais le cadre juridique des solutions actuellement possibles limite son développement. Enfin, les opérations restent le plus souvent destinées à un type de public (étudiants, apprentis, jeunes salariés...) malgré quelques tentatives d'opérations mixtes. Celles-ci présentent plusieurs intérêts. Elles permettent, d'une part, de répondre à toutes les situations de jeunesse afin de ne pas laisser une partie des jeunes sans solution car n'ayant pas un profil « type » et d'autre part, d'optimiser l'offre qui ne serait occupée que de manière temporaire par certaines catégories de publics.

### La location directe HLM

Les bailleurs sociaux proposent aux jeunes des logements HLM dans le parc existant ou dans une offre nouvelle. Il s'agit le plus souvent de petits logements (studios, T1, T2). Pour répondre aux besoins, ces logements doivent être localisés à proximité des lieux d'attractivité (centres de formation, centralité urbaine...). Dans un souci de mixité, ces petits logements peuvent être localisés dans des résidences comprenant des logements à vocation familiale (T3). Ils appellent une gestion adaptée à une rotation plus importante que la moyenne.

Dans certains cas, ces logements sont équipés (cuisine avec plaque + parfois réfrigérateur) ou même meublés afin de répondre aux attentes de jeunes présents temporairement dans le territoire. Ce type d'offre convient aux jeunes qui commencent leur parcours locatif et pour lesquels ce logement n'est qu'une étape. Il permet de réduire les frais liés à la prise d'un logement et il assure une réactivité dans l'installation et le départ de ce dernier. Il revient au bailleur de meubler les logements. Ce qui implique de choisir un mobilier adapté au public (passage temporaire) et d'entretenir si besoin le mobilier et équipements.

*A Troyes, l'Office Public de l'Habitat a adapté une partie de son parc pour accueillir des jeunes et notamment des étudiants en développant une offre de petits logements (studios de 20 à 36m<sup>2</sup>) qu'elle gère en direct. Les loyers moyens sont inférieurs au marché, y compris à certaines résidences CROUS : ils oscillent entre 245 et 370 € pour les studios. (cf. fiche n°3).*

## La colocation

Face à la pénurie de l'offre sur certains segments de parc (insuffisance des logements de petite taille) et à la difficulté de se loger à des coûts abordables (marchés tendus, faiblesse des ressources des jeunes ménages), la colocation apparaît comme une réponse complémentaire à l'ensemble des solutions pouvant être proposées aux jeunes. En marché détendu, elle peut être proposée par les bailleurs sociaux qui souhaitent résorber une partie de la vacance dans des logements familiaux.

La colocation répond à la demande de certains jeunes, intéressés par un mode de vie plus collectif, mais n'intéresse pas tous les jeunes. Dans le parc social, les publics en colocation sont essentiellement les étudiants.

*Dans plusieurs villes étudiantes telles que Rennes ou Poitiers, des bailleurs sociaux consacrent des logements en colocation à des étudiants dans le cadre d'un partenariat avec l'AFEV (Association de la Fondation Etudiante pour la Ville). L'AFEV organise la colocation d'étudiants au sein de logements appartenant à des bailleurs sociaux et situés dans des quartiers prioritaires (mises en relations des étudiants, interface entre le bailleur et les étudiants...). En échange, les étudiants consacrent une partie de leur temps dans des actions de lien social avec les habitants du quartier. Les logements ne sont pas tous meublés. L'AFEV prend également en charge une partie de la gestion locative (participation à la commercialisation des logements, l'ameublement des logements, l'appui à l'établissement des états des lieux, l'accompagnement des locataires en cas d'impayés...). (cf. fiche n°9)*

La colocation peut être proposée à d'autres publics que les étudiants. C'est le cas de la démarche menée par 3F en lien avec l'ALJT en direction des jeunes actifs.

*En région parisienne, dans un contexte de marché tendu et de difficultés croissantes d'accès au logement, Immobilière 3F propose des meublés en colocation pour de courtes durées, à des jeunes salariés de 18 à 30 ans. La gestion locative est assurée par Immobilière 3F. Deux partenaires sont mobilisés pour orienter et accompagner les jeunes vers les logements, Solendi et l'ALJT. Lors de la première année d'expérimentation, 50 jeunes ont accédé à un logement. (cf. fiche n°10)*

La colocation nécessite une gestion spécifique et appelle plusieurs points de vigilance (départ en cours d'année, problématique de vacance de chambre dans un logement, clause de solidarité) et particulièrement lorsque les jeunes ne se connaissent pas : choix des cohabitants, définition des règles de la vie commune, présence d'un médiateur... Le partage d'un logement nécessite une organisation et un fonctionnement définis et adoptés par chacun pour prévenir les difficultés liées au partage d'espaces et d'équipements dans le logement.

La gestion de logements en colocation nécessite des partenariats avec des organismes « prescripteurs », qui font connaître l'offre et faciliter la mise en location des logements. Ce peut être des établissements de formation, des universités, des structures d'hébergement. Plusieurs organismes d'Hlm travaillent avec l'AFEV pour la mise en place de colocations solidaires dans les quartiers en politique de la ville. Ce partenariat s'impose tout particulièrement, lorsque chaque colocataire est titulaire d'un bail, sans clause de solidarité et qu'il est nécessaire en cas de départ de l'un d'entre eux, d'un nouveau colocataire susceptible de s'entendre avec celui ou ceux qui restent dans le logement.

## La sous-location et l'intermédiation locative

En cas de sous-location ou d'intermédiation locative, une structure intermédiaire (le plus souvent une association), est le locataire principal du logement. Ce dernier conclut ensuite un bail de sous-location avec le jeune. Le locataire principal, gestionnaire du logement, doit être agréé au titre de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale (décret du 29 décembre 2009 - circulaire du 6 septembre 2010). Il a la charge de la gestion locative et, parfois, de l'accompagnement du jeune. L'intermédiation locative a vocation à être temporaire. Elle doit permettre de préparer le jeune à l'accès au logement autonome.

Il s'agit d'un mode de gestion flexible, adapté à l'injonction de mobilité des jeunes et à la réactivité nécessaire dans leur recherche de logement. La durée du contrat de sous-location (entre le gestionnaire et le jeune) et les modalités de sa résiliation peuvent être fixées librement entre les parties.<sup>7</sup> Ce qui permet la réactivité dans les entrées et sorties de logement. Dans le cadre d'un contrat de sous-location avec bail glissant, après une période transitoire de sous location, le bail pourra glisser de l'intermédiaire (le gestionnaire) vers le jeune qui devient locataire du logement occupé. Les relations de confiance entre le jeune et le propriétaire public pourront s'établir pendant la période d'intermédiation.

L'intermédiation locative demande un engagement du gestionnaire qui supporte les risques locatifs (frais de gestion, périodes de vacance liées à la rotation dans les logements). Les expériences menées ont montré que leur réussite et leur viabilité dans le temps étaient intimement liées aux engagements financiers de chacune des parties : le gestionnaire et le propriétaire.

### Résidence sociale sous statut Foyer de jeunes travailleurs (FJT)

Ces résidences peuvent être gérées directement par un bailleur social ou confiées par une convention de location à un tiers qui assurera la gestion de l'équipement. Le principe est de proposer aux jeunes des logements dans lesquels ils sont autonomes et des activités leur permettant de s'intégrer et d'habiter leur territoire. Cette formule, souple permet de s'adapter à des contextes territoriaux et à des besoins divers, jeunes travailleurs, jeunes en insertion, apprentis etc.

Les résidences sont majoritairement composées de studios et logements du type 1 au type 2, équipés d'une kitchenette, douche, toilettes, souvent meublés pour répondre aux besoins d'accueil temporaire (notamment sur de courtes ou très courtes durées). Leur localisation est pensée pour répondre aux attentes des jeunes en termes de centralité (proximité des services, des transports en communs, du dynamisme urbain...). Des espaces collectifs (restaurant, espace de détente, salle de sport...) permettent de proposer des actions en direction des résidents et le cas échéant des habitants du territoire.

Dans la majorité des cas, ces résidences fonctionnent avec un personnel permanent : généralement des animateurs et/ou travailleurs sociaux et/ou

chargés de gestion locative répondent individuellement et collectivement aux besoins des jeunes (gestion administrative, budgétaire...).

Les résidences sociales sont financées en PLAI. Elles mobilisent des cofinancements des collectivités locales, des EPCI et des CAF sur la base d'un projet de développement social du territoire. Ce montage financier permet de proposer aux jeunes des redevances réduites (loyer + charges). Les coûts liés à la gestion locative sociale et à l'accompagnement sont pris en compte dès le départ dans le montage financier.

Les résidences sociales FJT peuvent se développer en foyer soleil, avec une unité centrale dotée d'espaces et de services collectifs et de logements satellites disséminés dans des immeubles situés dans un environnement proche. En zone rurale ou dans les secteurs où les besoins sont moins importants et/ou plus diffus, des micro-résidences sociales dotées d'espaces collectifs sont construites. Cette offre de logements meublés, équipés et de petite taille (chambres, studios, T1 ou T2) est adaptée aux besoins des jeunes présents temporairement en secteur rural le temps d'un stage, d'un apprentissage, d'un contrat de travail... Elle répond aux jeunes du territoire souhaitant accéder à un premier logement. L'enjeu est essentiel pour les territoires ruraux qui souhaitent maintenir ou attirer des jeunes et assurer ainsi un dynamisme démographique local.

*Dans le Lot-et-Garonne, l'offre développée par Ciliopée Habitat en milieu rural, est composée en unité de 2 à 4 chambres meublées et équipées (salles de bains, cuisines individuelles et une pièce de vie commune). Chaque unité rurale est indépendante. Un travailleur social itinérant accompagne les jeunes dans leurs démarches administratives, gestion du budget, du logement, lien avec les familles. Les unités rurales sont rattachées à une résidence centrale (résidence d'Agen) qui en assume la gestion. Pendant les périodes de formation, les jeunes apprentis logent au sein de la résidence des Jeunes d'Agen, rattachée à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et les unités rurales éclatées les accueillent pendant leurs périodes d'entreprise. Pour faciliter les démarches administratives et réduire les coûts de logement (APL), les apprentis sont signataires d'un seul contrat de résidence pour leur occupation dans la résidence d'Agen et dans l'unité rurale éclatée. Si les unités rurales sont destinées, en premier lieu, aux apprentis, elles accueillent des jeunes stagiaires, salariés et saisonniers présents temporairement dans le territoire, quand elles enregistrent de la disponibilité, assurant ainsi une certaine mixité. (cf. fiche n°8). A Angoulême, Cognac et Saint Yrieix (Charente), les résidences sociales logement-foyer Izidom développée par Vilogia, sont dédiées à de la location temporaire pour jeunes actifs et apprentis. Elles sont de petite taille (10 à 40 logements) et composées de logements de type 1, 1bis et 2. En complément des résidences, Vilogia a développé une offre de logements pré-équipés localisés dans le diffus. (cf. fiche n°7)*

<sup>7</sup> Dans les limites définies par les articles L 442 8 1 et 2 du CCH

## Les résidences universitaires

Ces résidences sont dédiées à un public spécifique (étudiants). Sous ce vocable on désigne habituellement des ensembles immobiliers loués en bloc par le bailleur social à un gestionnaire, le CROUS ou un gestionnaire associatif. Elles proposent des petits logements meublés (studios, T1) et équipés permettant aux étudiants de vivre en autonomie. La durée d'occupation est par définition liée au statut d'étudiant. Les bailleurs sociaux peuvent, depuis la loi Molle gérer directement cette offre.

*En région Parisienne et dans l'Ouest de la France, dans les résidences créées et gérées par Espacil Habitat, les étudiants disposent de logements T1 de 20-22 m<sup>2</sup> ou de T1 bis d'une surface de 30m<sup>2</sup> meublés avec une salle d'eau, une kitchenette et des rangements et bénéficient de divers services (laverie, abonnement internet...). Les résidences comprennent des locaux communs (un hall, une salle de travail et parfois une salle de détente, local à vélo etc). (cf. fiche n°5)*

Un statut juridique spécifique aux résidences universitaire a été créé par la loi ALUR. Il est destiné au logement d'un public ouvert, allant des étudiants aux personnes en contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, ainsi qu'aux moins de 30 ans en stage, en formation, voire à des étudiants ou des chercheurs. Ce statut ne peut s'appliquer que pour des résidences construites ou acquises après le 27 mars 2014 permet l'application d'un forfait de charges, la signature de contrats d'un an, l'attribution sans passage en CAL, autant de dispositions adaptées à la gestion de logements à des étudiants ou des jeunes en formation.

## Développer des réponses polyvalentes

Les acteurs impliqués dans les opérations savent se saisir de cette palette d'outils pour le logement des jeunes et faire preuve d'inventivité pour les adapter aux besoins des jeunes et des territoires. La programmation des opérations « jeunes » gagne à s'appuyer sur des spécialistes du logement et de la jeunesse. Ils ont démontré leur capacité à identifier finement les besoins et à proposer une gamme de solution répondant à la diversité des jeunes sur le territoire en adaptant les modèles définis par le cadre juridique.

*En Indre et Loire, les associations jeunes ont été mobilisés comme experts lors de la réalisation des PLH pour identifier finement les besoins des différentes catégories de jeunes, alimenter les réflexions partenariales sur l'offre à développer. Ces travaux ont permis la programmation et la réalisation de 200 logements sur 10 ans, dont les micro-résidences et les logements pour des accueils de très courts séjours ou séquencés. (cf. fiche n°1)*

La diversité des profils, des situations et des besoins caractérisant les jeunes populations, leurs parcours sont composés d'étapes multiples (décohabitation, mobilité professionnelle, mise en ménage, etc.) et sont rarement linéaires (porosité des statuts, aller-retour etc.).

C'est pourquoi, l'un des enjeux de l'avenir réside dans le développement de réponses polyvalentes qui sortent de la logique, « un public = un produit = un partenaire », afin de conserver une certaine souplesse et ainsi répondre au mieux à l'impératif de mobilité et à la diversité des besoins exprimés par les jeunes. Une telle approche permet également pour les opérateurs d'optimiser les temps de location.

## LE CADRE JURIDIQUE QUI S'APPLIQUE AU LOGEMENT DES JEUNES

	PUBLICS VISES	CARACTERISTIQUES	SPECIFICITES	REFERENCES
Location directe Hlm	Tous publics	Attribution CAL Plafonds de ressources Plafonds de loyers Congé de droit commun	Droit au maintien	CCH L. 411-1 et s. L. 441-1et s. L. 442-1 et s.
Colocation Hlm	Moins de 30 ans, Etudiants, Contrat d'apprentissage Contrat de professionnalisation	Attribution CAL Pas de plafond de ressources Plafond de loyers Contrat unique pour tous d'un an renouvelable Congé à tout moment avec préavis 1 mois	Pas de droit au maintien Clause de solidarité Meublé ou non Autorisation bailleur pour changement de colocataire Mention CUS	CCH Art. L. 442-8-4
Sous-location	Organisme agréé L.365-4 CCH Organisme déclaré sous location de logement pour des moins de 30 ans CROUS Locataire Hlm personne physique sous louant son logement	Attribution CAL au locataire personne morale ou physique Plafonds de loyers (et loyer au prorata de la surface pour les locataires personnes physiques) Plafonds de ressources Sous location par le locataire	Droit au maintien limité Meublé ou non	CCH L. 442-8-1 et 2
Résidence sociale	Jeunes travailleurs 16 à 30 ans Etudiants en difficulté	Titre occupation 1 mois, renouvelable par tacite reconduction Prestations et prix affiché Plafond de redevance	Gestion directe ou par tiers Meublé ou non	CCH L. 633-1 R. 353-159 et s.
Résidence universitaire sociale	Etudiants, Moins de trente ans, en formation ou en stage Contrat d'apprentissage Contrat de professionnalisation. À titre exceptionnel : enseignants et chercheurs	Pas d'attribution en CAL. Contrat d'un an maximum, renouvelable Congé de droit commun	Gestion directe ou par des tiers Pas droit au maintien dans les lieux Forfait de charges possible Conventionné APL ou non Colocation possible (régime loi ALUR) Meublé ou non	CCH L. 631-12

## 2.3 UNE GESTION DE L'OFFRE ADAPTEE AUX BESOINS ET AUX PARCOURS DES JEUNES

La gestion des logements dédiés aux jeunes demande un **fonctionnement spécifique pour répondre à leurs besoins** et en premier lieu à leur **injonction de mobilité** : gérer une rotation plus rapide, des entrées et sorties moins prévisibles, l'ameublement des logements lorsqu'il est nécessaire (sur du patrimoine dédié), l'adaptation des modes de communication et de commercialisation, l'offre de services complémentaires au logement, et l'accompagnement dans la poursuite du parcours résidentiel. Avant toute chose, l'enjeu pour les bailleurs sociaux est d'identifier et de capter cette demande formulée par les jeunes.

### Identification et captation de la demande

S'adapter aux modes de communication actuels (internet, réseaux sociaux) et moderniser les procédures d'accès au logement social est essentiel pour réussir à « capter » la demande de logement. Les expériences de saisie en ligne de la demande locative sociale ces dernières années ont permis de vérifier que la modernisation des procédures permet d'enregistrer davantage de demandes de logement formulées par des jeunes de moins de 30 ans. Si cette demande est bien réelle, elle est cependant très volatile, d'où l'intérêt de rapidement l'identifier pour tenter de la satisfaire, avant qu'elle ne se tourne vers le parc privé.

Il n'existe pas de lieu unique de dépôt de la demande pour les jeunes qui cherchent à accéder au logement : plusieurs filières existent en fonction de l'offre recherchée. Ils doivent enregistrer une demande de logement social dans le SNE ou le fichier partagé s'ils souhaitent un logement social et s'adresser aux différents gestionnaires de structures d'hébergement pour jeunes travailleurs ou de résidences universitaires ou pour jeunes actifs.

C'est pourquoi, afin d'assurer un repérage efficace de la demande, divers canaux sont utilisés par les bailleurs sociaux et autres acteurs gestionnaire d'une solution « jeunes ». Les réseaux sociaux sont également utilisés afin de diffuser largement auprès des jeunes les propositions de location. Des partenariats étroits sont développés avec les centres de formation, les universités et les entreprises, les associations en contact avec les jeunes, afin de faire connaître les logements dédiés aux jeunes.

***Espacil Habitat**, propriétaire et gestionnaire de résidences pour étudiants et salariés dans l'ouest de la France et région parisienne, référence ses offres sur les sites internet dédiés aux étudiants. L'organisme est présent dans les universités au moment des inscriptions et participe aux journées portes ouvertes des centres de formation... (cf. fiche n°5)*

***Troyes Habitat** est présent dans les halls d'écoles, à la maison des étudiants, et sur les campus universitaires afin de proposer son offre de logement. Il communique comme étant « le premier bailleur étudiant de l'Aube » (cf. fiche n°3).*

Ces **modes de commercialisation** actives sont indispensables pour le bailleur ou le gestionnaire pour **limiter les périodes de vacance, d'une offre spécialisée**. C'est pourquoi, ils mettent en place une politique de communication attractive.

Les structures d'accueil et d'accompagnement tels les services habitat pour les jeunes (Service Logement Jeune, Boutique Logement Jeunes, Comité Locaux pour le Logement des Jeunes, etc.) sont également des partenaires essentiels pour mettre en regard l'offre et la demande : elles rendent visible et lisible la gamme d'offre locative sur le territoire. Elles informent les jeunes sur leurs droits, devoirs et conditions d'accès à un logement autonome, proposent différents services (prêts d'installation, système de sous-location, organisation de bourses au logement, etc.) et participent au partenariat local dans la recherche de réponses les plus pertinentes aux besoins exprimés par les jeunes et notamment dans le parc social.

***Le SILOJ des Deux Sèvres** est un dispositif qui accompagne les jeunes dans leur recherche de logement pour trouver la solution la plus adaptée à leurs besoins et situation. Des conseillers habitat du SILOJ reçoivent les jeunes après leur passage par un site internet, captent les demandes, et peuvent après une expertise de leurs besoins, les orienter vers le parc social, parfois mal identifié par les jeunes comme une solution adaptée. (cf. fiche n°2)*

A l'avenir, une articulation devra être trouvée avec les services d'accueil et d'information des demandeurs, créés par la loi ALUR, que doivent mettre en place les EPCI dotés d'un PLH approuvé.

### L'adaptation des procédures de gestion de la demande et d'attribution

L'accès et le départ du logement doivent pouvoir se caler aux injonctions de réactivité/mobilité qui sont faites avec un système de réponses quasi-immédiates (emploi trouvé, accès une formation etc.). Les organismes adaptent leurs procédures afin d'être en capacité de faire entrer rapidement le jeune

une fois le dossier accepté et de lui permettre de le quitter également dans un délai court.

*A Troyes, les conditions d'arrivée de nombreux étudiants (parfois dans l'incertitude concernant la date de rentrée universitaire ou de leur vol dans le cas des étudiants étrangers) bousculent les dates des commissions d'attribution. Pour plus de réactivité dans l'installation et le départ des étudiants de leur logement, les établissements universitaires sont fortement associés (ils recueillent les documents nécessaires à la constitution de leur dossier de demande, les contrats de location sont signés au sein des établissements, ils se chargent parfois des états des lieux de sortie...). (cf. fiche n° 3)*

*Au sein de la **résidence Hermès**, située **au Mans** (72), les affectations de logements sont gérées directement par la responsable. (cf. fiche n°6)*

Les organismes doivent également gérer des baux relevant de différents cadres juridiques et impliquant des modes de gestion différents : baux loi Mlle, baux Hlm, contrat de résident de résidence sociale. C'est pourquoi, certains bailleurs très impliqués sur la question du logement des jeunes mettent souvent en place une organisation spécifique.

*En région Parisienne et dans l'Ouest de la France, **Espacil Habitat** gère au sein d'une même résidence deux types de baux : baux MLLE et contrat logement foyer - résidence sociale. Des commissions ad hoc de suivi des baux ont été mises en place en parallèle de la commission d'admission. Une commission est dédiée à la partie « résidence étudiante » et une autre à la partie « résidence sociale ». La première statue sur le renouvellement ou l'arrêt du contrat de bail après un an de location. La seconde est chargée du suivi des contrats d'occupation (contrats différents). Elles ont lieu en interne et se réunissent chaque semaine, sur le même rythme que les commissions d'admission. (cf. fiche n°5)*

## Dans les résidences : des équipes sur site et des services adaptés

La relation locative aux jeunes, notamment lorsqu'ils sont en résidence, donne lieu pendant toute la durée du bail, à une approche personnalisée et de proximité. C'est pourquoi, les solutions proposées aux jeunes (logement diffus en colocation ou non...) sont couplées à la présence d'une équipe sur place ou à l'intervention de personnels qualifiés sous forme de permanences ou lors de rendez-vous dans et en dehors du logement. Les missions de ces profes-

sionnels sont très variables en fonction du niveau d'accompagnement que le gestionnaire souhaite apporter : demandes administratives (aide à la constitution de dossiers), questions relatives à la mobilité, la gestion du budget, la santé...

***A Troyes, l'Office Public de l'Habitat** a mis en place une équipe dédiée au logement étudiant, au siège et sur site. Au siège, deux personnes assurent l'ensemble de la chaîne de traitement depuis la demande de logement jusqu'à la sortie du patrimoine. Sur chaque site, un gestionnaire est l'interlocuteur privilégié des étudiants (gestion des réclamations, remise en état technique des logements, états des lieux d'entrée et de sortie, etc.). Un régisseur, logé dans l'une des résidences étudiantes, assure une présence continue sur l'ensemble des sites étudiants. (cf. fiche n°3).*

*Au sein des résidences mixtes étudiants et jeunes actifs d'Espacil Habitat, un gestionnaire est logé sur place et intervient pour le suivi administratif et commercial des dossiers, la gestion des réclamations, la sécurité du bâti... (cf. fiche n°5).*

Enfin, afin de répondre aux jeunes, notamment en séjour de courte durée (apprentis, étudiants, saisonniers, intérimaires) ou périodique (jeunes en formation par alternance), les bailleurs sociaux développent des prestations complémentaires au logement (kit cuisine, linge, ménage dans les logements...). Elles s'inscrivent dans la continuité du service d'ameublement des logements en simplifiant l'installation des jeunes.

***Au Mans**, au sein de la résidence Hermès, des employés d'immeubles assurent tous les 15 jours le ménage des chambres (changement des draps, nettoyage des sols et sanitaires...). Un service de nettoyage des draps est proposé aux résidents et assuré par une société extérieure (cf. fiche n°6).*

***A Troyes**, les résidences étudiantes gérées par l'Office Public de l'Habitat proposent des services variés : un « kit » vaisselle et linge de lit (pour 60 €) ; un kit d'entretien lors de l'entrée dans les lieux d'une valeur de 25 € comprenant des produits et ustensiles d'entretien ; une prestation d'entretien ménager est proposée pour 16 € par mois, correspondant à un passage d'une demi-heure toutes les deux semaines ; le Wifi disponible dans toutes les résidences (pour 15 € / mois) ; le libre accès à des machines à laver, fers et tables à repasser (le coût des fluides est répercuté dans les charges sur l'ensemble de la résidence).(cf. fiche n°3).*



## L'accompagnement social, dans certains cas nécessaire

Pourquoi accompagner les jeunes dans la prise en main du logement ? Très souvent, ils sont primo-locataires, dans le cadre parfois d'une première décohabitation parentale, contrainte ou pas. Il faut alors les guider dans les différentes démarches liées au logement mais aussi parfois sur des problématiques plus globales.

L'accompagnement mené par le gestionnaire auprès du jeune logé dans un logement en intermédiation locative est une garantie contre les risques d'impayés et les dégradations. Pour les jeunes fragiles (notamment financièrement : ressources instables à moyen terme), le gestionnaire peut demander des mesures d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) afin d'avoir un regard régulier sur la situation professionnelle et formative du jeune et pouvoir l'aider en cas de difficultés pour éviter la fracture. Cette solution, grâce à un accompagnement socio-éducatif personnalisé, permet d'accéder en douceur à une totale autonomie dans la gestion de son logement.

L'accompagnement facilite l'installation du jeune dans son logement et l'appropriation de ce dernier. Il permet de travailler l'intégration du jeune au sein de son quartier, de sa ville pour en faire notamment un acteur du dynamisme urbain.

**A Romans-sur-Isère**, dans le quartier d'habitat social de la Monnaie, le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) Tipi, en partenariat avec l'**Habitat Pays Romans** (HPR), met en place plusieurs actions favorisant l'installation des jeunes dans le parc social en travaillant sur l'image du quartier et les liens sociaux créés en son sein. Ainsi, des ateliers bricolage, éco rénovation... sont menés tout au long de l'année et les compétences acquises par les jeunes et les autres habitants du quartier donnent lieu à la mise en place de réseaux d'entraide. (cf. fiche n°11).

## S'appuyer sur l'expertise d'usage et la capacité de participation des jeunes

Les jeunes, comme les autres publics, ont des attentes précises vis-à-vis de leur logement et du cadre de vie (la localisation, les services, l'accompagnement...). Pour y répondre, les bailleurs sociaux prennent en compte l'expertise des jeunes eux-mêmes : la maîtrise d'usage. Celle-ci peut intervenir au moment de l'analyse des besoins, de l'aménagement des logements. Elle reste encore insuffisamment développée. Très souvent, ce n'est qu'une fois la solution mise en place que les jeunes sont impliqués dans la vie du dispositif, la vie du quartier.

C'est l'action menée par plusieurs bailleurs sociaux en partenariat avec l'AFEV dans des villes étudiantes comme Rennes, Poitiers, Le Mans. L'AFEV organise la colocation entre étudiants au sein de logements appartenant à des bailleurs sociaux et situés dans des quartiers prioritaires. En échange, les étudiants consacrent une partie de leur temps pour monter des actions de lien social avec les habitants du quartier. Au cours de leur année, les jeunes sont amenés à piloter des projets associant les habitants du quartier : écriture d'un livre de recettes partagé, organisation d'un marché de Noël, fête des voisins, instauration d'un système d'échange local. A Lyon, des colocataires, logés dans le parc d'Est Métropole, ont sensibilisé les habitants de leur quartier (quartier Tankin) aux intérêts d'une alimentation équilibrée et locale à travers un projet éco citoyen en lien avec une ferme.

Cet appel à la maîtrise d'usage peut passer par les jeunes directement ou par le gestionnaire de l'offre créée. Ainsi dans le Lot-et-Garonne, le bailleur social, Ciliopée Habitat a associé le gestionnaire des unités rurales dans la conception et l'ameublement des logements.

### 3 / Annexes : Monographies des opérations

N°	Fiches	Origine de l'opération	Objectifs	Caractéristiques de l'opération
1	<p><b>L'analyse des besoins en logement des jeunes pour le développement d'une offre adaptée</b></p> <p>- Indre-et-Loire</p>	<p>Une dynamique partenariale ancienne sur le logement des jeunes qui est un axe fort des politiques locales de l'habitat dans le département.</p>	<p>Apporter des réponses diversifiées aux besoins, identifiés finement, des jeunes en activité, en formation ou en insertion professionnelle et mailler le territoire avec une offre adaptée.</p>	<p>Réalisation d'un diagnostic territorial des besoins des jeunes en distinguant les besoins de logement d'installation, de transit (intérim, stage, alternance) ou de décohabitation, Identification des réponses adaptées à mettre en place: micro-résidences, résidences sociales qui sont programmées dans les PLH. Accompagnement à la maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux.</p>
2	<p><b>Un Service d'Information Logement Jeunes</b></p> <p>- Deux-Sèvres</p>	<p>Dans un département à dominante rurale, favoriser l'installation ou le maintien sur le territoire des jeunes en mobilité professionnelle. La démarche est issue du constat de la difficulté rencontrée par les jeunes pour suivre les formations ou accéder à un emploi, faute de logements.</p>	<p>Rendre plus lisible l'offre en logements (sociaux, privés, associatifs) pour les jeunes et rassurer les bailleurs et les jeunes en sécurisant le rapport locatif</p>	<p>Ce dispositif comporte plusieurs volets : mise en regard offre-demande sur un site internet (<a href="http://www.siloj79.fr">www.siloj79.fr</a>), captation de logements, information/orientation des jeunes. Le site propose des logements de petite taille (chambres, studios et T2 et de façon moindre T3 et T4) meublés ou non meublés du parc privé, social, en foyer-résidence sociale.</p> <p>* Les jeunes sont rencontrés par un conseiller habitat qui peut les aider à affiner leur recherche ou les réorienter, notamment vers le parc social.</p> <p>* Un service de médiation locative propose accompagnement, information et conseil au jeune et au bailleur durant la durée de vie du bail.</p>
3	<p><b>La mobilisation d'un bailleur social en faveur du logement étudiant</b></p> <p>- Troyes Habitat Troyes</p>	<p>Volonté de la ville de développer la formation et l'enseignement supérieur. L'OPH de la ville a adapté son parc pour répondre à cet objectif</p>	<p>Répondre aux besoins des étudiants en matière de logement</p> <p>Simplifier l'installation des étudiants, notamment étrangers.</p>	<p>* Restructuration par Troyes Habitat d'une tour de 57 logements en 91 logements, studios et T1 meublés, pour l'accueil d'étudiants et mise en place d'une gestion adaptée</p> <p>* Une équipe dédiée au logement étudiant, encadrée par le chef de Service Location de Troyes Habitat</p> <p>* Des services mis en place pour simplifier l'installation des étudiants (mobilier, kit d'entretien, prestation d'entretien possible, wifi, libre accès à des machines à laver...)</p>
4	<p><b>Une résidence pour jeunes en insertion professionnelle et à la recherche d'un premier logement social</b></p> <p>- La société Dauphinoise de l'habitat Echirrolles (38)</p>	<p>Dans le cadre du PLH, réalisation un bailleur social de logements dédiés aux jeunes</p>	<p>Favoriser l'accès à un premier logement des jeunes en formation ou en insertion professionnelle</p>	<p>* Résidence de 78 logements - des T2 (60) d'une surface utile de 50 m<sup>2</sup>. ; 10 types 3 de 72 m<sup>2</sup> et 8 types 1 bis d'une surface utile de 43 m<sup>2</sup></p> <p>* Formalisation d'une charte par les réservataires s'engageant à proposer dès l'attribution de ces logements en faveur de jeunes demandeurs de logements sociaux</p> <p>* Gestion directe par le bailleur social</p> <p>* Attention portée au lien social (réunion chaque année d'un comité de résidence...).</p>
5	<p><b>Les résidences mixtes pour étudiants et jeunes actifs</b></p> <p>- Espacil Habitat Ouest de la France et région parisienne</p>	<p>Constatant une proximité de mode de vie entre les différents publics jeunes (les étudiants ayant souvent une activité salariée), développement de résidences mixtes pour étudiants et jeunes actifs</p>	<p>Favoriser la cohabitation entre étudiants et jeunes actifs au sein d'une même résidence, optimiser l'occupation</p>	<p>* Des résidences de 120 à 160 logements composées de petits logements (majorité de T1 avec quelques T1 bis) meublés et équipés (salle d'eau et kitchenette)</p> <p>* Ces ensembles immobiliers comportent, des logements ayant le statut de résidence sociale et des logements locatifs sociaux</p> <p>* Gestion directe par le bailleur, Espacil Habitat</p> <p>* Présence d'une équipe réduite dans chaque résidence = un gestionnaire + un travailleur social (pas systématique).</p>

N°	Caractéristiques logements et statut d'occupation	Partenaires	Remarques
1	Réalisation d'opérations diverses pour le logement des jeunes : résidences sociales, micro-résidences, représentant 200 logements, portées par les bailleurs sociaux Des statuts divers en fonction des opérations.	Partenaires impliqués les Elus locaux, les bailleurs sociaux, les chambres de commerce et d'industrie, les organismes de formation, acteurs de l'insertion les associations Habitat jeunes.	Les démarches menées permettent de répondre finement aux besoins des jeunes et de les stabiliser sur le territoire grâce à des réalisations concrètes. Mise en évidence du besoin d'expertise et d'une démarche adaptée sur cette question.
2	Location dans le parc privé, dans le parc social, en foyer-résidence sociale	* Animation du dispositif par 4 associations Habitat Jeunes du département formant le collectif associatif « Habitat Jeunes » * Portage politique par le Conseil Général * Veille juridique et gestion de la maintenance du site par l'ADIL 79 * Les bailleurs sociaux: réunions bimestrielles d'examen des demandes de logement des jeunes présentées par les conseillers SILOJ.	La démarche permet de stabiliser les jeunes au sein d'un territoire rural vieillissant. Service d'accompagnement pour les jeunes Enjeu d'améliorer la relocation.
3	Baux HLM	Partenariats étroits avec les différents établissements universitaires de la ville (pour la commercialisation des logements, la gestion locative, suivi des étudiants...) La Ville : pour adapter l'offre de logements à la politique de formation	Nécessite une adaptation des processus de gestion et des partenariats à entretenir (notamment avec les universités)
4	Résidence banalisée : son fonctionnement ne se distingue pas du reste des ensembles immobiliers  Baux HLM	La charte a été signée par l'Etat, le Conseil Général, la ville d'Echirolles, la Communauté d'Agglomération Grenoble Alpes Métropole, Action Logement et la SDH = membres du comité de pilotage de l'opération	Permet aux jeunes l'accès à un parc pérenne Après deux ans de vie de la structure et sur demande des habitants, le comité de pilotage fait le choix de favoriser une mixité en terme de pyramide des âges
5	* Deux types de baux: baux loi MLLE (un an renouvelable avec un préavis d'un mois pour les étudiants) et contrat d'occupation résidence sociale (occupation d'un mois renouvelable pour les salariés pour une durée maximale de 24 mois - contrat qui prévoit un accompagnement social) - Une évolution des logements étudiants vers un statut de résidence universitaire d'hébergement temporaire - * Attributions : transformation de la commission d'attribution des logements étudiants en commission d'admission, qui se réunit 1 fois/semaine et traite également des admissions des logements sous statut résidence sociale.. * Une commission de suivi des baux statue sur le renouvellement des baux	Etablissements d'enseignement supérieur, entreprises et villes pour la commercialisation des logements (participation aux journées portes ouvertes, diffusion de plaquettes...)	Mixité des publics jeunes (étudiants, jeunes actifs) atteinte grâce à un montage avec 2 statuts d'occupation

N°	Fiches	Origine de l'opération	Objectifs	Caractéristiques de l'opération
6	<b>Résidence pour jeunes apprentis, étudiants ou jeunes en formation</b> - Sarthe Habitat Le Mans	Prise en gestion par un bailleur social d'une résidence dédiée à l'accueil temporaire de jeunes, à la demande du Conseil Général, propriétaire du bâti.	Proposer un hébergement de durée variable et adapté à des jeunes stagiaires du centre de formation et à des étudiants ou apprentis en formation a proximité	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Résidence de 142 logements meublés et équipés (lavabo et douche) de 11 à 33 m<sup>2</sup></li> <li>* Gestion directe de la résidence par un bailleur social, Sarthe Habitat</li> <li>* La location est proposée pour des courtes ou très courtes durées (au mois puis au demi-mois et à la nuitée).</li> <li>* Résidence avec formule complète (nettoyage des draps, ménage dans les chambres...)</li> <li>* Equipe sur place (un responsable et trois employés d'immeubles) pour la gestion locative et l'entretien des locaux.</li> </ul>
7	<b>Un produit adapté aux jeunes actifs ou apprentis : le concept Izidom</b> - Vilogia	Développement d'une formule labellisée de résidence pour jeunes actifs et apprentis	Répondre aux besoins de jeunes actifs en mobilité, intérimaires, stagiaires, apprentis	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Production de résidences répondant à un cahier des charges :                - structure de petite taille (10 à 40 logements de types 1, 1 bis, 2),                - entièrement équipées,                - avec des espaces communs et des espaces extérieurs,                - gestion quotidienne assurée par le bailleur directement                - gestion locative spécifique (durée de location, loyers pratiqués).</li> </ul>
8	<b>"Apprentoit" : le logement des apprentis en milieu rural</b> - Ciliopée Lot-et-Garonne (47)	Constat de la difficulté pour les apprentis de répondre à des offres d'entreprises localisées en secteur rural.	Permettre aux apprentis d'avoir un double hébergement entreprise/formation (solutionner la problématique des distances inhérentes à l'alternance)	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Compléter l'offre déjà disponible à proximité des centres de formation d'Agen par une offre en milieu rural à proximité des entreprises : une trentaine de logements répartis en 11 unités rurales</li> <li>* Maitrise d'ouvrage de l'opération par CILIOPEE Habitat</li> <li>* Gestion par la résidence des Jeunes d'Agen, rattachée à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat</li> <li>* La conception de l'opération doit permettre aux jeunes d'avoir un bail unique (hébergement formation + hébergement entreprise)</li> <li>* Unités rurales composées de 2 à 4 chambres meublées, chacune équipée de salle de bain et cuisine individuelle.</li> <li>* L'opération est inscrite dans le Programme d'Investissement d'Avenir.</li> </ul>
9	<b>Colocation solidaire</b> - Archipel Habitat Est Métropole Habitat Logi-parc	A partir des expériences des "Kots à Projets", développées par l'université de Louvain-la-Neuve en Belgique, proposer des colocations à des étudiants qui partagent en plus du logement, l'engagement dans une action de proximité.	Répondre aux besoins de logement des étudiants et améliorer la vie sociale dans les quartiers	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Opération proposée au sein de plusieurs villes universitaires : Poitiers, Rennes, Le Mans, Grenoble, Villeurbanne</li> <li>* Colocation gérée directement ou pas par le bailleur social</li> <li>* L'association l'AFEV constitue les collectifs de colocataires et élabore les projets solidaires avec les étudiants</li> </ul>
10	<b>Vivre en colocation</b> - Immobilière 3 F Ile de France	Dans le cadre de l'Accord National Interprofessionnel (ANI), apporter des solutions logements aux jeunes salariés dans le contexte du marché immobilier tendu de Paris et 1ère couronne.	Mettre à la disposition des jeunes de moins de 30 ans des logements sociaux en colocation	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Proposer des logements en colocation à des personnes sortant de résidence sociale, d'une part, et des jeunes salariés identifiés par le CIL, d'autre part.</li> <li>* La gestion locative est assurée par I3F</li> <li>* Les logements (T3 ou T4) sont meublés par I3F</li> </ul>
11	<b>Des quartiers redynamisés</b> - Habitat Pays Romans CLAJJ Tipi Romans-sur-Isère (26)	Volonté d'un bailleur social (Habitat Pays Romans) et d'un acteur intervenant auprès des jeunes (CLLAJ) de faciliter l'accès autonome des jeunes au parc social dans une perspective de redynamisation d'un quartier	Faciliter l'installation des jeunes dans le parc social en travaillant sur l'image du quartier et les liens sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Développer et/ou valoriser les compétences des jeunes locataires et plus globalement des habitants de ces quartiers par des ateliers bricolages, chantiers accompagnés, bricothèque...</li> <li>* Des actions sont menées avec les jeunes locataires ou colocataires à partir de leurs compétences afin de recréer du lien social dans les quartier (manifestation rempotage, rencontre éco citoyenne...).</li> <li>* Pour cela, le CLLAJ est chargé de coordonner les actions et/ou d'apporter une aide technique aux jeunes logés.</li> </ul>

N°	Caractéristiques logements et statut d'occupation	Partenaires	Remarques
6	* Statut de résidence sociale. Les occupants signent un contrat de location temporaire (location d'un mois renouvelable par tacite reconduction)	Conseil Général (propriétaire des bâtiments) Les centres de formation, les entreprises (pour la commercialisation des logements, le suivi des jeunes...)	Des durées d'occupation parfois très courtes, d'une ou plusieurs nuits, auxquelles ne répond qu'imparfaitement le statut de résidence sociale. Une évolution du produit prévue pour garder son attractivité vis à vis des jeunes (studios avec kitchenette).
7	* Résidence sociale (Contrat d'un mois renouvelable tacitement jusqu'à 24 mois - préavis de 8 jours) * Gestion des attributions par un comité de pilotage partenarial (responsable d'agence, gestionnaire, préfecture, ville = les réservataires)	Réservataire 1%, les entreprises et les centres de formation : rôle d'interface entre bailleur et candidats (commercialisation des logements)	En complément des résidences, Vilogia développe une offre de logements pré-équipés localisés dans le diffus
8	Résidence sociale (contrat de résidence d'un mois renouvelable tacitement)	Un comité de pilotage réunit régulièrement, à l'initiative de la Caisse des Dépôts et Consignation, les partenaires du projet (Ciliopée Habitat, Conseil régional, Conseil général, les maires des communes concernées, les services de l'Etat, Action Logement...)	Opération qui répond à un réel besoin mais et repose sur une volonté forte des acteurs pour assurer le montage juridique, financier et la mission de gestion
9	Colocation par le bailleur, baux loi MLLE	Portage du dispositif par l'AFEV avec différents bailleurs sociaux à Poitiers, Rennes, Villeurbanne	Modèle économique à stabiliser Bénéfices certains pour les habitants du quartier et les jeunes
10	* Baux loi MLLE * Bail unique signé par chaque colocataire sans clause de solidarité	2 partenaires font le lien entre les jeunes et le bailleur pour les orienter et les accompagner vers la colocation : l'ALJT et CIL Solendi	Un dispositif qui répond à des besoins. Une Interrogation sur l'attractivité de la formule pour des jeunes ne se connaissant pas et qui ne souhaitent pas toujours partager un logement. Une faible rotation des logements liée au contexte du marché.
11	* Sous-location et baux hlm	L'opération est portée par le CLLAJ. Soutien de l'Etat et de la Ville dans le cadre de la politique de la ville	Répondre aux besoins des jeunes en matière de logement Développement des compétences des jeunes et autres habitants des quartiers Favoriser le lien social



**FICHE 1 : ANALYSER LES BESOINS DES JEUNES POUR ADAPTER L'OFFRE -  
LA DEMARCHE PARTENARIALE MENE EN INDRE-ET-LOIRE**



*Résidence sociale FJT de 7 logements à Langeais (Indre-et-Loire)*

La démarche	Les publics
<p>Réalisation, à la demande des partenaires locaux, de diagnostics de territoire sur les besoins d'habitat des jeunes, au travers d'une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale. L'expertise d'une association spécialisée, Jeunesse et Habitat, qui anime ces démarches, favorise l'identification fine des besoins et organise le maillage du territoire avec une offre répondant aux besoins des jeunes.</p>	<p>Les jeunes âgés de 16 à 30 ans, en activité ou en insertion professionnelle (en recherche d'emploi, en CDD ou CDI, en formation...).</p>

## I/ Contexte et objectifs du projet

La question du logement des jeunes est depuis 20 ans un axe fort des politiques territoriales de l'habitat en Indre et Loire. Tant dans les PDALPD successifs que dans les PLH (1 et parfois 2) des EPCI, ces politiques visaient à favoriser une meilleure connaissance des besoins, le développement de l'offre locative et l'accueil et l'accompagnement des jeunes. Depuis 2005, cette dynamique s'inscrit également dans la délégation des aides à la pierre qu'assurent Tour(s) Plus dans l'agglomération et le Conseil Général pour les autres territoires\*. Les diagnostics sur les besoins des jeunes sont issus d'une réflexion sur le logement des jeunes engagée, au début des années 2000, par les Missions Locales, la Chambre des métiers et de l'artisanat, les associations Habitat Jeunes et le Conseil général qui a donné lieu à une étude sur la mobilité résidentielle des apprentis. Ces travaux ont généré une dynamique partenariale qui s'est par la suite poursuivie par la réalisation de plusieurs autres études sur les besoins des jeunes portées par l'Association Jeunesse et Habitat.

Cette expérience ayant montré sa valeur ajoutée, une MOUS a été décidé en 2005 pour favoriser la réalisation de ces diagnostics à l'initiative des acteurs locaux. Elle est financée par l'Etat, le Conseil général, la CAF et Tour(s) Plus. Elle est animée par l'Association Jeunesse et Habitat qui mobilise une équipe de professionnels pour la mettre en œuvre.

\* Le Conseil Général d'Indre-et-Loire fait vivre la délégation à la pierre pour le compte des Communautés de communes. Dans ce cadre, une convention a été signée entre le Conseil Général et les Communautés de communes et un travail concerté a été instauré.

## II/ Le diagnostic territorial : une démarche complète

Une analyse des besoins	Le territoire et ses acteurs
<p>L'analyse des besoins en logement pour les jeunes aborde toute situation de jeunesse à partir de trois types de mobilité :</p> <p>la mobilité d'installation (logement d'installation), avec une prise en compte des besoins des jeunes au sein des projets de développement des bailleurs sociaux. L'Association Jeunesse et Habitat, en relation avec les bailleurs, est en mesure de préconiser aux EPCI la programmation nécessaire pour faciliter l'installation de jeunes adultes dans leurs territoires.</p> <p>la mobilité de transit (habitat temporaire, avec une date d'arrivée et une date de départ) : intérim, apprentis, stagiaire, alternance.... Les quatre associations Habitat Jeunes du département s'appuient sur leurs bailleurs sociaux pour produire une offre en micro-résidences sociales FJT correspondant aux besoins repérés.</p> <p>une mobilité sociale (jeunes issus du territoire mais contraints à la décohabitation pour des raisons familiale, conjugal...). Dans ce cadre, une offre spécifique en sous-location accompagnée est souvent développée par les associations en mobilisant des logements appartenant aux bailleurs sociaux du territoire.</p>	<p>Plusieurs acteurs peuvent être à l'initiative d'un projet d'habitat pour les jeunes.</p> <p>Le diagnostic de territoire émerge très souvent de la demande d'un EPCI qui anime un comité de pilotage composé des communes membres, des chambres consulaires, des bailleurs sociaux, des acteurs de la formation, de l'insertion des jeunes, .... Il permet un état des lieux des besoins en logement pour les jeunes et propose des préconisations puis un programme d'actions.</p> <p>Néanmoins, une opportunité foncière ou immobilière peut également amener la réalisation d'une étude de territoire. L'association intervient alors à la demande d'acteurs locaux, dont les bailleurs sociaux, détenteurs d'une offre de logements ou d'un terrain qu'ils envisagent de repositionner sur le marché du logement des jeunes. Le diagnostic de territoire mené par l'Association Jeunesse et Habitat viendra vérifier les besoins en matière d'habitat. Une opération de 7 logements à destination de jeunes a ainsi été réalisée en 2004 dans la commune de La Riche, deux autres de 12 logements à Joué les Tours en 2006 et à Tours en 2010. Une prochaine opération de 5 logements est prévue à Joué lès Tours.</p>

### Réalisation de projets

A partir de l'analyse des besoins, le diagnostic territorial identifie des projets permettant de répondre aux difficultés de logement observées : création de résidences dédiées, réhabilitation de bâtiments, mise en place d'un dispositif d'information et d'accompagnement des jeunes, développement de réponses dans le parc social via la sous-location... Une fois ces préconisations validées, l'Association Jeunesse et Habitat et la gouvernance territoriale (selon les cas, l'EPCI, la commune...) définissent les conditions de mise en œuvre du projet et les partenaires à mobiliser parmi lesquels les bailleurs sociaux, quand ils ne sont pas à l'origine du diagnostic faisabilité; pour la recherche de foncier et la recherche de partenaires financiers jusqu'à la finalisation du projet.

### Des résultats concrets

Une dizaine de communautés de communes ou Pays ont bénéficié d'un diagnostic territorial ainsi que la communauté d'agglomération Tours Plus, dans le cadre de son PLH.

En tout, ce sont plus de 200 logements qui ont été produits (ou programmés) en 10 ans :

- 89 logements dans des micro-résidences de 5 à 15 logements ont été réalisés ou sont en travaux dont 35 à Tours Plus,
- deux micro-résidences de 5 et 3 logements sont en projet,
- dans le cadre du Programme d'Investissement d'Avenir, une résidence sociale FJT de 45 logements



à Tours pour des accueils de très courts séjours ou des séjours séquencés (Hôtel de l'Alternance) sera prochainement construite en centre-ville.

- enfin, un FJT de 61 logements est programmé à Chinon (transformation d'un EHPAD) pour l'accueil de jeunes travailleurs en alternance

Toutes ces opérations se réalisent avec les trois principaux bailleurs sociaux du département : 7 opérations avec Val Touraine Habitat ; 2 opérations avec Touraine Logement ; 2 opérations avec Tour(s) Habitat.

De nombreuses opérations ont pu aboutir. Il n'en reste pas moins que plusieurs obstacles ont pu se mettre sur leur route comme l'élévation des coûts de construction, la rareté du foncier, les complexités réglementaires. La poursuite de la démarche et du développement des projets repose sur une forte implication de tous les acteurs (Association Jeunesse et Habitat, les bailleurs sociaux...). La gestion de projets est complexe et requiert beaucoup de temps notamment dans les phases de programmation et de mise en œuvre (phases qui dépendent de décisions d'autres acteurs, politiques, économiques).

L'inscription dans les documents de planification (PLH, PLU) ou les PDALPD des opérations et du besoin d'habitat pour les jeunes, révélé par les diagnostics de territoire, est essentielle à leur réussite. Elle permet de déclencher des financements auprès des partenaires mobilisés et associés aux travaux (Etat, Conseil Régional, Conseil Général, EPCI/Communes, CAF, fondations...) au moment de la réalisation des projets.

## Conclusion

***La démarche participe à l'implication durable du Conseil général et de la Communauté d'agglomération, délégataires des aides à la pierre. Elle permet d'apporter des réponses appropriées et au plus près des besoins du territoire. Elle contribue à limiter la « fuite » des jeunes vers l'agglomération et préserver leur présence dans les territoires ruraux et les pôles secondaires et à en ainsi maintenir la vitalité et l'attractivité.***

## Contacts :

Claude GARCERA, Directeur de l'Association Jeunesse et Habitat  
cl.garcera@unhaj.org

Jean Yves CAILLERET, Directeur technique de Tour(s) Habitat  
jeanyves.cailleret@tours-habitat.fr

Grégory HESLOT, Directeur du développement de Val Touraine Habitat  
gregory.heslot@valtourainehabitat.fr

Jean-François COURTIOUX, Directeur technique de Touraine Logement  
jfcourtoux@touraine-logement.fr

Frédéric JULLIAN, Directeur du développement urbain de Tour(s) Plus  
f.jullian@agglo-tours.fr

## **FICHE 2 : INFORMER ET ACCOMPAGNER LES JEUNES DANS LEUR RECHERCHE DE LOGEMENT – LE SILOJ DANS LES DEUX-SEVRES**



La démarche	Les publics
<p>Dans un département à dominante rurale, création d'un dispositif, le Service d'information Logement jeunes (SILOJ) visant à favoriser l'installation de jeunes en insertion ou en mobilité sur le territoire. Ce dispositif comporte plusieurs volets : mise en regard offre-demande sur un site internet, captation de logements, information/orientation des jeunes. Initialement créé sur l'un des quatre territoires du département des Deux-Sèvres, le Pays-de-Gâtine, il couvre aujourd'hui tout le département.</p>	<p>SILOJ s'adresse aux jeunes de 16 à 30 ans du département, en mobilité professionnelle et à la recherche d'un logement.</p>

### Le dispositif SILOJ

La création de SILOJ est issue du constat de la difficulté rencontrée par les jeunes pour suivre les formations ou accéder à un emploi, faute de logements. Une étude réalisée par l'URHAJ Poitou-Charentes dans le cadre du PLH, a confirmé ces difficultés et a proposé la création d'un site internet pour rendre plus lisible l'offre en logements pour les jeunes et rassurer les bailleurs et les jeunes en sécurisant le rapport locatif.

Initialement testé sur le Pays de Gâtine, le dispositif a été progressivement étendu à l'ensemble du département. Il s'appuie aujourd'hui sur un collectif associatif « Habitat Jeunes » composé de 4 associations : Habitat Jeune, Pass'HAJ, l'Escale, et Toit en Gâtine, intervenant dans chacun des 4 territoires du département, en lien avec l'ADIL 79. Le Conseil général des Deux-Sèvres assure le portage politique de l'action qui s'inscrit dans le PDALPD et le PDAHI.

Le dispositif qui a sa forme actuelle depuis 2007, propose différents services :

- l'accueil et l'orientation des jeunes ;
- la prospection de logements locatifs à destination des jeunes, essentiellement dans le parc privé ;
- la centralisation et la mise en ligne sur le site internet d'informations relatives à l'offre de logements locatifs pour les jeunes ;
- la mise en relation des propriétaires et jeunes préalablement rencontrés par un conseiller habitat ainsi qu'un accompagnement dans les démarches administratives (APL, loca pass, etc.) ;
- la médiation locative : accompagnement, information et conseil au jeune et au bailleur durant la durée de vie du bail (en cas d'impayé de loyer, de problèmes techniques dans le logement, ...) ;
- le conseil juridique : droits et obligations des locataires et des propriétaires bailleurs.

Le site internet ([www.siloj79.fr](http://www.siloj79.fr)) permet d'accéder gratuitement à un fichier de logements disponibles sur le département. Ce site est également une source d'informations, sur les droits et les devoirs des locataires, sur les démarches à accomplir pour rechercher un logement (exemples de courrier, textes de lois, les aides locapass...). Il vise également à lever les idées préconçues que peuvent avoir les bailleurs ou les jeunes.

Fin 2013, le site proposait 829 logements, essentiellement de petite taille : parmi les logements captés en 2013, on compte 29% de chambres (dont 6 % sont meublées), 50% de studios et T2 et 21% de types 3 et 4). 7% de ces logements sont des gîtes touristiques. Les loyers moyens restent modérés ; ils varient entre 207 € pour une chambre, 279 € pour un studio, 309 € pour un type 2 et 379 € pour un type 3 ou 4 et 400 € pour les gîtes.

### Les acteurs du dispositif

La démarche associe trois principaux partenaires : le Conseil Général des Deux-Sèvres et les deux acteurs qui animent le dispositif :

- le collectif Habitat Jeunes qui regroupe les 4 associations anime le dispositif. Les interventions sont différentes selon les territoires. A Niort où l'offre en logements est globalement suffisante, l'intervention de SILOJ a pour objet principal la mise en relation entre les jeunes et les bailleurs. Sur les autres territoires, l'enjeu est aussi de prospecter des logements. Afin d'harmoniser les pratiques, une charte de fonctionnement a été formalisée à l'échelle départementale ;
- l'ADIL 79 (Agence départementale d'information sur le logement) assure la veille juridique ; l'ADIL est également chargé de la maintenance du site via un prestataire, et de sa coordination technique.

### L'animation et le suivi du dispositif

Le comité de pilotage est le lieu des décisions stratégiques (orientations, gestion de la communication, partage des bilans...). Il est composé de représentants des associations, de l'ADIL et du Conseil Général et de l'ensemble des financeurs. Il se réunit tous les semestres.

Le comité technique réunit les conseillers Habitat des 4 associations, un représentant de l'ADIL et un représentant du Conseil Général, toutes les 6 semaines. Il assure le suivi opérationnel du dispositif, et organise des ateliers sur les pratiques professionnelles sur différentes thématiques (la médiation sociale, procédures de prospection...). Au-delà des logements du parc social pouvant être mis en ligne par le dispositif SILOJ, des bailleurs sociaux sont directement parties prenantes du dispositif. A l'occasion de réunions bimestrielles organisées entre les associations Habitat Jeunes et des bailleurs sociaux (Habitat Nord Deux Sèvres et la SA HLM des Deux-Sèvres et de la région), les conseillers SILOJ présentent les situations de jeunes demandeurs susceptibles d'être orientés vers le parc social. Une convention de partenariat passée en 2012 entre Habitat Nord Deux Sèvres et Un toit en Gâtine en fixe le cadre. Elle vise plus globalement à faciliter l'accès des publics reçus par l'association au parc locatif public (mobilisation de logements sociaux en vue de sous-louer à des ménages fragiles et/ou en difficulté, mobilisation des logements pour les jeunes ménages en mobilité et/ou en insertion sociale...).

Dans des zones où le parc social connaît de la vacance, SILOJ permet de rendre plus lisible et plus visible l'offre locative sociale, de rompre avec l'image que les jeunes peuvent en avoir et de renforcer des partenariats opérationnels.

Financements	Un bilan positif
<p>Le dispositif est financé (par association Habitat Jeunes et par an) à hauteur de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15 000 € par le Conseil général,</li> <li>- 5 000 € par la CAF,</li> <li>- 1 300€ par la Mutualité Agricole (et 2 500 à 3 000 € par les collecteurs d'Action Logement).</li> </ul>	<p>Le dispositif SILOJ répond à un besoin, ce dont témoignent différents indicateurs :</p> <p>32 000 connexions en 2013 avec une consultation croissante du site internet en juin et juillet, période caractérisée par la recherche de logements par les étudiants ;</p> <p>un nombre de bailleurs adhérents au SILOJ en augmentation (401 bailleurs issus du parc privé, communal, associatif et social) ;</p> <p>des demandes de plus en plus nombreuses (483 en 2013) émanant majoritairement de jeunes entre 18 et 25 ans (57%), et célibataires (74%) ; Il s'agit de jeunes étudiants ou en formation (36%), mais également des jeunes en emploi 23% (essentiellement en CDD), ou encore des demandeurs d'emploi (14%), ou Près de 50% des demandeurs sont originaires d'un autre département (20% d'un département de la région et 27% viennent d'une autre région). Plus d'un tiers des demandeurs de logement trouve satisfaction dans leur recherche de logement grâce à SILOJ.</p>

<p><b>Conclusion</b></p>	<p><b><i>La réussite de cette démarche repose sur un portage politique fort qui s'inscrit dans la durée. Elle nécessite d'apporter aux élus et aux partenaires les éléments tangibles et actualisés de connaissance sur les besoins. Elle a permis de faire reconnaître le professionnalisme des associations Habitat Jeunes et de l'ADIL qui sont aujourd'hui interlocuteurs locaux identifiés sur la question du logement des jeunes.</i></b></p> <p><b><i>Elle nécessite une bonne articulation entre les différents professionnels intervenant sur le territoire (agences immobilières) afin de ne pas être perçue comme concurrents, mais complémentaires, la principale difficulté en milieu rural restant la rareté de logements correspondant aux besoins des jeunes.</i></b></p> <p><b><i>Fort de son succès, le SILOJ 79 a fait des émules dans la Vienne où un dispositif semblable vient d'être créé ainsi qu'en Charente-Maritime où le service est en phase de préfiguration. Depuis peu, il est sorti des frontières de Poitou-Charentes pour essayer son modèle en Corrèze et en Dordogne.</i></b></p>
--------------------------	--

#### Contacts :

Jacques LEBERT, Un Toit en Gâtine  
lebertja@toitengatine.fr

François Xavier BERTHOD, ADIL 79  
fx.berthod@adil79.fr

Pascale LEROYER, Habitat Nord Deux Sèvres  
p.leroyer@habitat-nord79.fr

## **FICHE 3 : ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENT ET LES SERVICES AUX BESOINS DES ETUDIANTS – L'ACTION DE TROYES HABITAT**



<b>La démarche</b>	<b>Les publics</b>
Proposer une offre de logements et des services à l'attention des étudiants, notamment étrangers	Les étudiants dans les établissements universitaires de ville de Troyes.

### **Contexte et origine du projet**

Dans un contexte régional marqué par une décroissance démographique, la ville de Troyes a souhaité renforcer l'attractivité de son territoire, en soutenant l'implantation d'établissements de formation et d'enseignement supérieur. Au cours des années 90, en complément de l'IUT préexistant, sont venus s'implanter une antenne délocalisée de l'Université de Reims-Champagne-Ardenne avec 1 200 étudiants, l'Université Technologique de Troyes (UTT) 3.000 étudiants, et l'Ecole Supérieure de Commerce (ESC) (1 600 élèves).

Avec plus de 25 000 personnes de moins de 30 ans, dont 9 000 étudiants, la ville de Troyes accueille aujourd'hui une population jeune qui représente 41,5% de population de la ville, contre 36% au niveau départemental et 37% en France Métropolitaine.

L'OPH de Troyes a accompagné cette évolution, en adaptant une partie de son parc et sa gestion aux besoins des jeunes, notamment des étudiants : 850 des 9 000 logements de l'OPH sont occupés par des étudiants, dont la moitié dans des résidences, qui représentant plus de 9% des locataires. La majeure partie de ces logements (738) est gérée par Troyes Habitat, 156 le sont par le CROUS.

### **L'offre de logement pour étudiants**

Une première résidence a été créée dans la Tour Jules Guesde, située dans un quartier en ZUS, relativement proche du centre-ville et de l'Ecole Supérieure de Commerce. Initialement vouée à la démolition, elle a été intégralement restructurée pour accueillir des étudiants. Comptant à l'origine 57 appartements, elle comporte aujourd'hui 91 logements avec, sur chaque palier, des studios ou T1 destinés aux étudiants (au total 72 logements) et un logement de type 3 à vocation familiale (au total 19 T3), favorisant une vraie mixité à chaque étage. Fort de cette première expérience, l'Office a développé une offre de logements adaptés aux besoins des étudiants, dont les loyers moyens sont inférieurs au marché, y compris à certaines résidences CROUS (200 € en moyenne). La résidence la plus grande a été livrée en 2011 : 102 logements, dont 91 financés en PLS dédiés aux étudiants (studios meublés de 20 à 36m<sup>2</sup>) et 11 logements classiques (8 T2 de 52 à 56 m<sup>2</sup> et 3 T3 de 67 m<sup>2</sup>) financés en PLUS ANRU. Les loyers oscillent entre 245 et 370 € pour les studios.

Des services proposés	Les attributions de logement
<p>Ces services ont pour objectif de simplifier l'installation des étudiants, notamment étrangers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les logements comportent les équipements de base : une armoire, une bibliothèque, un lit et un matelas, une chaise et un bureau, une kitchenette équipée de réfrigérateur, de plaques de cuisson et micro-ondes. Cette prestation est facturée à 30 € / mois non couverts par l'APL et comprend l'accès, à volonté, à la blanchisserie.</li> <li>✓ Dans le cadre d'un partenariat avec la grande distribution, l'OPH propose un « kit » supplémentaire composé de vaisselle et de linge de lit. Ce service fonctionne surtout auprès des étudiants étrangers qui, pour 60 €, peuvent acquérir les éléments leur permettant de s'installer dans le logement. Ces objets, sont régulièrement laissés sur place une fois le logement libéré. Ils sont donnés par l'Office au Secours Populaire.</li> <li>✓ L'OPH donne également un kit d'entretien lors de l'entrée dans les lieux d'une valeur de 25 €. Ce kit comprend des produits et ustensiles d'entretien (balayette, balai, serpillère, petite poubelle, éponges, produits ménagers, etc.).</li> <li>✓ Une prestation d'entretien ménager est proposée pour 16 € par mois, correspondant à un passage d'une demi-heure toutes les deux semaines. Le régisseur entre dans les logements pour effectuer ce service de nettoyage, ce qui permet d'assurer le bon entretien des logements et de constater les éventuels dysfonctionnements techniques.</li> <li>✓ Depuis 2009, la Wifi est disponible dans toutes les résidences pour 15 € / mois.</li> <li>✓ Les étudiants d'un site ont libre accès à des machines à laver, fers et tables à repasser (le coût des fluides est répercuté dans les charges sur l'ensemble de la résidence).</li> </ul>	<p>Les 738 logements étudiants directement gérés par Troyes Habitat donnent lieu à environ 350 attributions par an.</p> <p>La durée d'occupation d'un logement étudiant est de 2 ans en moyenne. La rotation est plus importante pour les étudiants étrangers généralement présents pour des cycles d'études de 6 mois à un an. Ceux-ci sont environ 150 parmi les locataires de Troyes Habitat, provenant en majorité de Chine, d'Amérique Latine et d'Europe.</p> <p>Etant donné les conditions d'arrivée de nombreux étudiants (parfois dans l'incertitude concernant la date de rentrée universitaire ou de leur vol dans le cas des étudiants étrangers), l'OPH s'efforce de limiter les délais d'installation de ses jeunes locataires, ce qui peut poser des problèmes de compatibilité avec les dates des commissions d'attribution. Les clés des logements sont le plus souvent mises à disposition des jeunes dans leur établissement universitaire.</p> <div data-bbox="810 987 1428 1061" style="background-color: #c00000; color: white; padding: 5px; text-align: center;"> <b>L'organisation de la gestion des logements étudiants</b> </div> <p>Cette gestion a donné lieu à la mise en place d'une équipe dédiée au logement étudiant, encadrée par le chef de service Location : elle comprend au siège deux personnes qui assurent l'ensemble de la chaîne de traitement depuis la demande de logement jusqu'à la sortie du patrimoine. L'une d'entre elles est chargée de la location et des baux étudiants (commercialisation des logements, gestion des contrats de bail, dossiers APL, etc.). Un gestionnaire de site est l'interlocuteur privilégié des étudiants (gestion des réclamations, remise en état technique des logements, états des lieux d'entrée et de sortie, etc.). Sur le terrain, un régisseur, logé dans l'une des résidences étudiantes, assure une présence continue sur l'ensemble des sites étudiants. Outre la maîtrise de l'anglais, la relation avec les étudiants étrangers nécessite une présence renforcée, y compris au plan technique pour expliciter le fonctionnement des équipements du logement (ballon d'eau chaude par exemple). De simples manipulations, qui pourraient être réalisées par le locataire, demandent parfois l'intervention du bailleur. Des documents-type sont également mis à disposition de ces étudiants, sur le dépôt de préavis par exemple, dont la notice explicative existe en anglais.</p>

## Partenariats

Ce dispositif repose sur des partenariats étroits avec les différents établissements universitaires de la ville. Ils visent à dynamiser la commercialisation des logements, à simplifier les démarches des étudiants et à optimiser les processus de gestion du point de vue du bailleur. Ils portent sur :

- ✓ La commercialisation des logements qui connaissent une vacance et une rotation bien plus importante que la moyenne (30% à 40% par an) est un enjeu majeur. Lors des rentrées de septembre et de février, l'OPH assure une présence dans les halls des écoles, à la maison des étudiants, ou sur les deux campus universitaires de la ville. Il participe au forum étudiant organisé par la ville au mois de Juillet, après la publication des résultats du baccalauréat. Ce rendez-vous est essentiel car il permet à l'organisme de rencontrer les étudiants qui ont au préalable reçu une documentation avec leur dossier d'inscription universitaire.
- ✓ La gestion de la relation locative : les établissements universitaires organisent des sessions avec les étudiants logés par l'OPH pour recueillir les documents nécessaires à la constitution de leur dossier de demande. Les contrats de location sont signés au sein des établissements. Il est également possible de donner procuration à un tiers, éventuellement un représentant de l'établissement universitaire, pour les états des lieux de sortie. Cette disposition permet de répondre aux contraintes de déménagement, parfois à l'étranger, des étudiants.
- ✓ Un bilan périodique des problèmes rencontrés (entretien des logements, impayés, ouverture des compteurs, etc.) et des démarches entreprises par l'OPH ou les établissements (suivi des dossiers CAF, dépôts de préavis, évaluation du nombre de logements étudiants souhaités pour la prochaine rentrée, etc.).
- ✓ Une réflexion commune sur les services à proposer pour faciliter les démarches des étudiants : en projet, la mise à disposition par l'OPH d'une plaquette d'information comportant un plan de la ville et la liste des numéros utiles, l'organisation d'un pot d'arrivée dans les résidences pour favoriser le lien social, la mise à disposition d'un « kit alimentaire » permettant aux locataires fraîchement arrivés de disposer des aliments de base pour un ou deux jours, etc.

## Conclusion

***Un dispositif de gestion performant qui nécessite une adaptation des processus de gestion. Il repose sur des partenariats étroits avec la ville et avec les établissements universitaires et s'inscrit dans une vraie politique de territoire.***

## Contact :

M. GUILLIER, Directeur Général Adjoint de Troyes Habitat  
fabrice.guillier@troyes-habitat.com

**FICHE 4 : FACILITER L'ACCES DES JEUNES AU PARC SOCIAL DANS UNE RESIDENCE DEDIEE**

*LA RESIDENCE LES SOLEILS, A ECHIROLLES (38)*



La démarche	Les publics
<p>L'opération de la résidence les Soleils, qui s'inscrit dans le PLH de l'agglomération grenobloise, a été conçue pour favoriser l'accès des jeunes en insertion professionnelle à leur premier logement autonome. Elle vise également à combler la carence de petits logements sur le territoire.</p>	<p>Jeunes en situation professionnelle, d'insertion professionnelle ou d'apprentissage à la recherche d'un premier logement social.</p>

Contexte
<p>La Communauté d'Agglomération Grenoble Alpes Métropole a inscrit depuis plusieurs années la question de la prise en compte de la jeunesse dans sa politique du logement. Ainsi, le Programme local de l'habitat pour 2010-2015, comprend une fiche action (N°17) visant à « améliorer l'accès au logement des jeunes ». Par ailleurs, la Ville réfléchit de manière plus globale à la question du logement des jeunes, notamment dans le cadre d'une étude-action « politique jeunesse ». Un « Groupe Logement et Jeunesse » de la Ville (composé des élus au logement et à la jeunesse, du chargé de mission participation jeunesse, du service Habitat, des DGA concernés et la Mission Locale) se réunit régulièrement depuis fin 2009 afin de dessiner un plan d'actions visant notamment à mieux prendre en compte les besoins des jeunes en matière de logement.</p> <p>Dans cette dynamique, la Ville d' Echirolles a mobilisé son partenaire historique qu'est la SDH afin de réaliser une opération expérimentale d'envergure pour apporter des solutions aux jeunes demandeurs de logement social.</p> <p>La résidence les Soleils, livrée en 2011, située dans le centre de la commune d'Echirolles, dans l'Isère (38), accueillait près de 70% de jeunes de moins de 30 ans, au 1<sup>er</sup> janvier 2012.</p> <p>La résidence les Soleils, livrée en 2011, située dans le centre de la commune d'Echirolles, dans l'Isère (38), accueillait près de 70% de jeunes de moins de 30 ans, au 1<sup>er</sup> janvier 2012.</p>



Cette opération, pilotée par la Société Dauphinoise pour l'Habitat, a donné lieu à l'élaboration d'une charte, signée par l'Etat, la ville d'Echirolles, la Communauté d'Agglomération Grenoble Alpes Métropole, Action Logement et la SDH, avec les engagements suivants :

- l'ensemble des réservataires, dans le respect des dispositions réglementaires spécifiques à chacun, s'engage à permettre dans la mesure du possible, l'attribution de ces logements en faveur de jeunes demandeurs de logements sociaux en situation professionnelle, d'insertion professionnelle ou d'apprentissage, ou qui accèdent pour la première fois au logement locatif social.
- garantir dans la durée, la destination de ces logements à de jeunes demandeurs de logements sociaux en situation professionnelle, d'insertion professionnelle ou d'apprentissage, ou qui accèdent pour la première fois au logement locatif social.
- En l'absence de candidats proposés par le service interadministratif du logement des plus défavorisés en Isère (SIALDI) à l'issue du délai réglementaire de réservation, un travail spécifique aura lieu entre la Ville et le bailleur pour élargir la recherche de candidats tout en veillant à ce que ceux-ci satisfassent sur un ou plusieurs critères, aux caractéristiques des publics prioritaires du PALDI (plan d'actions pour le logement des défavorisés en l'Isère).

Le projet et ses acteurs :	La vie de la résidence :
<p>La résidence comprend deux bâtiments R + 4 de 39 logements chacun, soit un total de 78 logements avec balcons. Les logements sont principalement des T2 (60) d'une surface utile de 50 m<sup>2</sup> pour un loyer moyen de 304 € et 120 € de charges. Elle comprend également 10 types 3 de 72 m<sup>2</sup> pour un loyer de 435 € + 160 € de charges et 8 types 1 bis d'une surface utile de 43 m<sup>2</sup> pour un loyer moyen de 260 € + 103 € de charges (chauffage et eau chaude compris).</p> <p>Une attention particulière a été portée à la maîtrise des niveaux de loyer : les 72 logements PLUS ont un loyer minoré de 10% (5,83 € au m<sup>2</sup> au lieu de 6,47 €/m<sup>2</sup>), sur la durée de la convention APL (soit 50 ans) et les 6 logements restant sont des PLAI.</p> <p>Ce montage a été rendu possible par une forte mobilisation des partenaires : l'opération a fait l'objet de subventions à hauteur de 24% de son prix de revient (91K€/logt) de la part de l'Etat, la Région, la Conseil Général de l'Isère, Communauté d'agglomération (La Métro), Action Logement (Amallia) et de 8% par des fonds propres de la SDH. Les loyers PLUS ont été minorés de 10% grâce à deux aides financières complémentaires de la Métro : 69 K€ et de la ville : 70 K€. Les réservataires de la résidence sont : le SIALDI (préfecture) : 18 logements, le PALDI (Plan Départemental pour le Logement des plus Défavorisés en Isère : Conseil Général) : 6 logements, la Préfecture (5% fonctionnaire) : 6 logements, Action Logement : 21 logements, la ville d'Echirolles : 18 logements. La SDH dispose d'un droit de proposition sur 9 logements. Ce droit a été délégué par convention à la com-</p>	<p>70% des personnes logées ont moins de 30 ans et 90% moins de 35 ans. Il s'agit de personnes seules avec quelques couples avec et sans enfant(s). Ces locataires ont des ressources faibles (inférieures à 60% des plafonds dans 66% des cas). Ces ressources sont le plus souvent stables (57% sont en CDI, fonctionnaires...), 43% disposent de ressources plus précaires (CDD, intérim, Assedics, etc.).</p> <p>Les locataires signent un bail à durée indéterminée avec droit au maintien dans les lieux. En début de projet, les partenaires s'interrogeaient sur l'évolution de l'occupation de la résidence. En effet, cette dernière est dépendante du profil de la demande et des projets résidentiels des jeunes dont certains pourraient souhaiter rester dans leur logement et y « vieillir ». Après 3 ans de vie, la résidence remplit sa mission : SDH constate que la part des moins de 30 ans et moins de 35 reste très largement majoritaire et stable et le taux de rotation y est un peu plus élevé que dans le reste du parc récent (13% en 2013).</p> <p>Son fonctionnement ne se distingue pas du reste des ensembles immobiliers. SDH et ses partenaires ont souhaité que les occupants puissent vivre en autonomie (pas de travailleur social sur place ou de permanence, pas d'accompagnement spécifique...). Néanmoins, une attention particulière est portée au lien social dans la résidence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lors de l'ouverture de la résidence, une journée fut organisée afin de pouvoir accompagner les jeunes vers ce premier logement autonome (démarches administratives notamment, montage des dossiers APL, la vie dans la résidence, le fonctionnement des équipements du logement...).</li> </ul>

<p>mune, gestionnaire de la demande.</p> <p>Les partenaires ont mis en place une veille et un suivi partenarial de cette opération sous forme d'un comité de pilotage réunissant l'ensemble des signataires de la charte.</p> <p>Ses missions sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Analyser et suivre l'évolution de l'occupation et le respect des engagements d'attribution en faveur des jeunes définis dans la charte,</li> <li>- échanger autour des éventuelles difficultés rencontrées, sur les besoins identifiés et les réponses/actions/évolutions à mettre en œuvre</li> </ul>	<p>Cet échange a permis un contact direct entre les jeunes et leurs futurs interlocuteurs au sein de la SDH, le chargé de secteur, la conseillère en économie sociale et familiale, le responsable de territoire et la chargée de clientèle</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Systématiquement, la SDH réunit chaque année un Comité de résidence, en pied d'immeuble, invitant l'ensemble des locataires et en présence de la Commune, afin d'ajuster si nécessaire des besoins identifiés</li> </ul> <p>Si le comité de pilotage restera vigilant à l'évolution de l'occupation de la résidence afin qu'elle puisse continuer d'accueillir un public jeune, il sera aussi sensible à permettre une mixité d'occupation en terme de pyramide des âges, demandées par les habitants eux-mêmes.</p>
--	---

<p><b>Conclusion</b></p>	<p><b><i>L'intérêt de cette opération tient au fait qu'il s'agit d'une résidence « banalisée » tout en étant destinée à l'accueil d'un public « jeunes ». La typologie des logements, accessibles économiquement, la localisation en centre-ville, près des transports en commun, entourés d'espaces verts doivent permettre de répondre à cet objectif. L'originalité de l'opération et son point fort tiennent aux engagements pris par l'ensemble des partenaires de privilégier ces publics. Ensuite, la procédure d'attribution est commune à l'ensemble du parc (passage en commission sans distinction d'âge).</i></b></p>
--------------------------	---

**Contacts :**

Joël FRATTINI, Responsable de territoire, Société Dauphinoise de l'Habitat  
j.frattini@sdh.fr

Alain FAYEN, Directeur de territoire, Société Dauphinoise de l'Habitat  
a.fayen@sdh.fr

## **FICHE 5 : PROPOSER DES LOGEMENTS EN RESIDENCES TOUS SERVICES POUR JEUNES ETUDIANTS ET ACTIFS**

### **LES RESIDENCES MIXTES D'ESPACIL**



Résidence mixte de la Courneuve

<b>La démarche</b>	<b>Les publics</b>
Proposer des résidences mixtes pour étudiants et jeunes salariés avec un équipement et des services particuliers visant à accompagner leur installation.	Etudiants et jeunes actifs.

#### **Contexte et origine du projet**

Espacil Habitat est propriétaire de plus de 20 000 logements répartis dans l'ouest de la France et la région parisienne. Mobilisé de longue date en faveur du logement des jeunes, Espacil Habitat assure aujourd'hui la gestion directe de plus de 3 600 logements pour étudiants et jeunes salariés (28 résidences). Il est propriétaire de quatre résidences étudiantes gérées par le CROUS et loge également des jeunes dans des foyers de jeunes travailleurs gérés par des associations spécialisées.

A l'origine destinées aux étudiants dans une définition large incluant les jeunes en formation, en alternance, en apprentissage, ces résidences ont été ouvertes en 2007 aux jeunes salariés. Espacil Habitat juge de moins en moins pertinent de proposer des offres différenciées selon les publics, les étudiants ayant souvent une activité salariée dans le cadre de l'alternance ou du financement de leurs études. Tous les projets de résidence pour jeunes conjuguent désormais résidence pour étudiants et résidence sociale pour jeunes actifs.

#### **Les résidences mixtes : un cadre bâti commun à tous**

La taille optimale de ces résidences se situe entre 120 et 160 logements, ce qui favorise un fonctionnement à taille humaine tout en assurant les équilibres de gestion. Elles se composent de T1 de 20-22 m<sup>2</sup> et comportent quelques T1 bis d'une surface de 30m<sup>2</sup> destinés à l'accueil de jeunes couples ou à la colocation.

Les logements comprennent une salle d'eau, une kitchenette et des rangements. Ils sont meublés avec un canapé convertible ou un lit, une table de travail, une table d'appoint, une chaise, un tabouret/chevet et une bibliothèque. L'aménagement est conçu pour donner un caractère de véritable appartement au logement.

Le mobilier polyvalent doit correspondre à tous les profils de résidents, qu'il s'agisse d'étudiants post-bac, de doctorants ou de jeunes actifs. Les matériaux sont choisis pour leur durabilité et facilité d'entretien compte tenu d'une rotation importante. Les logements proposent une connexion internet haut-débit.

Les locaux communs comportent un hall spacieux, convivial et sécurisé (contrôle d'accès par badge magnétique et visiophone), avec les boîtes aux lettres, le bureau du gestionnaire, ainsi que des bornes d'accès Internet. Les résidences comprennent également une salle de travail et parfois une salle de détente ainsi qu'un local à vélo. Elles disposent d'une laverie avec deux ensembles lave-linge / sèche-linge dont les coûts d'utilisation ont été fixés par contrat avec le prestataire (2,70€). Le séchage est gratuit afin d'éviter les problèmes d'humidité dans les logements. L'ensemble des parties communes principales est sous vidéo-surveillance.

Un financement mixte	Deux statuts d'occupation différenciés
<p>Ces résidences font l'objet d'un montage mixte : la partie dédiée aux étudiants est réalisée avec des financements PLUS et / ou PLS, tandis que les logements destinés aux jeunes salariés sont financés en résidence sociale (PLUS et / ou PLAI foyer). Les collectivités locales et le 1% Logement contribuent au plan de financement.</p> <p>Les mensualités appelées comprennent le loyer et l'intégralité des charges, y compris le mobilier, l'eau chaude et l'eau froide, le chauffage, l'électricité. Un partenariat avec un fournisseur d'accès permet aux locataires de bénéficier d'un abonnement internet performant pour moins de 10 €/mois.</p> <p>A titre d'exemple, la résidence mixte récemment livrée à la Courneuve propose :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 94 logements financés en PLS pour la résidence étudiante <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Avec une majorité de T1 d'une surface moyenne de 20,7m<sup>2</sup></li> <li>○ Pour une quittance s'élevant à 444€, soit un reste à charge de 194€ pour un étudiant boursier (239€ pour un non boursier)</li> </ul> </li> <li>✓ 65 logements financés en PLAI-foyer pour la résidence sociale <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Avec une majorité de T1' d'une surface moyenne de 22m<sup>2</sup></li> <li>○ Pour une redevance s'élevant à 433€, soit un reste à charge de 66€ (après déduction de l'APL calculée sur la base d'un salaire de 1 200€).</li> </ul> </li> </ul>	<p>Dans le cas des résidences mixtes, deux types de contrat sont prévus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ depuis la loi du 25 Mars 2009, des baux d'un an renouvelables avec un préavis de départ d'un mois sont proposés aux étudiants pendant la durée de leurs études.</li> <li>✓ un contrat d'occupation d'un mois, renouvelable tacitement pour des périodes de même durée sur 24 mois maximum est proposé aux <b>salariés</b>, logés dans la résidence sociale. Le préavis de départ est d'un mois. Ce contrat d'occupation prévoit un accompagnement social. Cet accompagnement a pour objectif d'aider le jeune à construire et à mener son projet résidentiel.</li> </ul> <p>Pour les deux contrats, le dépôt de garantie est à hauteur d'un mois de loyer.</p>

## Un service dédié à la gestion des résidences

Deux pôles de gestion, implantés dans l'ouest de la France et en région parisienne sont chargés de l'encadrement des gestionnaires et des travailleurs sociaux qui interviennent sur site (soit une quarantaine de personnes au total). Ils assurent le suivi budgétaire (travaux et actions d'amélioration patrimoniale), la représentation et le développement du partenariat. Ils impulsent des réflexions sur des thèmes particuliers (la réduction des charges locatives, la mise en place de la fête des voisins, etc.).

Dans chaque résidence, un gestionnaire logé sur place assure le suivi du bon état du bâti et de la sécurité, la gestion des réclamations, les relations avec les prestataires. Il favorise la convivialité (pot d'accueil par exemple) et assure la gestion commerciale et administrative (sélection des candidats, propositions de logements, suivi des contrats de location, états des lieux d'entrée et de sortie). Il est également en charge des relations courantes avec les acteurs locaux : services logement des collectivités locales, service scolarité des établissements d'enseignement supérieur.

En moyenne, une résidence de 130 logements, dont 50 destinés au public salarié, nécessite la présence d'un **travailleur social** (pour la partie en résidence sociale) et d'un **gestionnaire** (pour l'ensemble de la résidence). Un service d'urgences techniques est accessible en dehors des heures d'ouverture du bureau du gestionnaire.

### La commercialisation des logements

Espacil Habitat s'appuie sur différents vecteurs d'information correspondant aux modes de communication des jeunes auxquels il s'adresse : mails aux établissements d'enseignement supérieur et aux entreprises, site dédié [www.espacil.com](http://www.espacil.com) sur lequel il est possible de s'inscrire en ligne et télécharger de la documentation, référencement sur les sites Internet dédiés aux étudiants, participation aux journées portes ouvertes....

L'utilisation des droits de réservation des préfectures diffère d'un territoire à l'autre. Les réservataires sont un vecteur important pour la commercialisation. Certains d'entre eux fixent des obligations en contrepartie de l'aide financière apportée. Les villes contribuent parfois sous forme de mails aux établissements d'enseignement supérieur, de diffusion des plaquettes en mairie et services associés, de liens sur le site internet de la ville ou de la résidence, etc.

### La gestion des attributions

Les dispositions de la loi ALUR ont fait évoluer la formalisation des attributions. Les résidences sont désormais dénommées « universitaires », et constituent un hébergement temporaire. A ce titre, la CAL s'est transformée en commission d'admission, tout en conservant les mêmes règles.

La commission établit un bilan annuel des attributions au sein des résidences étudiantes.

En symétrie de cette commission d'admission, des commissions *ad hoc* de suivi des baux ont été constituées :

- ✓ Pour la partie résidence étudiante, une « commission de non renouvellement » statue sur le renouvellement ou l'arrêt du contrat de bail après un an de location. Le non renouvellement du bail peut être décidé selon des critères clairement définis : le locataire n'est plus étudiant, est âgé de plus de 30 ans, en impayés constitués, ou encore il a enfreint le règlement d'habitation.
- ✓ Pour la partie résidence sociale, une commission est chargée du suivi des contrats d'occupation. Au premier anniversaire de la signature du bail, un courrier est envoyé à l'occupant, suivi d'un recommandé 3 mois avant la fin du contrat.
- ✓ Un avenant au contrat d'occupation peut être établi afin de faire bénéficier le locataire en place d'une certaine souplesse dans les cas où il aurait trouvé une solution de logement à une date ultérieure déjà connue.

Ces commissions sont composées du gestionnaire de site, du responsable d'agence et du directeur des produits spécifiques. Depuis trois ans, elles se réunissent chaque semaine, sur le même rythme que les commissions d'admission.

## Conclusion

*En tant que maître d'ouvrage et gestionnaire, Espacil Habitat est l'unique interlocuteur des partenaires, collectivités locales, institutionnels, services administratifs et des résidents, et ce quelle que soit la nature de leur sollicitation.*

*Cette double fonction permet à l'organisme de mener une réflexion globale sur le fonctionnement et les coûts et de maîtriser l'ensemble des processus : élaboration du projet, construction, attributions des logements, gestion quotidienne, maintenance technique du patrimoine, etc. Le bailleur intègre dès la conception des résidences, les modalités de gestion pour maintenir en bon état le patrimoine et en faciliter la commercialisation. Cette organisation permet de réduire les délais de réaction et de décision : les dysfonctionnements constatés par le gestionnaire sont immédiatement répercutés au maître d'ouvrage qui en évalue simultanément les conséquences d'un point de vue technique et financier.*

*In fine la mixité d'occupation sociale des résidences est atteinte : ces résidences permettent d'organiser la cohabitation entre les étudiants et jeunes actifs, mais également en fonction de l'origine géographique des locataires, de leur niveau d'études ou du type d'établissement fréquenté.*

## Contact :

Françoise GOINEAU, directrice des produits spécifiques à Espacil Habitat  
francoise.goineau@espacil.com

## **FICHE 6 : ACCOMPAGNER LA MOBILITE DES JEUNES PAR UNE OFFRE D'HEBERGEMENT TEMPORAIRE**

### *LA RESIDENCE HERMES, SARTHE HABITAT*



La démarche	Les publics
Accueillir pour des durées variables et parfois très courtes des jeunes en formation, apprentis, en alternance, dans une résidence gérée par un organisme Hlm, Sarthe Habitat.	Des apprentis, des étudiants ou des jeunes en formation professionnelle.

#### Origine et objectifs de la démarche

La résidence Hermès est située dans le département de la Sarthe, sur la commune du Mans. Elle comporte deux structures : un centre de formation et un centre d'hébergement pour les stagiaires, à l'origine gérées par le Centre de Promotion Sociale. En 2000, le Conseil Général, propriétaire des bâtiments, a sollicité Sarthe Habitat pour assurer la gestion du centre d'hébergement. L'accord a donné lieu à la signature d'un bail emphytéotique.

La résidence propose un hébergement temporaire à des jeunes stagiaires du centre de formation situé à proximité de la résidence ou à des étudiants ou apprentis qui suivent une formation dans un des nombreux établissements à proximité.

La résidence Hermès, construite en 1972/1973, compte 142 logements meublés répartis en trois bâtiments de deux étages. Deux bâtiments sont composés de 58 logements et un bâtiment, plus petit, est composé de 26 logements. Les logements ont une superficie allant de 11,5 m<sup>2</sup> à 33,5 m<sup>2</sup>. Ils sont équipés d'une salle d'eau (lavabo et douche), d'un lit et d'une table de chevet, d'un placard et d'un bureau, d'un accès internet par Wifi payant.

Les locaux collectifs comportent une cuisine commune équipée d'un réfrigérateur, de plaques électriques, de micro-ondes... ainsi qu'une salle de télévision. Les bâtiments sont équipés d'un digicode et d'un accès handicapés. La résidence comprend des places de parking ainsi qu'un local deux roues. La résidence n'est pas conventionnée et les logements ouvrent droit à l'allocation logement.

<b>Bâtiment B</b>			
Taille	mois	demi mois	nuitée
33,5 m <sup>2</sup>	368,36 €	184,17 €	29,03 €
17 m <sup>2</sup>	323,70 €	161,84 €	22,13 €
12,5 m <sup>2</sup>	258,64 €	129,34 €	22,13 €

<b>Bâtiment C</b>			
Taille	mois	demi mois	nuitée
15,4 m <sup>2</sup>	279,06 €	139,54 €	18,72 €
11,5 m <sup>2</sup>	246,74 €	123,37 €	18,72 €

<b>Bâtiment D</b>			
Taille	mois	demi mois	nuitée
11,5 m <sup>2</sup>	246,74 €	123,37 €	18,72 €

Les jeunes doivent s'acquitter d'une redevance qui comprend le loyer et les charges (eau, électricité et chauffage), selon la superficie du logement et de la durée d'occupation (cf. tableau ci-dessous). Le contrat de location relève de la réglementation logement-foyer.

Les durées d'occupation variables	Les affectations de logement
<p>La location est proposée principalement au mois, puis au demi-mois et à la nuitée. La location à la nuitée est surtout proposée pendant les grandes vacances scolaires, pour des manifestations sportives notamment.</p> <p>Les jeunes signent un contrat de location temporaire. Ce contrat mentionne uniquement la date de début et prévoit une durée de location d'un mois renouvelable par tacite reconduction. Le logement est bloqué pour l'année scolaire, sachant que le jeune dispose d'un préavis d'un mois s'il souhaite le quitter. La durée d'occupation moyenne est de 10 mois (soit l'année scolaire). Concernant les courts ou très courts séjours, la demande du jeune doit être motivée au regard de sa situation professionnelle (convention de stage, ordre de mission si intérim...).</p> <p>En effet, le cadre juridique (réglementation qui s'applique aux logements foyers) est utilisé à titre dérogatoire : il n'est pas adapté dans le cas d'une occupation de très courte durée.</p>	<p>Les affectations de logements sont gérées directement par la responsable de la résidence Hermès. Une partie des logements est réservée par conventions à des partenaires locaux.</p> <p style="text-align: center;"><b>Le profil du public accueilli</b></p> <p>Le taux d'occupation tourne autour de 80%. Il varie selon les périodes de l'année : de janvier à mai, il se situe entre 85% et 90% et peut atteindre les 100% en septembre, il est plus faible (50%) à partir de juin et pendant l'été. Les jeunes accueillis sont des apprentis ou jeunes en formation (environ 80%), parmi lesquels 20% sont des étudiants, plutôt des hommes (environ 80%) du fait notamment des formations proposées (formation en mécanique, ...). Le public bénéficie, pour plus des deux tiers, de l'allocation logement (entre 60% et 70%).</p>

La gestion assurée par le bailleur social	La vie sociale
<p>Une responsable assure la gestion au quotidien de la résidence, avec une présence sur site. Elle a pour rôle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la gestion locative des logements : accueil des demandeurs, commercialisation des logements, accompagnement des jeunes, si besoin au montage des dossiers (allocation logement...), gestion des entrées et des sorties, suivi mensuel du paiement des redevances...</li> <li>- la gestion technique : états des lieux, traitement des réclamations techniques, suivi des contrats d'entretien...</li> <li>- la gestion administrative et des budgets de la résidence,</li> <li>- la gestion de la vie collective de la résidence (organisation d'animations, gestion des problèmes quotidiens...),</li> <li>- les relations partenariales avec les centres de formation, les entreprises...</li> </ul> <p>L'équipe est complétée par trois employés d'immeubles, dont l'un à mi-temps, chargés de l'entretien des bâtiments. Ils assurent quotidiennement le nettoyage des locaux communs (escaliers, cuisine collective...) et tous les 15 jours celui des chambres (changement des draps, nettoyage des sols et sanitaires...). Le nettoyage des draps est assuré par une société extérieure. Enfin, une société de sécurité intervient en soirée, entre 23 heures et minuit, afin de fermer les locaux collectifs (cuisine...) et en début de journée pour leur réouverture.</p>	<div style="text-align: center;">   </div> <p>Le bailleur propose différentes actions pour favoriser la vie sociale dans la résidence. Il s'agit par exemple de l'organisation d'un « pot d'accueil », d'animations ponctuelles en cours d'année ou de la création d'un site internet et d'un Facebook pour partager des informations sur la vie de la résidence, entre locataires d'une part, et avec le bailleur d'autre part (actualités de la résidence, recherche de covoiturage, organisation de soirées, de manifestations...).</p>



## Conclusion

***La résidence propose une formule « complète » dans un cadre agréable. Son taux de remplissage témoigne qu'elle répond à des besoins sur le territoire.***

***Le produit doit cependant évoluer pour mieux répondre aux besoins des jeunes. Deux projets sont en cours afin de le « moderniser » et notamment une extension de la résidence avec la création d'une vingtaine de studios sur site, équipés d'une kitchenette. Une restructuration est également envisagée visant la création de studios à partir du regroupement de plusieurs chambres.***

***La gestion du site est très exigeante : la gestion des départs en cours d'année scolaire nécessite la recherche de nouveaux candidats et des pratiques de plus en plus offensives au plan commercial (organisation de journées portes ouvertes, participation à des salons, des actions publicitaires : banderole, flyer distribués dans les lycées, annonces...). De manière générale, les moyens de gestion quotidienne sont importants.***

## Contact :

Laurence LECOURT, Directeur Clientèle Locative Sarthe Habitat  
laurence.lecourt@sarthe-habitat.fr

## FICHE 7 : DEVELOPPER UNE OFFRE SPECIFIQUE POUR JEUNES PROFESSIONNELS

### LE CONCEPT IZIDOM DE VILOGIA



#### La démarche

Vilogia est une ESH gérant 56 000 logements sur l'ensemble du territoire national, avec une implantation importante dans le Nord pas de Calais. Fortement impliquée sur la problématique du logement des jeunes, Vilogia est propriétaire de 7 FJT et de 15 structures de logements étudiants, correspondant à plus de 3 000 réponses logements.

L'organisme a mis au point en 2011, sous la marque Izidom, une formule répondant aux besoins de logements temporaires des jeunes actifs, apprentis ou en formation. L'objectif est d'apporter des réponses aux difficultés rencontrées par ces jeunes dans leurs parcours d'insertion sociale et professionnelle. Une analyse quantitative des jeunes en activité en France et de leur répartition régionale ont confirmé l'enjeu et l'intérêt pour Vilogia de développer une offre spécifique pour ce public.

#### Les publics

La démarche vise donc les jeunes actifs, âgés entre 18 et 30 ans (en CDD ou en CDI), des salariés en mobilité, des stagiaires, des intérimaires ou des apprentis.

#### Les caractéristiques du produit IZIDOM

Vilogia propose deux types d'offre dédiée à la location temporaire pour les jeunes salariés, sous la marque Izidom :

- Les logements pré-équipés localisés dans le diffus : ils vont du studio au 4 pièces. Ils sont équipés d'un réfrigérateur, de plaques de cuisson, d'un four à micro-ondes, d'un placard. Conformément aux dispositions issues de la loi Molle, ils sont dédiés à la location temporaire pour une durée minimale d'un an renouvelable une fois ou à la colocation pour les grands logements. Les logements font l'objet d'une attribution dans le cadre de la réglementation qui s'applique aux logements sociaux (enregistrement de la demande, passage en CAL...).
- Le jeune doit s'acquitter d'un loyer (conventionné) et des charges. Une vingtaine de logements ont ainsi été proposés à des jeunes en CDD ou en alternance (dans le Nord, en Ile de France et à Lyon).

- Des résidences de logements temporaires meublés avec services. Ces résidences relèvent juridiquement de la catégorie « résidence sociale ». Les occupants bénéficient de l'APL foyer ; leur titre d'occupation précise les conditions de leur maintien dans le logement. Le jeune doit s'acquitter d'une redevance incluant un loyer et un forfait charges qui comprend notamment les consommables (chauffage, eau, et électricité).
- L'organisme a pour objectif aujourd'hui le développement de ce type de formules sur différents territoires et notamment la création de résidences.
- 4 résidences sont en cours et seront opérationnelles en 2015 : un projet de réhabilitation à Tourcoing, 3 projets de construction à Lille, Henin Beaumont, et Nantes. 9 autres projets sont actuellement à l'étude.

La définition d'un cahier des charges	La gestion et les attributions
<p>Les résidences doivent répondre à un cahier de charges précis. Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- structures de petite taille (de 10 à 40 logements maximum) situées à proximité des commerces et des transports en communs, logements de petites typologies (types 1, 1 bis et 2) et entièrement équipés ;</li> <li>- avec des espaces communs et des espaces extérieurs : espaces de stationnement, local à vélos, salle commune ;</li> <li>- dont la gestion quotidienne est assurée en direct par le bailleur pour favoriser la réactivité ;</li> <li>- avec des aspects de gestion locative spécifique (la durée de location, les loyers pratiqués).</li> </ul> <p>Ces opérations, montées en PLAI et conventionnées à l'APL Foyer, sont financées par l'Etat, les collectivités, Action Logement et Vilogia sur ses fonds propres. Les résidences disposent d'un projet social.</p>	<p>La gestion est assurée par un agent localisé en agence (le plus souvent, un chargé de clientèle), ce qui permet un contact en continu avec les jeunes, une présence sur site au quotidien et une meilleure réactivité (prévention et traitement des éventuelles difficultés...).</p> <p>L'attribution des logements en résidence sociale ne donne pas lieu à passage en commission d'attribution des logements sociaux. Toutefois, Vilogia met en place un comité de pilotage partenarial pour gérer les attributions. Ce comité composé du responsable d'agence, des équipes opérationnelles en agence, de la Préfecture, du 1% et de la Ville, examine les candidatures.</p> <p>Le lien et le partenariat avec le réservataire 1%, les entreprises et les centres de formations est particulièrement important. Ils ont un rôle d'interface entre le candidat et le bailleur, présentent l'offre proposée de manière à susciter des candidatures. En résidence, le contrat de location prévoit un dépôt de garantie d'un mois. Le préavis est de 8 jours permettant une souplesse et une flexibilité plutôt appréciées par les jeunes. En revanche, pour le bailleur, il nécessite de la réactivité pour éviter la vacance. D'une manière générale, tout est fait pour simplifier au maximum les démarches administratives des jeunes : Vilogia gère notamment les ouvertures et fermetures de compteurs.</p> <p>En résidence, la durée théorique de location des logements est de 1 à 24 mois. Dans les faits, en moyenne, elle se situe entre 6 et 8 mois.</p>

## Conclusion

*La principale difficulté tient au montage des opérations : pénurie de foncier abordable là où existent des besoins (à proximité des entreprises), importance de mobiliser et de faire comprendre aux partenaires locaux les atouts du projet. La recherche d'équilibre de l'opération s'avère parfois complexe pour répondre à l'objectif de loyer abordable.*

*L'organisme poursuit cependant le développement de ce type de formules. Peu de difficultés de gestion, des remontées plutôt positives des jeunes sur leurs conditions de logement et la qualité de vie. Le bon fonctionnement des sites repose cependant un suivi fin : évolution de l'occupation sociale au travers le comité de pilotage, remontée rapide des difficultés et éventuels dysfonctionnements.*

*Certaines améliorations peuvent être apportées dans les nouvelles résidences : adaptation du cahier des charges (typologies des logements, coin nuit...) pour une réponse au plus près des besoins des jeunes actifs.*

*Vilogia souhaite également renforcer l'intégration des résidences dans des ensembles de logements sociaux classiques pour favoriser les parcours résidentiels des jeunes en leur proposant un logement accessible et pérenne, dans un environnement qu'ils connaissent et où ils ont commencé à s'intégrer.*

## Contact :

Jean-François CALAIS, direction développement commercial de Vilogia

Jean-francois.calais@vilogia.fr

## FICHE 8 : PROPOSER UNE SOLUTION LOGEMENT AUX APPRENTIS EN MILIEU RURAL

« APPRENTOIT », GROUPE CILIOPEE, LOT-ET-GARONNE »



La démarche	Les publics
<p>Permettre aux jeunes en formation par alternance et plus largement aux jeunes (16-28 ans) d'avoir un double hébergement à proximité du lieu de formation et à proximité du lieu d'entreprise et ainsi solutionner la problématique des distances inhérentes à l'alternance et des déplacements quotidiens. Le projet prévoit ainsi de compléter l'offre de logements déjà disponible à proximité du lieu de formation (au sein de la ville principale du département – Agen) par une offre à proximité des entreprises, éclatée dans plusieurs communes rurales du département. En sécurisant le parcours formatif des jeunes par des solutions adéquates d'hébergement, le projet s'est inscrit dans le Plan d'Investissement d'Avenir.</p> <p>Améliorer les conditions de logement des apprentis, déterminantes dans la réalisation de leur formation, c'est par là même agir en faveur du renouvellement des entreprises et le dynamisme des territoires.</p>	<p>Jeunes apprentis, jeunes en formation par alternance et jeunes en général au sein du département de Lot-et-Garonne.</p> <p>Jeunes actifs saisonniers sur les périodes estivales durant l'absence des apprentis.</p>
Le dispositif	
<p>Développer au sein de communes rurales du département et en proximité des entreprises, une offre de logements adaptée au besoin des apprentis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- petits logements meublés répartis en unité de 2 à 4 chambres équipée de salles de bains et cuisines individuelles et d'une pièce de vie commune (pour prévenir l'isolement) et situés en centre bourg ;</li> <li>- avec un coût résiduel logement-travail ET logement-formation restreint à 100 €/mois environ, déduction faite des aides au logement ;</li> <li>- un accompagnement des résidents réalisé par un travailleur social itinérant pour les démarches administratives, la gestion du budget et du logement, le lien avec les familles et le maître d'apprentissage...</li> </ul>	

## Le projet et ses acteurs

Le projet, dessiné à partir de 2011, prévoit la mise à disposition d'une trentaine de logements répartis au sein de 11 communes du département choisies après une étude de besoins.

14 logements ont déjà été adaptés pour répondre à leur nouvelle utilisation et mis à disposition des jeunes à la rentrée de septembre 2013, au sein de 5 communes du département. Une deuxième tranche de 17 logements s'en suivra en 2014/2015, au sein de 6 communes du département.

Le projet s'inscrit dans une dynamique locale favorable. La prise en compte des conditions de logement des apprentis, inscrite au sein du Plan Départemental de l'Habitat, est une préoccupation forte des politiques départementales.

A l'origine du projet, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, déjà gestionnaire de la résidence Habitat Jeunes d'Agen (ex-FJT) localisée à proximité de son centre de formation, fait le constat de difficultés, pour les apprentis, de répondre à des offres d'entreprises localisées en secteur rural ; les freins sont essentiellement liés à des conditions matérielles (logement/transport).

Ciliopée Habitat, partenaire de longue date de la CMARA 47, est alors sollicité pour co-concevoir le dispositif « APPRENTOIT ».

Le projet a impliqué de façon large et en amont les acteurs du territoire. Les entreprises et les élus communaux du département ont participé à la définition des besoins. Un comité de pilotage, formé dès 2011, réunit tous les 6 mois, à l'initiative de la Caisse des Dépôts et Consignation, les partenaires du projet (Conseil Régional, Conseil Général, les maires des communes concernées par le projet, les services de l'Etat, Action Logement...). Actuellement, le comité de pilotage suit l'évolution de la deuxième tranche du projet.

CILIOPEE est maître d'ouvrage de l'ensemble de l'opération. La 1<sup>ère</sup> série de 14 logements est mise en service dès la rentrée 2013. Dans l'optique de proposer une offre de logements aux apprentis dans un délai raisonnable, Ciliopée Habitat propose de reconvertir une partie des logements de son patrimoine dans les communes où un besoin est exprimé par les entreprises et les élus.

6 communes ou communautés de communes se sont engagées à apporter le patrimoine qui permet de réaliser la 2<sup>ème</sup> série de 17 logements en 2014/2015 (baux emphytéotiques avec Ciliopée). Le patrimoine doit encore être adapté pour répondre à leur nouvelle utilisation : des maisons de village sont en train d'être ou vont être transformées pour accueillir plusieurs jeunes.

Cette nouvelle solution d'hébergement a permis à des jeunes d'accepter dans de bonnes conditions des contrats d'apprentissage et à des entreprises de lancer des offres d'emploi.

Début mai 2014 (9 mois après leur ouverture), 90% des logements étaient occupés. Les récentes demandes de jeunes laissent présager que ce taux augmentera avec la nouvelle période de recrutement des apprentis qui s'engage.

## Les jeunes, entre formation et entreprise

Pendant les périodes de formation, les jeunes apprentis peuvent être logés au sein de la résidence des Jeunes d'Agen, rattachée à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat. Les unités rurales éclatées les accueillent pendant leurs périodes d'entreprise.

Les apprentis sont signataires d'un seul contrat de résidence, avec un préavis d'un mois, pour leur occupation dans la résidence d'Agen et dans l'unité rurale éclatée. Des négociations sont en cours pour étendre ce modèle aux apprentis rattachés aux autres chambres consulaires. Ils ont entre 16 et 26 ans et ne sont pas tous originaires du département. A la marge, les logements permettent également d'accueillir des jeunes stagiaires, salariés et saisonniers présents temporairement dans le territoire.

Les jeunes locataires des unités rurales sont accompagnés tout au long de leur parcours (formation et entreprise) par un travailleur social de la résidence des Jeunes d'Agen, gestionnaire de ces nouvelles solutions logement. Spécialistes de l'accompagnement des jeunes, ils ont pu exporter la fonction sociale et éducative menée au sein de la résidence d'Agen dans les unités rurales éclatées. Ce gestionnaire a été associé dès le départ à l'identification des communes qui accueilleraient une nouvelle solution de logement pour les jeunes en formation dans un premier temps, l'ensemble des jeunes dans un second temps.

Le travailleur social les accompagne dans leurs démarches administratives (liées au logement, à leur couverture santé, conditions de vie...), l'entretien et l'appropriation du logement, la gestion de leur mobilité, la prévention santé... Cet accompagnement des jeunes locataires repose sur deux piliers : le suivi individuel par un travailleur social mobile à l'échelle du département (présent à minima une fois par semaine au sein de chaque unité rurale) ; un partenariat de proximité avec les municipalités, les entreprises, le voisinage qui se font les relais de situations constatées et peuvent apporter des réponses rapidement aux jeunes.

Chaque unité rurale a une salle de vie commune mise à la disposition des jeunes. Elle est un lieu d'échanges très apprécié de ces derniers et un lieu approprié et aménagé en fonction de leurs envies. Avec la coordination du travailleur social, les jeunes des unités rurales proches s'y réunissent régulièrement autour d'un repas qui impulse d'autres dynamiques collectives.

## Conclusion

***Chaque réponse doit s'adapter à son territoire, à ses enjeux, à ses acteurs. Tout en préservant la ruralité, l'artisanat, l'économie locale, Apprentoît fournit une solution à une problématique de logement et de formation professionnelle.***

***Cette réponse a pu être apportée rapidement aux jeunes en formation par alternance grâce à la réhabilitation d'une partie du parc social. L'adaptation du parc communal et intercommunal s'inscrit dans un temps plus long, soumis au calendrier des conseils, mais l'implication des collectivités est réelle et essentielle tant pour l'équilibre financier de l'opération que pour l'accompagnement partagée des jeunes accueillis dans les résidences rurales éclatées.***

## Contacts :

Emmanuelle GAUVILLE, Directrice des études à Ciliopée  
emmanuelle.gauville@ciliopee.com

Dominique BOUSQUET, Directeur Résidence des Jeunes Agen  
dominique.bousquet@cma47.fr

## **FICHE 9 : COHABITER AUTOUR D'UN PROJET SOLIDAIRE DANS LE PARC HLM**

*L'EXPERIENCE DE LOGIPARC, ARCHIPEL HABITAT, EST METROPOLE HABITAT*



Ces six étudiants habitent dans deux logements en colocation dans le quartier de Villejean (Rennes – Archipel Habitat).

<b>La démarche</b>	<b>Les publics</b>
Proposer des logements en colocation dans le parc locatif social, autour d'un projet solidaire	Public étudiant

### **Contexte et enjeux**

L'accueil de la population jeune et estudiantine dans le parc HLM permet d'insuffler de la mixité et de créer du lien social au sein des immeubles et des quartiers prioritaires. Face à la pénurie de l'offre sur certains segments de parc (insuffisance des logements de petite taille) et à la difficulté de se loger à des coûts abordables (marchés tendus, faiblesse des ressources des jeunes ménages), la colocation apparaît comme une réponse complémentaire à l'ensemble des solutions pouvant être proposées aux jeunes pour leur logement. Elle s'adresse en particulier à ceux d'entre eux qui recherchent un mode de vie plus communautaire. Dans le parc social, les publics en colocation sont essentiellement les étudiants.

La colocation peut représenter également l'opportunité pour les bailleurs de résorber une partie de la vacance sur certains segments de l'offre ou sur des marchés peu tendus.

La colocation nécessite un mode de gestion adapté de la part du bailleur social et des partenariats pour organiser la mobilité et l'occupation pérenne de ces logements à forte rotation.



Développer la colocation en lien avec une association	Pratiques de la colocation par plusieurs bailleurs Hlm
<p>Dans différents territoires, des organismes, dont Logiparc à Poitiers et Archipel Habitat à Rennes ou encore Est Métropole Habitat à Villeurbanne, ont développé avec l'AFEV, (Association de la Fondation Etudiante pour la Ville) des projets de colocation solidaire dénommées « Kolocation A Projets Solidaires » (KAPS). Ces projets sont issus des « Kots à Projets » développés à Louvain-la-Neuve en Belgique : des logements communautaires où des petits groupes d'étudiants partagent en plus du logement, l'engagement dans une action de proximité commune.</p> <p>Les opérations développées par l'AFEV consistent à organiser la location à des étudiants, de logements meublés ou non, en colocation appartenant à des bailleurs sociaux et situés dans des quartiers prioritaires. En échange, les étudiants consacrent une partie de leur temps pour monter des actions de lien social avec les habitants du quartier.</p> <p>Ces opérations ont des impacts intéressants sur le fonctionnement social des quartiers et sont un facteur de mixité sociale. Elles sont facilitées par une répartition des rôles entre le bailleur social et l'AFEV. Outre l'animation et l'encadrement des projets sociaux développés par les colocataires, l'AFEV prend en charge une participation à la commercialisation des logements, la mise en relation des étudiants pour la constitution des colocations, l'ameublement des logements (en partenariat avec Emmaüs), l'appui à l'établissement des états des lieux, l'accompagnement des locataires en cas d'impayés, l'interface assurée auprès des étudiants, des gardiens ou du voisinage.</p>	<p>Archipel Habitat expérimente la colocation étudiante depuis l'été 2011 sur le quartier de Villejean (quartier d'habitat familial, caractérisé par une forte présence d'étudiants du fait de la proximité de l'Université Rennes II) avec 4 logements réservés à l'AFEV, en partenariat avec la Ville de Rennes et la CAF. Ces colocations solidaires sont l'occasion pour les jeunes de mener des projets tout au long de l'année avec les habitants en créant une dynamique positive à l'échelle de l'immeuble qu'ils habitent et plus globalement du quartier : écriture d'un livre de recettes partagé, organisation d'un marché de Noël, fête des voisins, instauration d'un système d'échange local.</p> <p>Logiparc pratique la colocation, pour tous publics, depuis plus de 10 ans. 4 appartements sont dédiés au dispositif de la colocation solidaire en lien avec l'AFEV. Le bailleur met en avant le fait que la réussite des projets d'animation sur le quartier dépend du degré d'implication des jeunes. La gestion des mouvements au sein des colocations peut être compliquée (départ en cours d'année, problématique de vacance de chambre dans un logement, clause de solidarité qui peut mettre en difficulté les étudiants) mais le bénéfice des projets menés sur les quartiers sont réels. Tous les ans, Logiparc est présent sur le Salon de l'Etudiant pour commercialiser les places en colocation.</p> <p>Est Métropole Habitat a initié un partenariat avec l'AFEV en septembre 2012 avec la mise en place d'une colocation solidaire sur un logement T6 (ancienne crèche transformée en grand logement) sur le quartier prioritaire des Buers. Les colocataires ont animé un projet visant à lutter contre l'isolement des personnes âgées. A la rentrée suivante, en 2013, deux logements supplémentaires ont été destinés à la colocation solidaire sur le quartier du Tankin. Les étudiants ont animé un projet éco-citoyen en lien avec une ferme pour sensibiliser les habitants du quartier aux intérêts d'une alimentation équilibrée et provenant de produits paysans locaux. L'organisme vient de signer une convention avec l'AFEV qui structure le déploiement du projet et prévoit, à horizon 2017, la mise à disposition de 100 places en colocation solidaire.</p> <p>Le retour favorable des étudiants, des habitants du quartier et des agents de proximité incitent les organismes qui se sont engagés dans cette démarche à la poursuivre et à la développer notamment là où les demandes de colocation sont importantes. Les projets de colocation solidaire sont soutenus financièrement par les bailleurs sociaux, les collectivités et les CAF.</p>

## Conclusion

***La gestion d'un parc en colocation exige une adaptation de l'organisation du bailleur social et de ses procédures : adaptation et ameublement éventuel des logements, choix des dossiers en vue de la constitution des colocations, remises en état des logements potentiellement plus fréquentes du fait de l'importante rotation sur ce segment de parc.***

***La colocation est facilitée par des partenariats avec des acteurs institutionnels ou des associations qui vont relayer l'information, participer à la commercialisation de ces logements, voire à la régulation éventuelle des cohabitations au sein du logement.***

***La colocation est une offre complémentaire à destination des jeunes qui doit trouver son échelle en fonction de la ville et des besoins du territoire. Elle concerne nécessairement des « micro-opérations » locatives dans le parc Hlm, compte tenu des adaptations de gestion qu'elle suppose.***

***Aujourd'hui, une douzaine de bailleurs est impliquée dans un partenariat avec l'AFEV autour des colocations solidaires. Le bénéfice des projets animés par les étudiants sur les habitants et les dynamiques de quartier est tel que les bailleurs sociaux œuvrent à optimiser les modalités de partenariat avec l'association, pour conforter voire déployer l'existence de ces colocations solidaires.***

### Contacts :

Mme GUILLAUMEUX, responsable gestion locative, Archipel Habitat  
k.guillaudeux@archipel-habitat.fr

Mme BURLET, directrice relation clients et qualité de service, Est Métropole Habitat  
n.burlet@est-metropole-habitat.fr

Mme POISSON, responsable du service location, Logiparc  
cpoisson@logiparc.fr

## **FICHE 10 : VIVRE EN COLOCATION DANS LE PARC SOCIAL**

### *IMMOBILIERE 3F EN ILE-DE-FRANCE*



La démarche	Les publics
<p>Destinés aux moins de 30 ans, des logements sociaux appartenant à 3F en Ile-de-France, sont proposés, après les avoir meublés, en colocation pour de courtes durées.</p> <p>Ce projet développé en partenariat avec l'Association pour le logement des jeunes travailleurs (ALJT) et le CIL d'Action Logement Solendi, vise à dépasser les freins à l'accès des jeunes au logement.</p> <p>Cette action s'inscrit dans le cadre de l'Accord national interprofessionnel « <i>accompagnement des jeunes dans leur accès au logement afin de favoriser leur accès à l'emploi</i> », signé en avril 2011 par les partenaires sociaux. Les dispositions relatives aux baux à durée déterminée de la loi MOLLE<sup>8</sup> ont été mobilisées.</p>	<p>Ce projet s'adresse aux jeunes salariés de 18 à 30 ans ou à ceux titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'un contrat d'apprentissage.</p>

### **Une action spécifique en matière de gestion locative**

Le contexte de renchérissement de l'offre locative privée a fortement accru les difficultés d'accès des jeunes au logement à partir du début des années 2000. De nombreux rapports ont mis en avant les freins rencontrés par les jeunes dans leur trajectoire résidentielle. Immobilière 3F a analysé la situation au sein de son parc grâce à l'enquête d'occupation et aux profils des nouveaux entrants, pour définir des orientations en faveur du logement des jeunes. Toutefois, les spécificités du contrat de colocation ont demandé à I3F d'adapter ses outils et ses processus de commercialisation et de gestion.

La phase de préfiguration du projet, qui s'est déroulée sur six mois, devait permettre de répondre aux principales questions posées :

- Quel circuit de commercialisation ?
- Quel logement pour quel locataire ?
- Quel mode de gestion locative ?
- Quel parcours résidentiel pour les colocataires ?
- Quel contrat ?
- Quel loyer, quelles charges ?

<sup>8</sup> Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

## Des modes de gestion à réinventer

I3F a élaboré des réponses à ces questions en mobilisant, en parallèle ou simultanément, des partenaires privilégiés, Solendi et l'ALJT mais aussi ses services juridiques, communication et informatique.

Pour faciliter les parcours résidentiels des jeunes, l'ALJT met en œuvre au sein de son programme Pass' Logement une démarche de reconnaissance des compétences acquises de futur locataire par les jeunes logés au sein de ses résidences. Forte de cette action et de son expérience en matière d'accompagnement à l'accès des jeunes en logement autonome, l'association identifie et oriente des candidats potentiels, vers des logements d'I3F.

Le CIL Solendi, en tant qu'interlocuteur « logement » privilégié des entreprises, identifie et propose aux jeunes salariés les offres de colocation. Cette action est organisée par l'équipe « Temporesid », spécialisé dans le logement de courte durée.

Les candidatures sont ensuite soumises à l'avis de la commission d'attribution des logements d'I3F.

La gestion locative est directement assurée par I3F qui a dû développer de nouvelles interventions telles que l'équipement des logements en mobilier. Le contrat de location est d'une durée limitée à un an. À son expiration, les occupants n'ont pas droit au maintien dans les lieux. Toutefois, la signature d'un nouveau bail est possible sous réserve de l'accord d'I3F et du respect des conditions d'accès initiales.

Un bail unique est signé par chacun des colocataires sans clause de solidarité entre les colocataires.

### Conclusion

***Un projet qui nécessite de s'inscrire dans le temps. Lors de la première année d'expérimentation, 50 jeunes ont accédé à un logement. Toutefois, des axes d'amélioration sont identifiés par les acteurs du projet :***

***1. Une attractivité de l'offre à développer***

***La colocation dans le parc social nécessite une action particulière visant à dépasser certaines représentations négatives liées à cette d'offre.***

***Face à l'individuation des rapports sociaux, certains jeunes ne sont pas, a priori, intéressés pour intégrer un logement avec une personne qu'ils ne connaissent pas. Pour dépasser ces freins, des rencontres préalables entre les candidats potentiels à la colocation ont été réalisées. Le partage d'un logement nécessite un mode d'organisation et de fonctionnement défini et adopté par chacun pour éviter certaines difficultés d'occupation et de gestion.***

***L'absence de transports et de services conduit parfois les jeunes à refuser ce type d'offres.***

***2. Une faible rotation des locataires***

***Les premiers baux qui ont été signés sont renouvelés. La poursuite du parcours résidentiel nécessite certainement l'intervention d'un tiers entre les locataires et le bailleur afin de préparer la sortie vers un logement familial autonome.***

### Contacts :

Marie-Christine LEBLANC, Responsable de la politique d'attribution et des réservations, Immobilière 3F  
marie-christine.leblanc@groupe3f.fr

Muriel BERGEON, Chargée de mission pour le développement de l'ingénierie, ALJT  
m.bergeon@aljt.asso.fr

Véronique BOUDENNE, Chargée d'Activité Temporesid, Solendi  
veronique.boudenne@solendi.com

## **FICHE 11 : REDYNAMISER DES QUARTIERS D'HABITAT AVEC LES JEUNES**

*HABITAT DU PAYS ROMAN ET CLLAJ TIPI, ROMANS-SUR-ISERE*



### **La démarche**

Faciliter l'installation des jeunes dans le parc social en travaillant sur l'image du quartier et les liens sociaux en son sein et en leur permettant de s'approprier leur logement.

### **Les publics**

Jeunes âgés de 16 à 30 ans, en formation, en activité ou en insertion professionnelle

### **Le dispositif**

Une trentaine d'ateliers sont menés chaque année. Les ateliers sont ouverts à l'ensemble des habitants du quartier. En 2013, ils ont mobilisé 187 usagers dont 45% de jeunes de 16 à 30 ans. Ils sont très majoritairement locataires du parc HPR mais les ateliers attirent également d'autres habitants du quartier.

Depuis 2 ans, cette dynamique s'est amplifiée au sein du quartier avec la mise en place de chantiers accompagnés. Ils sont menés au sein du logement au moment de l'installation ou en cours de séjour et à la demande du locataire. Une dizaine de chantiers sont réalisés par an, sous le pilotage du CLLAJ Tipi. Au sein des ateliers comme des chantiers, le CLLAJ sensibilise les jeunes aux enjeux de la précarité énergétique et tente de les inscrire dans une posture d'éco citoyen.

De nouveaux besoins émergent progressivement au contact des usagers et donnent lieu à la mise en place de services à destination des locataires comme une bricothèque, tenue par le CLLAJ.

En développant les compétences des jeunes locataires du parc social en matière d'entretien, rénovation d'un logement, de posture éco citoyen, et en participant à une nouvelle dynamique de quartier basée sur l'entraide, le CLLAJ et le bailleur social HPR créent les conditions d'une bonne installation et appropriation du logement.

L'ensemble de l'opération s'inscrit dans la politique de la ville à l'œuvre dans le quartier de la Monnaie.

### 1<sup>ère</sup> opération : « Habiter mieux, habiter »

L'opération « Habiter mieux, habiter autrement » a été mise en place en 2009 dans le quartier d'habitat social de la Monnaie, à Romans-sur-Isère. Elle vise à accompagner des jeunes, en début de parcours locatif autonome, dans leur installation et appropriation de leur logement. Une aide technique leur est apportée en matière de rénovation et entretien du logement.

Elle a également pour objectif d'encourager le développement d'un réseau de solidarité dans le quartier à partir des compétences développées par les uns et les autres en matière d'entretien et rénovation.

En 2009, Habitat Pays Romans (HPR) met à disposition du CLLAJ Tipi, un appartement T5 servant de lieu d'apprentissage à une bonne installation et appropriation d'un logement. Des ateliers sont mis en place : ateliers bricolage, éco rénovation, changement du papier peint. Une trentaine d'ateliers sont menés chaque année. Les ateliers sont ouverts à l'ensemble des habitants du quartier. En 2013, ils ont mobilisé 187 usagers dont 45% de jeunes de 16 à 30 ans. Ils sont très majoritairement locataires du parc HPR mais les ateliers attirent également d'autres habitants du quartier. Depuis 2 ans, cette dynamique s'est amplifiée au sein du quartier avec la mise en place de chantiers accompagnés. Ils sont menés au sein du logement au moment de l'installation ou en cours de séjour et à la demande du locataire. Une dizaine de chantiers sont réalisés par an, sous le pilotage du CLLAJ Tipi. Au sein des ateliers comme des chantiers, le CLLAJ sensibilise les jeunes aux enjeux de la précarité énergétique et tente de les inscrire dans une posture d'éco citoyen. De nouveaux besoins émergent progressivement au contact des usagers et donnent lieu à la mise en place de services à destination des locataires comme une bricothèque, tenue par le CLLAJ.

En développant les compétences des jeunes locataires du parc social en matière d'entretien, rénovation d'un logement, de posture éco citoyen, et en participant à une nouvelle dynamique de quartier basée sur l'entraide, le CLLAJ et le bailleur social HPR créent les conditions d'une bonne installation et appropriation du logement.

L'ensemble de l'opération s'inscrit dans la politique de la ville à l'œuvre dans le quartier de la Monnaie.

### 2<sup>ème</sup> opération : « Colocation et vie de quartier »

Habitat du Pays Romans (HPR) met à la disposition du CLLAJ, contre un loyer négocié, deux logements T5 qui permettent chacun d'accueillir 4 jeunes. Le CLLAJ est locataire principal des logements qui sont sous loués aux jeunes. Les logements se situent dans le centre ancien de Romans-sur-Isère et sont destinés à des jeunes en formation au sein de 2 organismes de la ville, le lycée horticole et la plateforme humanitaire. Ils sont chacun situés dans deux ensembles immobiliers d'HPR.

Le quartier est vieillissant et n'attire pas les jeunes. Au-delà de la mise à disposition de solution logement, le CLLAJ et le bailleur souhaitent que des actions soient menées avec les jeunes colocataires à partir de leurs compétences et afin de recréer du lien social dans le quartier (manifestation rempotage, rencontre éco citoyenne...).

Les jeunes sont orientés vers le CLLAJ par les organismes de formation. Les prix de loyer attractifs encouragent des jeunes à venir vivre dans ce quartier et la dynamique sociale créée par le CLLAJ, avec le soutien du bailleur social, facilite leur installation. Les jeunes concluent un contrat de sous-location avec le CLLAJ le temps de leur formation. Cette formule permet de passer outre les cadres contraignants normalement attachés à la colocation (clause de solidarité, renouvellement ou non renouvellement du bail...). Un travailleur social du CLLAJ accompagne les jeunes dans la gestion de leur logement, de l'environnement, de leur budget, la démarche administrative et l'accompagnement à la sortie du logement... Une visite est organisée une fois par mois dans le logement.

Les logements ont été meublés par le CLLAJ pour pouvoir accueillir des jeunes en formation et en mobilité dans le territoire. Les occupants partagent la salle de bain et la cuisine. Cette structuration se prête davantage à une occupation familiale. Elle demanderait à être revue pour s'adapter à une occupation par de jeunes adultes (toilettes et douche individuelle...).

Afin de poursuivre la démarche de relance de la dynamique de quartier, de nouveaux logements du parc d'HPR, situés également dans le centre ancien, seront très prochainement dédiés à de la colocation pour des jeunes en formation au sein du club de rugby de Romans-sur-Isère. Le même montage (CLLAJ en intermédiaire) sera mis en place. Les 3 logements de type 3 pourront accueillir, dès la fin de l'année 2014, 9 jeunes du club de rugby.

## Conclusion

*Ces deux quartiers qui souffrent de leur image et n'attirent pas les jeunes sont progressivement redynamisés grâce à eux. Il s'agit d'un travail de conviction vis-à-vis des jeunes qui deviennent acteurs du renouveau de la résidence, du quartier, et valorisent ainsi leurs compétences. Toute une démarche est mise en œuvre pour favoriser l'appropriation des logements. Une diminution des dégradations dans les logements est constatée. Le travail mené pour changer l'image de ces quartiers notamment auprès des jeunes sera long mais montre déjà des résultats encourageants.*

### Contacts :

Hervé MALH, directeur du CLLAJ Tipi  
cllaj-tipi@wanadoo.fr

Pascal VÉROT, directeur général d'Habitat Pays Romans (HPR)





Le logement social a son adresse :  
**[www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)**



Retrouvez toutes les productions du  
Mouvement Hlm sur le Centre de ressources :  
**<http://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/>**