

Etude sur les besoins en logement des jeunes

Rapport de préconisations

Version du 23 janvier 2025



Sommaire

0. Introduction	4
0.1. <i>La méthode employée</i>	4
0.1.1. Les objectifs	4
0.1.2. Le périmètre de l'étude	4
0.2. <i>Les enjeux et pistes d'actions issus du séminaire partenarial</i>	4
0.2.1. Sur le volet information	5
0.2.2. Sur le volet offre	5
1. Le benchmark réalisé	8
1.1. <i>L'information, l'accompagnement et l'orientation vers le logement</i>	9
1.1.1. CLLAJ 17 (Charente-Maritime)	9
1.1.2. Permanences d'information sur le logement (Maine-et-Loire)	11
1.1.3. Guichet unique d'accompagnement vers le logement (Finistère)	13
1.2. <i>Les solutions de logement et la production d'offre à destination des jeunes</i>	16
1.2.1. Colocation dans le parc social (Normandie)	16
1.2.2. Résidence pour les saisonniers et jeunes actifs (Redon, Loire Atlantique)	18
1.2.3. Hôtel de l'Alternance (Tours)	20
1.2.4. Apprentoit (Lot-et-Garonne)	22
1.2.5. Une résidence étudiante en habitat modulaire (Le Havre)	24
1.3. <i>Dispositif global</i>	26
1.3.1. Logement d'Abord pour les jeunes sans ressources (Grenoble Alpes Métropole)	26
2. Les préconisations	29
2.1. <i>Développer les dispositifs d'information et de mobilisation des publics jeunes</i>	29
2.1.1. Développer l'aller-vers et des nouvelles modalités pour toucher les jeunes	31
2.1.2. Travailler sur l'accessibilité et la simplicité de l'information	32
2.1.3. Outiller les acteurs travaillant en lien avec les jeunes	33
2.1.4. Le CLLAJ, un outil pour le territoire ?	35
2.1.5. Eléments de chiffrage pour les actions liées à l'information et l'animation	37
2.2. <i>L'animation du réseau des acteurs du logement des jeunes</i>	39
2.3. <i>Répondre aux besoins spécifiques en matière d'offre de logement et d'hébergement</i>	40
2.3.1. Les principes	40
2.3.2. Les offres à développer	40
2.3.2. La priorisation à l'échelle du département	49
2.3.3. Les territoires de développement	50
2.3.5. Conclusion	57
3. Glossaire	58

Introduction

O.Introduction

O.1. La méthode employée

O.1.1. Les objectifs

La présente étude poursuit plusieurs objectifs :

- Objectiver la variété des besoins quantitatifs et qualitatifs des jeunes en logements
- Identifier l'offre spécifique existante et ses caractéristiques ainsi que les modes de gestion, d'exploitation et l'accompagnement délivré
- Programmer des actions permettant d'améliorer la réponse aux besoins des jeunes
- Structurer l'animation du partenariat local pour répondre aux enjeux des partenaires, gestionnaires et porteurs de projets

L'enjeu est de proposer des préconisations qui se matérialisent de la manière suivante :

- Des actions territorialisées, selon les besoins identifiés sur les territoires
- La recherche de solutions opérationnelles, adaptées aux territoires

O.1.2. Le périmètre de l'étude

L'étude a identifié les publics suivants :

- **Par l'âge des publics :**
 - les 16-25 ans
 - mais parfois jusqu'à 29 ans selon les données considérées
- **Au-delà de la classe d'âge, par des situations variées :**
 - Les jeunes en rupture, en absence d'hébergement fixe ou en errance
 - Les jeunes sortant de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE) ou d'institutions
 - Les jeunes apprentis et alternants
 - Les jeunes contractuels qui ne trouvent pas de logements abordables
 - Les jeunes en décohabitation familiale

O.2. Les enjeux et pistes d'actions issus du séminaire partenarial

Une journée partenariale organisée le 10 juillet 2024 a permis de présenter le diagnostic et de le compléter, puis de travailler à l'émission de solutions, tant sur le volet des offres à développer que sur les enjeux de l'information et de l'orientation des jeunes du territoire en matière de

logement. Les pages suivantes constituent une restitution synthétique de ces ateliers, qui peut être complétée par le compte-rendu détaillé de la journée d'atelier.

0.2.1. Sur le volet information

Enjeux	Propositions
Réfléchir à des solutions favorisant l'aller vers, permettant de toucher des jeunes invisibles sur le sujet du logement / « déconstruire » la notion de lieu d'accueil classique	• Identifier des lieux tournés vers la jeunesse / actions (bus, festival, Apitruck) • Travailler avec l'écosystème associatif • Mettre en place un coordinateur (pour le maillage territorial, l'animation du réseau et la mise à disposition d'outil qui donnent envie)
Accessibilité et simplicité de l'information	• Créer un guichet unique pour informer sur les droits et devoirs • Informer sur les droits et devoirs des jeunes locataires en amont, en développant des campagnes de communication adaptées • Prendre appui sur un groupe de jeunes pour construire une campagne d'information
Outiller les acteurs qui sont en lien avec les jeunes, intervenant ou pas dans le champ de l'habitat	• Recenser le « qui fait quoi ? » • S'inscrire dans une approche partenariale : plateforme, rencontres annuelles

0.2.2. Sur le volet offre

Une carte de synthèse des besoins en matière d'offres de logement et des besoins de logement et d'hébergement pour des publics spécifiques a pu être élaborée (voir page suivante).



	Offre étudiante à prix modéré	➔	Etudiants
	Offre souple et meublée, avec baux de courte durée possibles	➔	Apprentis et stagiaires, saisonniers, en recherche d'emploi
	Offre de logements à proximité des bassins d'emploi	➔	En emploi, saisonniers
	Résidence sociale type FJT	➔	Saisonniers, apprentis et stagiaires, sortants d'ASE/institutions
	Places d'hébergement d'urgence pour les jeunes sans ressource	➔	Sortants d'ASE/institution, en rupture/errance
	Petites typologies dans le parc locatif (à la fois privé et public)	➔	Apprentis et stagiaires, sortants d'ASE ou d'institutions, étudiants, en emploi, en recherche d'emploi, saisonniers
	Offre dédiée aux saisonniers	➔	Saisonniers
	Habitat intergénérationnel	➔	Apprentis et stagiaires, en recherche d'emploi, étudiants

Voire détail des préconisations par territoire (EPCI) p.50-56

Le benchmark réalisé

1. Le benchmark réalisé

Pour répondre aux besoins de produire une offre nouvelle et innovante à destination des jeunes, ainsi que des dispositifs permettant l'accès au logement, le Conseil départemental a souhaité s'appuyer sur des exemples en provenance d'autres territoires. Les prochaines pages présentent le benchmark réalisé dans cet objectif, sur trois formats d'interventions possibles différentes :

- Des dispositifs d'information, d'accompagnement et d'orientation des jeunes vers le logement
- Des solutions de logement et la production d'offre à destination des jeunes
- Un dispositif global.

1.1. L'information, l'accompagnement et l'orientation vers le logement

1.1.1. CLLAJ 17 (Charente-Maritime)

Description de l'outil

- **Définition :** Un Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) est un service qui conseille les jeunes de 16 à 30 ans connaissant des problématiques liées au logement (*source : UNCLLAJ*)
- **Statut :** Association (loi 1901)
- **Objectif(s) :** Faciliter l'accès au logement autonome des jeunes de 16 à 30 ans sur 4 territoires du département de La Charente Maritime
- **Missions principales :**
 - Accueil, information, orientation et accompagnement au logement des jeunes (AIOA) : + de 1 500 jeunes reçus en 2023
 - Dispositifs d'hébergement : développement et gestion d'une offre d'hébergement / de logement accompagné dédiée aux jeunes (152 logements en gestion sur l'ensemble du département, + de 365 jeunes hébergés en 2023)
 - Accompagnement social lié au logement (ASLL) : y compris pour des jeunes qui ne sont pas logés par l'association

Publics visés :

- Jeunes apprentis, jeunes actifs (majorité du public)
- Etudiants, jeunes en formation (projets expérimentaux : conventions avec l'Université, le CROUS, les écoles d'ingénieurs, un organisme de formation...)
- Jeunes en rupture (dispositifs CEJR-R)

Contact

Jacques RODDE
Directeur
jacquesrodde.cllej@gmail.com
06 75 52 63 77

Montage juridique

- Le CLLAJ est un **service qui se définit par ses actions et ses moyens**
- Le service CLLAJ a une **action d'intérêt général : un but non-lucratif**, une gestion désintéressée et une action qui n'est pas au service d'un cercle restreint
- Le périmètre de l'activité CLLAJ est propre au service et peut se différencier, le cas échéant, de celui de la structure qui le porte
- L'expertise du CLLAJ est reconnue par l'agrément obligatoire pour ses activités (agrément loi MOLLE), mais aussi par la constitution d'une équipe de professionnels.
- Exemple du CLLAJ 17 :
 - Création d'une structure ad hoc - association loi 1901 - dotée d'un bureau et d'un Conseil d'Administration, constitués de personnes morales (collectivités, bailleurs sociaux) et de personnes physiques ; avec la possibilité récente pour les jeunes bénéficiaires d'adhérer à l'association et au CA
 - Agrément loi MOLLE + agrément d'intermédiation locative (facultatif), ayant permis de développer un parc de logements en sous-location

Les textes qui réglementent l'outil

- Circulaire interministérielle N-383 du 29 juin 1990 qui instaure la création des CLLAJ et définit leurs missions
- 2009 : La Loi MOLLE réforme les agréments des organismes agissant en faveur du logement des personnes défavorisées (au titre de l'article L.365-1 du CCH, en particulier pour l'intermédiation locative et la gestion locative sociale (ILGLS) et à l'ingénierie sociale financière et technique (IFTS))
- De plus, [un référentiel](#), sans valeur juridique, est proposé par l'UNCLLAJ.

Montage économique et financier

- Le CLLAJ doit se doter de moyens spécifiques pour son activité : un budget propre et une équipe propre doivent être identifiables et identifiés
- Ses budgets sont approvisionnés par des contributions liées à des actions logement jeunes (subventions, produits liés à des activités de services rémunérées, réponses à des appels à projets...).
- **Exemple du CLLAJ 17 :** Un budget de 1 760 000 €, composé de deux volets :
 - 834 000 € correspondant au budget de fonctionnement du CLLAJ : dépenses essentiellement liées aux charges de personnel - 24,7 ETP)
 - 926 000 € correspondant à la gestion du parc de logements (redevances versées aux bailleurs privés et sociaux, financées par les loyers perçus auprès des locataires)
 - Principaux financeurs : Etat (260 000 €), Département (290 000 €), communes / EPCI (180 000 €)

Conditions de déploiement de l'outil

Les acteurs et structures nécessaires au déploiement et au suivi de l'outil

- Le service CLLAJ peut être porté par un acteur public ou privé, unique ou multiple. Le CLLAJ peut ainsi être une association, un acteur public ou un outil porté de manière collective.
- Exemple du CLLAJ 17 : une association portée de manière collective, née sous l'impulsion de partenaires locaux (sur l'agglomération rochelaise)
- 26 salariés pour 24,7 ETP :
 - 1 directeur
 - 1 responsable accompagnement social
 - 1 responsable administratif et financier
 - 1 responsable patrimoine
 - 1 agent d'entretien
 - Sur chaque antenne territoriale :
 - 1 responsable de territoire
 - Une équipe éducative constituée d'accompagnateurs sociaux au logement
 - Un référent gestion locative

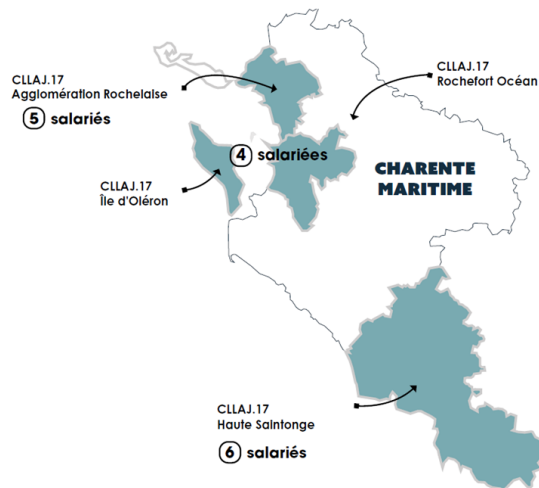
La gouvernance / le contexte territorial nécessaire(s) au déploiement et au suivi de l'outil

- Une gouvernance partenariale ayant pour double objectif de piloter l'action de manière collégiale, mais aussi de mobiliser les forces vives du territoire en faveur du logement des jeunes
- A ce titre, la construction d'une gouvernance qui soit à la fois spécifique à l'activité CLLAJ et partenariale est un impératif
- Elle peut prendre plusieurs formes, mais elle doit tâcher de représenter les différents secteurs d'activité du logement, de l'hébergement, de l'insertion et de la jeunesse.
- L'ancrage géographique constitue un outil central dans les actions du CLLAJ. Le fait de disposer d'un lieu d'accueil physique, visible, ouvert au public participe aux moyens souvent nécessaires au CLLAJ.

Source : UNCLLAJ

Zoom sur la structuration territoriale du CLLAJ 17

- Un élargissement géographique progressif, à la demande des collectivités territoriales
 - 1991 : création du CLLAJ 17 sur l'agglomération rochelaise (siège social)
 - 2010 : installation du CLLAJ 17 sur le territoire de la Haute-Saintonge
 - 2012 : installation du CLLAJ 17 sur le territoire de l'Île d'Oléron
 - 2016 : installation du CLLAJ 17 sur le territoire de Rochefort Océan
- Une articulation avec les structures déjà existantes, permettant une couverture territoriale sur l'ensemble du département
 - Sur La Rochelle, un partenariat avec Horizon Habitat Jeunes, qui gère plusieurs FJT sur l'agglomération
 - Sur la partie « blanche » de la carte, une orientation possible vers des structures locales travaillant sur le logement des jeunes (Le Logis, Chacun son Toit...)



Répartition territoriale de l'équipe du CLLAJ 17 (hors personnel « support »)
Source: bilan d'activité 2023

LES ATOUTS	LES INCONVENIENTS/LIMITES
• Un principe d'accompagnement personnalisé et de proximité des jeunes vers le logement • Un parc de logements dédiés, permettant de proposer des solutions d'hébergement et de logement adapté aux jeunes • 152 logements en gestion, répartis sur 4 communes (La Rochelle, Haute Saintonge, l'Île d'Oléron, Rochefort Océan), et 8 dispositifs différents (Parc Locatif Temporaire (PLT), sous location, IML, résidence sociale, FJT, Logement d'Extrême Urgence (LEU), CEJR-R, dispositif jeunes CCAS), permettant d'assurer une optimisation des financements publics et de couvrir des publics différents • Un socle de dispositifs relativement « classiques » (FJT, IML, sous location) adossé à des projets expérimentaux permettant de répondre à des besoins spécifiques (étudiants précaires, jeunes en formation...) • Une forme juridique permettant d'assurer des liens forts entre les partenaires locaux (financeurs, collectivités, bailleurs sociaux), ce qui autorise un rapprochement entre les besoins des territoires et les ressources existantes (en termes de logements et de financements) • Des réseaux d'acteurs jouant un rôle d'appui significatif sur la structuration technique et financière (UNCLLAJ, UNAJ, URHAJ)	• Une dépendance aux financements publics pour le budget de fonctionnement de la structure • Besoin de personnel qualifié, notamment sur les dimensions techniques liées au parc de logements dédiés : gestion locative (une dimension cruciale pour assurer un taux de rotation efficient sur les différents dispositifs), entretien des logements, etc. • Le CLLAJ ne se situe pas dans le champ de l'urgence sociale. Les jeunes orientés vers les dispositifs d'hébergement doivent être suffisamment autonomes pour vivre au quotidien dans un logement.

1.1.2. Permanences d'information sur le logement (Maine-et-Loire)

Description de l'outil

- Le Conseil départemental de Maine-et-Loire propose aux jeunes de 16 à 30 ans des permanences d'information sur le logement
- Objectif(s) : Faciliter l'accès au logement autonome des jeunes de 16 à 30 ans sur le territoire départemental
- Missions principales :
 - Information sur les aides existantes
 - Accompagnement dans la prise en compte des droits et devoirs
 - Actions de médiation et de soutien locatifs

Publics visés

- Jeunes de 16 à 30 ans (tous profils)

Contact

Laurence HORREAU
Cheffe du service logement
l.horreau@maine-et-loire.fr
02 41 18 80 64 / 07 72 38 04 45

Montage juridique

- A la suite d'une étude réalisée en 2013 sur les besoins en logement des jeunes sur le territoire de Maine et Loire, lancement d'un appel à projets par le Département pour la mise en place de permanences d'information et d'accompagnement vers le logement, auquel répondent alors 8 collectivités
- Des permanences principalement portées par des structures existantes, notamment des associations qui gèrent des résidences habitat jeunes (FJT)

Les textes qui réglementent l'outil

- La loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée, visant la mise en œuvre du Droit au logement et circulaire n°90-89 du 7.12.1990, intervenant en application de la loi du 30/05/1990 (dite Loi Besson)

Montage économique et financier

- Un dispositif dont le coût est difficile à estimer car cela représente de « petites » activités, et des effectifs relativement réduits en termes de moyens humains (l'essentiel du budget de fonctionnement) : 0,2 ETP pour la permanence de Cholet ; 1 ETP pour la permanence d'Angers
- Un budget de 60 000 € pour la permanence d'Angers
- Principaux financeurs : collectivités territoriales (8 collectivités ayant répondu à l'appel à projets), CAF, Département
- Des modèles de financement qui varient d'un territoire à l'autre
- Des subventions relativement modestes du Département : 1 500 € à 2 500 € par territoire, pour un total de 11 000 € accordé par le Département sur l'ensemble du dispositif en 2023
- Les financeurs de la permanence d'Angers : la Ville d'Angers, la CAF, la Communauté urbaine d'Angers Loire Métropole, le Département
- Un désengagement progressif du Département sur le financement du dispositif :
 - En 2019, le Département se retire du financement du dispositif sur les territoires ruraux, en raison d'un manque de fréquentation dans ces permanences
 - En 2024, dans un contexte de restrictions budgétaires, les élus du Département décident de stopper le financement sur l'ensemble du dispositif, après avoir financé pendant plus de 10 ans ce dispositif d'Accueil, Information, Orientation (AIO)

Conditions de déploiement de l'outil

Les acteurs et structures nécessaires au déploiement et au suivi de l'outil

- Les permanences d'information et d'accompagnement vers le logement nécessitent la mobilisation de personnel qualifié
 - En Maine-et-Loire, le dispositif prend appui sur des structures existantes (notamment résidences habitat jeunes et missions locales), garantissant la mobilisation de professionnels compétents sur l'information et l'accompagnement vers le logement
- Ces permanences prennent également appui sur un réseau d'acteurs locaux (SIAO, missions locales, bailleurs sociaux), permettant l'orientation vers les partenaires adéquates après évaluation du besoin des jeunes

La gouvernance / le contexte territorial nécessaire(s) au déploiement et au suivi de l'outil

- Zoom sur la structuration territoriale du dispositif :
- **8 permanences financées** par le Département du Maine et Loire à l'origine (2013)
- **3 permanences financées** par le Département en 2023 :
 - **Angers Loire Métropole** : des permanences AIOA mises en place par un « Service logement Jeunes » géré par l'association David d'Angers
 - **Saumur Val de Loire agglomération** : permanences assurées par la résidence Habitat Jeunes du Saumurois
 - **Agglomération du Choletais** : permanences assurées par la résidence Habitat jeunes du Choletais
- Un **accueil téléphonique**, permettant de couvrir l'ensemble du territoire départemental, assuré par l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ) Pays de la Loire

LES ATOUTS	LES INCONVENIENTS / LIMITES
• Un dispositif permettant d'apporter un premier niveau d'information aux jeunes dans leur recherche de logement, ainsi qu'une orientation vers des partenaires locaux si besoin (missions locales, travailleurs sociaux, SIAO, bailleurs sociaux...) • Un dispositif ayant fait ses preuves dans les grandes agglomérations du territoire (Angers, Cholet, Saumur) dont les permanences connaissent une fréquentation importante (700 jeunes accompagnés en 2023 à Angers) • Un dispositif qui prend appui sur des structures existantes (notamment des résidences habitat jeunes et des missions locales), garantissant la mobilisation de professionnels compétents sur l'information et l'accompagnement des jeunes, et favorisant des économies d'échelle • Un dispositif mobilisé également comme observatoire sur les besoins en logement des jeunes : les bilans d'AIO sur le département du Maine-et-Loire ont suscité des réflexions sur de nouvelles formes d'habiter, ayant notamment abouti au développement d'un projet d'hébergement chez l'habitant, porté par l'URHAJ	• Une aide ponctuelle, ne permettant pas d'instaurer un accompagnement dans la durée • Une faible fréquentation des permanences sur les territoires ruraux • Une difficulté générale rencontrée par les permanences pour approcher et « capter » le public jeune, malgré une fréquentation plus importante dans les grandes agglomérations • Une remise en question de l'implication financière du Département, dans un contexte de restrictions budgétaires, et face à l'émergence sur les territoires de maisons de l'habitat (qui témoignent d'un positionnement récent de certains EPCI sur le volet information et accompagnement vers le logement, pour l'ensemble des publics)

1.1.3. Guichet unique d'accompagnement vers le logement (Finistère)

Description de l'outil

- Création du Service Habitat Jeune 29 à l'initiative de l'UHRAJ et ses 6 adhérents appartenant au réseau « Habitat Jeunes » du Finistère
- Objet : Mise en place d'un guichet unique d'accueil, d'information, d'orientation et d'accompagnement à destination des jeunes entre 16 et 30 ans dans le département du Finistère
- Objectif(s) : Faciliter l'accès au logement autonome des jeunes de 16 à 30 ans sur le territoire départemental
- Missions principales :
 - Service d'accueil, d'information, d'orientation et d'accompagnement au logement des jeunes (AIOA), sur rendez-vous
 - Travail sur le déploiement d'une nouvelle offre de logements pour les jeunes : études d'opportunité et de faisabilité pour le développement de nouvelles offres de logements adaptées aux besoins identifiés (tiny house, hébergement temporaire chez l'habitant)

Publics visés

- Jeunes de 16 à 30 ans (tout profil)

Contact

Karinne GUILLOUX-LAFONT
Déléguée régionale URHAJ Bretagne
karinne.guilloux-lafont@habitatjeunes-bretagne.org
06 38 23 91 40

Montage juridique

- Le Service Habitat Jeune du Finistère est un projet porté par l'URHAJ, qui n'a pas encore d'entité juridique propre
- Des réflexions en cours pour identifier le montage juridique adapté pour le prolongement de l'expérimentation : création d'une structure ad hoc ou portage par une structure existante ; réflexions sur la structure juridique adaptée en cas de création d'une structure ad hoc, qui pourrait prendre la forme d'une organisation regroupant l'ensemble des adhérents et possiblement d'autres partenaires (format coopératif ou autre...)

Les textes qui réglementent l'outil

- La loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée, visant la mise en œuvre du Droit au logement et circulaire n°90-89 du 7.12.1990, intervenant en application de la loi du 30/05/1990 (dite Loi Besson)

Montage économique et financier

- Postes de dépenses :
 - Coûts de personnel : 2 ETP (un poste de responsable et, depuis juin 2024, un poste de conseillère logement)
 - Communication : travail sur une identité visuelle, élaboration et diffusion d'affiches, mise en place d'un site internet
 - Déplacements
- Une mise à disposition (gratuite) de professionnels par les adhérents de l'URHAJ permettant de compléter le travail de la conseillère logement
- Partenaires financiers :
 - Région Bretagne
 - Caisse d'allocations familiales (Caf)
 - Fondation Abbé Pierre
 - Brest Métropole
 - Services de l'Etat
- Un enjeu à conventionner avec des partenaires financiers sur le volet fonctionnement du service (après une phase d'exploration / préfiguration ayant bénéficié de subventions exceptionnelles), et notamment sur la dimension AIOA qui est difficile à financer

Conditions de déploiement de l'outil

Les acteurs et structures nécessaires au déploiement et au suivi de l'outil

- L'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes en Bretagne (URHAJ) est à l'initiative du déploiement du Service Habitat Jeune du Finistère. L'URHAJ est un réseau regroupant des associations / adhérents du mouvement « habitat jeunes » (FJT). Dans le Finistère, 6 associations membres ont souhaité développer ce guichet unique : l'AILES, ETAP'HABITAT, Fondation Massé-Trévidy, Les Amitiés d'Armor, Les PEPS 29, CCAS de Morlaix
- Ces associations ont regroupé leurs compétences en matière d'accompagnement et de développement de solutions habitat jeunes afin de mutualiser un service départemental d'accompagnement vers le logement
- Un portage de l'URHAJ envisagé comme provisoire, dans le cadre d'une première étape de préfiguration, et un enjeu à identifier une structure capable de porter le service dans la durée

La gouvernance / le contexte territorial nécessaire(s) au déploiement et au suivi de l'outil

- Nécessité d'assurer une gouvernance partenariale entre les différents acteurs du logement et de l'insertion sociale et professionnelle des jeunes
- Des enjeux de soutien public des différents échelons territoriaux (Etat, Région, Département, etc.), des partenaires associatifs et institutionnels
 - Dans le Finistère, constitution d'un Comité de pilotage avec Etat, CAF, Action Logement, organisations représentantes d'employeurs et d'entreprises, Région
- Zoom sur la couverture territoriale :
 - Travail avec les adhérents de l'URHAJ pour avoir des professionnels référents dans chaque zone du Finistère
 - Création d'un poste de conseillère logement, basée à Brest mais avec la possibilité de se déplacer ou de faire des visios (l'objectif étant d'aller à la rencontre des jeunes)
 - Articulation avec 2 projets de CLLAJ à Quimper

LES ATOUTS	LES INCONVENIENTS / LIMITES
• Un accompagnement social et des propositions d'hébergement et de logement en fonction de la situation de chaque jeune (résidence étudiante, habitat intergénérationnel, parc social, FJT, etc.) • Une possibilité de suivi et observation des besoins en logement des jeunes • Un service très récent (ouverture en juin) mais des premiers résultats encourageants: entre juin et septembre 2024, 60 jeunes rencontrés pour un premier rendez-vous et une quinzaine de jeunes accompagnés • Un travail engagé pour tisser des liens opérationnels avec les autres acteurs du territoire qui informent et accompagnent les jeunes à l'échelle locale (notamment réseaux des missions locales et information jeunesse), permettant d'assurer un maillage territorial et une complémentarité des actions entre acteurs • Un principe d'information et d'accompagnement sur prise de rendez-vous, permettant de répondre aux demandes de manière plus efficiente	• Un enjeu fort lié au financement du projet : une difficulté liée au fait que le projet n'émane pas d'une volonté institutionnelle au départ (et ne bénéficie donc pas d'enveloppe préexistante) ; enjeu lié à la transformation d'une démarche expérimentale en dispositif pérenne • Le besoin de démontrer l'intérêt du projet (par la réalisation d'étude d'impact) afin d'obtenir des financements et de garantir la pérennité du dispositif • « En période de contraction des dépenses publiques, un nouveau dispositif n'est pas toujours accueilli de façon positive par les partenaires » : un enjeu fort lié à la coordination entre acteurs et au travail en réseau, afin de rassurer les financeurs

1.2. Les solutions de logement et la production d'offre à destination des jeunes

1.2.1. Colocation dans le parc social (Normandie)

Description de l'outil

- Le bailleur social Logeo Seine propose plus de 400 places en colocation au sein de son parc de logement en Normandie
- Objectif(s) : Trouver des solutions pour louer les logements peu attractifs de son parc et, par la même, proposer des solutions de colocation à loyer abordable pour les publics intéressés
- Modalités :
 - Logements *designés* (architecte d'intérieur mais modèle identique)
 - Proximité des pôles universitaires ou des transports en commun
 - Procédure d'attribution fluidifiée via un site internet dédié et un numéro de contact unique

Publics visés

- Etudiants
- Jeunes actifs
- Apprentis
- A la marge, quelques publics en difficulté : jeunes sortants de l'ASE, femmes victimes de violences conjugales, etc. (une quinzaine de logements réservés pour ces publics sur 180 logements en colocation)

Contact

Sarra AMRI
Cheffe de produits
sarra.amri@logeo.fr
06 29 12 99 09

Montage juridique

- La colocation dans le parc social est encadrée par l'article L442-8-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Aujourd'hui, les logements en colocation de Logeo Seine sont des baux de logement locatif social (LLS) classiques qui ont été adaptés pour la colocation
- Travail en cours pour modifier ces baux et les passer en colocation
- La mobilisation de l'article 109 de la loi ELAN permet d'instituer le principe de réservation des logements à des jeunes de moins de 30 ans
 - « Les bailleurs peuvent louer, meublés ou non, des logements faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 et d'une autorisation spécifique permettant de réserver tout ou partie des logements d'un programme à des jeunes de moins de trente ans » (Article 109, Loi ELAN)
 - « Le contrat de location est d'une durée maximale d'un an, renouvelable dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement. » (Article 109, Loi ELAN)
 - Volonté de Logeo Seine de mobiliser cet article 109 (non mobilisé au lancement du projet) afin de sécuriser le fait que les logements en colocation sont réservés aux jeunes de moins de 30 ans : les personnes de moins de 30 ans sont prioritaires en Commission d'Attribution de Logements (CAL)
- Que ce soit la colocation dans le parc social ou la mobilisation de l'article 109, ces dispositifs n'ont a priori aucun impact sur la possibilité pour les logements d'être conventionnés CAF

Les textes qui réglementent l'outil

- Article L442-8-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH)
- Article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Article 109 – Loi ELAN (loi n°2018-1021)

Montage économique et financier

- Dépenses de fonctionnement associées au projet pour le bailleur :
 - Postes de personnel : une cheffe de produits, chargée du pilotage du projet, et jouant le rôle de « chef d'orchestre », en lien avec les autres équipes métier de Logeo Seine :
 - L'équipe de conseillers clientèle, en charge de la gestion des candidatures
 - Les équipes de proximité, en charge de l'état des lieux
 - L'équipe de communication, en charge de la communication sur le projet
 - L'équipe juridique, mobilisée en cas de questions juridiques (sur les baux, l'assurance habitation, etc.)
 - L'équipe numérique, en charge de l'interface entre le logiciel de gestion du bailleur et le site internet dédié à la colocation
- Des dépenses d'investissement, pour aménager les logements : remise à neuf, ameublement, équipement
 - 30 000 € HT par logement dans l'ancien + 10 000 € de mobilier / électroménager (dans le neuf et dans l'ancien)
 - Des investissements rentables au bout de 7 ans pour le bailleur
- Recettes exceptionnelles :
 - Subventions accordées par Action Logement Immobilier en 2021 et 2022, à hauteur de 3 000 € par logement en colocation

Conditions de déploiement de l'outil

Les acteurs et structures nécessaires au déploiement et au suivi de l'outil

- Captation des logements, en lien avec la direction territoriale de Logeo Seine : logements vacants, logements libérés (dès réception du préavis, analyse du logement pour voir s'il est intéressant de le mettre en colocation), logements neufs (ciblage le plus en amont possible d'un logement en colocation dans un programme neuf)
- Remise en état des logements, ameublement et équipement, en lien avec une architecte d'intérieur
- Communication :
 - Flyers, affiches, sites internet, annonces sur des plateformes numériques (la carte des colocs, leboncoin)
 - Partenariats avec les écoles et les clubs sportifs
 - Des partenariats avec des associations locales permettant de répondre à des besoins spécifiques : femmes victimes de violences conjugales avec l'association AFFD, jeunes sortants de l'ASE avec l'association CAPS à Rouen ; 9 logements en partenariat avec l'AFEV, dans le cadre du dispositif KAPS
- Gestion des candidatures et qualification de la demande : entretiens pour connaître les habitudes de vie de la personne et former des colocations cohérentes
- Visite, constitution du dossier, puis passage en Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) (une fois par semaine)

La gouvernance / le contexte territorial nécessaire(s) au déploiement et au suivi de l'outil

- Des échanges sont nécessaires avec les acteurs du logement des jeunes pour situer la demande et les besoins de ce public en fonction des aménités présentes sur le territoire
- Une connaissance et mobilisation de l'article 109 de la loi ELAN pour flécher des logements sociaux vers le public jeune
- Un cadre partenarial à entretenir lors des comités d'attribution pour assurer un accès privilégié des jeunes au parc social
- Critères d'implantation pour la captation de logements :
 - Proximité des pôles universitaires ou bassins d'emploi ou centres de formation
 - Proximité des transports en commun
 - Présence de commerces de proximité
- Des logements captés dans le diffus (pas de bâtiment entier en colocation ; 2 logements maximum par bâtiment), afin de garder une certaine mixité dans les quartiers

LES ATOUTS

- Des loyers accessibles : un minimum de 210 € par mois pour une chambre au Havre, avec un forfait couvrant l'ensemble des charges (eau, électricité, chauffage, assurance habitation, internet haut débit)
- Des colocations clé-en-main : entièrement meublées et décorées (architecte d'intérieur), avec tous les équipements nécessaires (lave-linge, literie, vaisselle...), favorisant la fluidité du processus de colocation que ce soit dès l'arrivée du jeune ou à son départ
- Une remise en état d'anciens logements propices à ce type d'offre dans leur typologie et agencement, constituant également un levier pour agir sur la vacance du parc social et « rajeunir » le parc
- Un site internet dédié aux offres de colocation du bailleur, mettant en visibilité les places disponibles et la fiche détaillée du logement avec des photographies mais aussi le prix du loyer, les services disponibles
- Un mode de gestion directe, permettant à Logeo Seine d'être présent dès la prise de contact avec les candidats, jusqu'à la commission d'attribution, l'entrée et la sortie du logement
- Un produit attractif, en fort développement : un principe testé sur 2 T4 vacants dans un QPV au Havre en 2016, 500 places en 2024 et un objectif annoncé pour 2026 de 750 places, soit 250 logements (1% du parc du bailleur) dédiés à la colocation

LES INCONVENIENTS / LIMITES

- Des moyens techniques et humains supplémentaires à assumer pour les bailleurs sociaux : besoin de profils dédiés, notamment de conseillers spécialisés sur la colocation ; le développement du produit ne nécessite pas d'engager nécessairement 1 ETP à plein temps mais il est important d'anticiper ce besoin de compétences spécifiques
- Un point de vigilance sur le processus de gestion de la candidature et de gestion locative, en lien la « promesse de vente » (notamment en termes d'état du logement et de présence d'équipements, ou encore sur l'obligation de répondre aux jeunes sous 48h)
- Une temporalité de gestion particulière : entre mai et octobre : une période charnière pour la colocation, nécessitant une pleine mobilisation des conseillers clientèle sur cette période)
- Un taux de rotation élevé, en lien avec une durée moyenne de bail relativement faible (entre 10 mois et 1 an) ; une rotation particulièrement importante en mai et en décembre, impliquant un besoin d'anticipation et de réactivité dans le traitement des demandes

1.2.2. Résidence pour les saisonniers et jeunes actifs (Redon, Loire Atlantique)

Description de l'outil

- Une résidence de 24 logements locatifs sociaux destinés aux jeunes de moins de 30 ans (saisonniers et jeunes actifs) dans la ZAC Châtel Haut-Pâtis
- Objectif(s) : Profiter de l'optimisation des coûts de construction (construction hors-site) pour proposer des loyers modérés aux usagers et faciliter l'accès au logement des jeunes de moins de 30 ans grâce à une offre locative spécifique prévue par le dispositif de l'article 109 de la Loi ELAN
- Modalités :
 - 24 logements locatifs de type T1 de 39 m², 24 places de stationnement, un local à vélos
 - Un procédé constructif innovant, rapide et local : 24 modules en bois 3D de 39 m² chacun, acheminés par camion, depuis les ateliers de Legendre Construction dans leur usine à Bourgbarré (35), dans laquelle ils ont été fabriqués et équipés pour composer la résidence dans la ZAC du Châtel Haut Pâtis
 - Loyers attractifs
 - Réservation des logements à des jeunes de moins de 30 ans grâce à la mobilisation de l'article 109 de la Loi ELAN

Publics visés

- Jeunes de moins de 30 ans, prioritairement actifs, apprentis et jeunes couples

Contact

Philippe PELHATE
 Directeur du développement
philippe.pelhate@espacil.com
 06 76 09 20 89

Montage juridique

- Mobilisation de l'article 109 de la loi ELAN
- « Les bailleurs peuvent louer, meublés ou non, des logements faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 et d'une autorisation spécifique permettant de réserver tout ou partie des logements d'un programme à des jeunes de moins de trente ans » (Article 109, loi ELAN)
- « Le contrat de location est d'une durée maximale d'un an, renouvelable dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement. » (Article 109, loi ELAN)
- Exemple de l'opération de Redon : Opération de 24 logements 100% loi ELAN, sauf 8 logements réservés aux services de la Préfecture (pas forcément 109) mais en l'occurrence, la Préfecture laisse à Espacil Habitat la main sur la commission d'attribution : dans les faits, l'opération est donc occupée à 100 % par des jeunes de moins de 30 ans.
- Les locataires peuvent prétendre à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) en fonction de leur situation familiale et de leurs revenus

Les textes qui réglementent l'outil
 Article 109 – Loi ELAN (loi n°2018-1021)

Montage économique et financier

- Les 24 logements de la résidence sont financés en Prêt Locatif Social (PLS)
- Coût total de l'opération : 2 799 500 €
 - Subventions : Action Logement au titre du Fonds d'Innovation : 200 000 €
 - Prêts (opération 100% PLS) : 2 039 500 €
 - Fonds propres d'Espacil Habitat : 560 000 €
- La garantie des prêts principaux réalisés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations a été apportée par la Ville de Redon
- Le programme a été lauréat du Fonds d'Innovation d'Action Logement en 2023 avec l'octroi d'une subvention
- Montants des loyers (hors charges) : 400 € (T1 - PLS)

Conditions de déploiement de l'outil

Les acteurs et structures nécessaires au déploiement et au suivi de l'outil

- Groupement Conception – Réalisation : LEGENDRE OUEST
- Architectes : TETRARC
- Aménageur – Lotisseur : Terre & Toit – Ville de Redon
- Maîtrise d'ouvrage et gestion locative assurée par Espacil
- La commission d'attribution d'Espacil Habitat procède à la désignation des locataires en concertation avec :
 - La Ville de Redon
 - L'Etat, pour les fonctionnaires,
 - Action Logement Services, au titre de la PEEC (Participation des Entreprises à l'Effort de Construction) pour les salariés des entreprises

La gouvernance / le contexte territorial nécessaire(s) au déploiement et au suivi de l'outil

- Une collaboration entre des expertises complémentaires (gestion, maîtrise d'ouvrage et fabrication) pour permettre de tirer profit de chaque partie prenante du projet
- Une connaissance et mobilisation de l'article 109 de la loi ELAN pour flécher des logements sociaux vers le public jeune

LES ATOUTS

- Mobilisation de l'article 109 de la loi ELAN, permettant de combler efficacement le chaînon manquant entre le logement étudiant et le logement social de droit commun, auquel les jeunes accèdent moins facilement, notamment en raison du critère d'ancienneté de la demande
- Un procédé constructif innovant, rapide et local, ayant permis de livrer les 24 logements en moins de 12 mois
- Sur le site, seuls l'assemblage et le terrassement ont été effectués, diminuant ainsi les nuisances liées à la construction pour les riverains, et améliorant le confort de travail pour les équipes de construction
- Résidence également exemplaire d'un point de vue énergétique et environnemental : résidence certifiée NF Habitat HQE, garantissant confort et maîtrise des charges pour les locataires, et en avance sur la réglementation thermique, en répondant aux seuils 2025 de la RE2020

LES INCONVENIENTS / LIMITES

- Un besoin de partenariat avec les services de l'Etat lors de l'agrément et pour les logements réservés par la Préfecture, permettant de flécher l'ensemble des logements pour des jeunes de moins de 30 ans (mobilisation des contingents réservataires)

1.2.3. Hôtel de l'Alternance (Tours)

Description de l'outil

- L'Hôtel de l'Alternance est un FJT situé à Tours géré par l'association Jeunesse & Habitat et porté par Tours Habitat depuis 2016. Il accueille des jeunes de 16 à 30 ans, en alternance ou stagiaires.
- Objectif(s) : Proposer une offre souple pour répondre aux besoins des alternants et stagiaires grâce à un système de réservation réactif, à la nuitée ou à la semaine
- Modalités :
 - 46 logements pour 63 places (studios, T2 et T3 en colocation), entièrement meublés et équipés, avec un espace nuit et un espace jour
 - Des espaces partagés : un espace détente, une cuisine partagée, une laverie sur place, une salle de sport et une bagagerie
 - Des activités collectives organisées par des animateurs présents sur place

Publics visés

- Jeunes de 16 à 30 ans, en alternance ou stagiaires

Contact

Jennifer COUCHOU-MEILLOT
 Directrice de l'Organisation et des Moyens
jennifercm@asso-jeunesse-habitat.org
 02 47 60 51 51

Montage juridique

- En tant que résidences sociales, les FJT doivent élaborer un projet social qui précise notamment les règles d'attribution des logements pour garantir un peuplement équilibré et une diversité de publics
- Une résidence-FJT est un ESSMS (Etablissement et Services Sociaux et Médico-Sociaux) mettant en œuvre avec une équipe dédiée et qualifiée un projet socio-éducatif caractérisé par une approche globale des jeunes et ayant pour objet l'accès à l'autonomie et au logement indépendant
- Une résidence-FJT fait l'objet d'un conventionnement avec la CAF pour la mise en œuvre d'un projet socio-éducatif répondant à des critères définis par la CNAF (branche famille)
- En tant que résidences sociales, les résidences-FJT relèvent également de la loi Molle du 25 mars 2009 et doivent disposer a minima de l'agrément Inter médiation locative et gestion locative sociale, renouvelable tous les 5 ans
- Zoom sur les critères d'attribution pour l'Hôtel de l'Alternance de Tours :
 - l'âge : avoir entre 16 et 30 ans
 - l'ordre d'arrivée des demandes
 - Les périodes demandées et le profil du jeune (objectif : optimiser le remplissage de la résidence et mixer les publics)

Les textes qui réglementent l'outil

Code de l'action sociale et des familles : articles D312-153-1 à D312-153-3

Montage économique et financier

- **Prix de revient : 3 415 K€**
 - Subventions (Programme d'Investissements d'Avenir (PIA) + collectivités) : 2 760 K€
 - Emprunts : 616 K€
 - Fonds propres 6 K€
- **Fonctionnement : 250 K€ / an**
 - Essentiel des dépenses : postes de personnel –
 - 2,6 ETP : 1 ETP pour la gestion locative ; 0,5 ETP pour l'animation ; 0,5 ETP pour l'entretien des logements
 - 2^e poste de dépenses : les énergies
 - 3^e poste : la redevance annuelle versée par l'association à Tours Habitat : 50 K€/an, lissée sur 20 ans
 - Ressources : double agrément RS et FJT, permettant de percevoir la Prestation de Service FJT (PS-FJT) de la CAF pour le financement du volet socioéducatif ; loyers des jeunes
- **Gamme de tarifs :**
 - Tarif à la semaine : 82 € / semaine (70 € pour un logement en colocation)
 - Tarif mensuel : autour de 500 € (avec possibilité de faire une demande d'APL pour un séjour d'un mois ou plus)

Conditions de déploiement de l'outil

Les acteurs et structures nécessaires au déploiement et au suivi de l'outil

- Une étude réalisée par l'URHAJ sur les besoins en logement des apprentis, en amont de l'opération
- Financement de l'opération grâce aux partenaires publics (Etat, Région, Département, EPCI)
 - Des subventions publiques couvrant 80 % du coût d'investissement du projet, ayant permis de proposer un modèle économique autorisant de la vacance (taux d'occupation prévisionnel de 75 %)
- Développement du projet par la SEM Tours Habitat (propriétaire), en lien étroit avec l'association gestionnaire (Jeunesse & Habitat)
- Pas de partenariat clairement affiché qui impliquerait des systèmes de réservations de logement mais un partenariat avec l'ensemble des centres de formation pour communiquer sur l'offre
- Un mode de gestion hôtelier : plannings de réservation actualisés chaque semaine, travail permanent d'optimisation du remplissage

La gouvernance/ le contexte territorial nécessaire(s) au déploiement et au suivi de l'outil

- Collaboration avec les acteurs économiques et l'URHAJ pour identifier les besoins en logement des jeunes en formation
- Soutien financier des différents échelons territoriaux (de l'Etat à l'EPCI)
- Présence d'association pouvant assurer la gestion d'un FJT

LES ATOUTS

- Une offre de logement souple, qui s'adapte aux besoins de jeunes pour des courts séjours et/ou séquencés : une nuitée, une semaine, voire davantage
- Un format qui favorise l'insertion sociale et professionnelle par le logement : un volet socioéducatif important, financé par le modèle du FJT
- Des loyers abordables, dont la redevance est éligible aux APL (à partir d'un mois de séjour)
- Des lieux pensés pour optimiser le séjour des jeunes : logements entièrement équipés, disposant d'un espace nuit comprenant tout le nécessaire, ainsi qu'un espace jour pour la kitchenette ; les logements comprennent aussi une salle de bain individuelle
- L'Association Jeunesse et Habitat, qui assure la gestion sociale de la résidence, accorde une place essentielle au collectif : une animatrice est présente quatre soirs par semaine et peut proposer des activités collectives ; les jeunes peuvent aussi se rencontrer dans des espaces tels que la cuisine partagée, l'espace détente ou encore la salle de sport
- Des subventions publiques importantes, qui ont permis d'équilibrer le modèle économique, malgré un taux de remplissage relativement faible

LES INCONVENIENTS / LIMITES

- Besoin de personnel important et incompressible (pour l'accueil, l'entretien, la gestion locative), d'où la nécessité d'atteindre une certaine taille critique pour que le budget de fonctionnement puisse être équilibré
- Condition de réussite du projet : partenariats financiers et opérationnels avec les acteurs locaux (collectivités, centres de formation...)
- Un taux de rotation important, nécessitant une vigilance et un travail particulier en termes de gestion locative (travail sur l'équilibre des publics et les périodes de présence sur la résidence)
- Des demandes qui arrivent beaucoup entre mai et septembre, nécessitant une concentration des efforts sur cette période, en termes de gestion locative et de communication
- Un principe de résidence impliquant un taux de remplissage relativement faible (80%, contre 95% sur les autres FJT), devant être pris en compte dans la construction du modèle économique

1.2.4. Apprentoit (Lot-et-Garonne)

Description de l'outil

- Grâce au dispositif « Apprentoit », 11 communes du Lot-et-Garonne ont mis à disposition une offre de logements dédiée aux alternants, gérée par le FJT de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat
- Objectif(s) : Favoriser l'insertion sociale et professionnelle en permettant aux jeunes apprentis de se loger à proximité de leur lieu de travail en milieu rural
- Modalités :
 - Mise à disposition et réhabilitation de bâtiments communaux inutilisés dans les centre-bourgs (32 logements spécialement dédiés aux apprentis créés dans 11 communes différentes, depuis 10 ans)
 - Micro-résidences en unités de deux à quatre chambres meublées et équipées, dont une salle de vie commune
 - Loyers à partir de 100€/mois

Publics visés

- Alternants

Contact

contact@artisanat-nouvelle-aquitaine.fr
05 53 77 23 3
07 86 80 69 83

Montage juridique

- Opération portée par le Foyer des Jeunes Tavaillleurs (FJT) de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Nouvelle-Aquitaine (CMA NA) – délégation du Lot-et-Garonne
- Mise à disposition de logements par les communes rurales (12 communes rurales du Lot-et-Garonne participant aujourd'hui au dispositif)
- Réhabilitation assurée par le bailleur social CILIOPEE Habitat
- Gestion locative assurée par le FJT de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Montage économique et financier

- Le dispositif mobilise une référente dédiée à 100% de son temps au projet, au sein du FJT de la CMA NA
- Dispositif co-financé – sur le volet fonctionnement – par l'Union Européenne, à travers le Fonds Social Européen + (FSE+), ainsi que par la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) du Lot-et-Garonne
- Financement des réhabilitations
 - Fonds propres apportés par CILIOPEE Habitat
 - Aides indirectes et financement PLAI de l'Etat
 - Prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations
 - Subvention Action Logement (PEEC)
 - Subvention Région Nouvelle-Aquitaine
 - Subvention Département du Lot-et-Garonne

Conditions de déploiement de l'outil

Les acteurs et structures nécessaires au déploiement et au suivi de l'outil

- Partenariat avec un bailleur social (CILIOPEE HABITAT, du groupe Batigère), pour la réhabilitation des logements
- Gestion assurée par le FJT de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat
- Logements mis à disposition par les communes

La gouvernance / le contexte territorial nécessaire(s) au déploiement et au suivi de l'outil

- Collaboration entre communes détentrices de logements, bailleurs sociaux assurant leur réhabilitation et FJT gestionnaire des logements conventionnés
- Dialogue avec les acteurs économiques locaux pour déterminer les besoins en logement du territoire

LES ATOUTS

- Faciliter l'accès au logement des alternants grâce à une offre de logements éclatée, proche des lieux d'emploi, gérée par un FJT
- Favoriser l'insertion sociale et professionnelle par le logement
- Offrir des solutions de logement en milieu rural et proche des lieux d'emploi
- Reste à charge pour le loyer faible (100 €)
- Espaces de vie communs

LES INCONVENIENTS / LIMITES

- Dépendance vis-à-vis des logements communaux mis à disposition du FJT
- Projet expérimental, nécessitant une stabilisation des financements sur le volet fonctionnement afin d'assurer la pérennité du dispositif

1.2.5. Une résidence étudiante en habitat modulaire (Le Havre)

Description de l'outil

- Un concept de résidences étudiantes en conteneurs maritimes / logements modulaires, imaginé aux Pays-Bas et mis en œuvre pour la première fois en France avec la Cité A DOCKS au Havre en 2010
- Objectif(s):
 - Livrer dans des délais rapides des logements étudiants de qualité, spacieux et lumineux
- Modalités:
 - Des conteneurs chinois gris de 40 pieds (12 mètres de long et 2,40 mètres de large) transformés en studios de 25 m² (entièrement meublés) : 100 logements destinés à des étudiants dont 21 accessibles à des jeunes en situation de handicap et un logement double de 50 m² pour le gardien
 - Chaque logement dispose d'une salle de bains, d'une kitchenette, d'un chauffage, d'un système de ventilation, d'une connexion internet, de fenêtres et d'un balcon pour un grand nombre d'entre eux
 - 4 conteneurs servant d'espaces communs : un local à poubelles, un local technique, une laverie et un espace de convivialité
 - Les logements conteneurs sont installés sur l'ancien parking du BCMO (Bureau Central d'embauche de la Main d'Œuvre de la manutention portuaire), rue Marceau Prolongée au Havre, à proximité du complexe aquatique Les bains des docks construits par Jean Nouvel, de l'espace commercial des Docks Vauban, de la salle polyvalente sports et spectacles les Docks Océane et du jardin fluvial réalisé par la Ville dans les quartiers sud.

Publics visés

- Etudiants

Contact

Corinne HUET
 Directrice des résidences et
 restaurants universitaires du
 Havre
corinne.huet@crous-normandie.fr
 02 35 42 27 56

Montage juridique

- Sur les 100 logements, 21 sont réservés par conventions avec des établissements de l'enseignement supérieur
- Pour les autres logements, les règles d'admission correspondent au dispositif classique d'admission ou de réadmission des logements gérés par les CROUS
- Ces dispositifs sont régis par trois principes majeurs :
 - La priorité sociale dans l'attribution d'un logement
 - Le principe d'équité dans le traitement de l'étudiant
 - La conformité des procédures à la réglementation en vigueur

Les textes qui réglementent l'outil

Le code de l'éducation, notamment ses articles L.822-1, R.822-2, R.822-30, R.822-31
 Le code général des impôts, notamment son article 1407
 La décision du ministère des Affaires étrangères en date du 9 juillet 2003

Montage économique et financier

- Financement du projet – 4,8 millions d'euros :
 - 3,05 millions d'euros financés par le CROUS
 - 1,05 millions d'euros provenant du plan de relance gouvernemental
 - 700 000 € émanant du Centre National des Œuvres Universitaires et Scolaires (CNOUS)
- 305 € : loyer d'un studio charges comprises (eau, chauffage, électricité)

Conditions de déploiement de l'outil

Les acteurs et structures nécessaires au déploiement et au suivi de l'outil

- Le CROUS de Haute-Normandie : maître d'ouvrage de l'opération, et en charge de la gestion locative
- Newden Design : concepteur-réalisateur de solutions constructives modulaires pour le logement, société retenue par le CROUS et la Ville du Havre pour mener à bien ce projet,
- Architectes : Charlotte et Alberto Cattani
- L'Atelier de réparation de conteneurs (ARC), jusqu'ici spécialisé dans l'entretien et la réparation de conteneurs, est chargé de réaliser le gros œuvre
- Bureaux d'études thermique, acoustique et structure
- GTM Bâtiment
- Partenaires institutionnels / académiques : le CNOUS, le Rectorat, l'Université du Havre et le Grand Port Maritime du Havre
- La Ville du Havre met gracieusement à disposition le terrain et assure le suivi général du dossier

La gouvernance / le contexte territorial nécessaire(s) au déploiement et au suivi de l'outil

- **Principe de logement modulaire / déplaçable, qui répond à un critère de mobilité** : le terrain est mis à disposition par la Ville du Havre pour une durée minimale de 10 ans ; au terme de cette échéance, les résidences sont susceptibles d'être installées ailleurs
- A la différence des Pays-Bas, les 100 conteneurs havrais sont installés sur une ossature métallique qui les désolidarise les uns des autres : ce type de montage est plus sécurisé, et permet un démontage facile de l'ensemble de la structure, dans l'éventualité d'un déménagement dû à l'évolution du quartier de l'Eure

LES ATOUTS

- Depuis l'ouverture de la résidence A DOCKS, tous les conteneurs sont occupés et suscitent de nombreuses demandes ; les étudiants se montrent en majorité **satisfaits** de leur résidence
- Des actions mises en place pour **informer** les résidents : conception et distribution aux résidents d'une **notice** d'utilisation des équipements ; **guide** des bonnes pratiques destiné à informer les étudiants des précautions spécifiques à prendre pour ce type de logement
- Un rapport qualité-prix du concept qui semble intéressant pour les étudiants interrogés : le **niveau de confort** des logements de la résidence A DOCKS est **bien supérieur** à celui de chambres traditionnelles (d'une superficie de 9 m²)
- Un mode de construction rapide, écologique et original (**résidence livrée 6 mois** après l'obtention du permis de construire)
- Un projet générateur d'emplois : environ 80% du travail de l'entreprise de bâtiment GTM a été réalisé au Havre (environ 50 000 heures de travail et 60 personnes à plein temps)

LES INCONVENIENTS / LIMITES

- Des contraintes liées au mode constructif : des problèmes de **finitions** les premières années et la nécessité de se doter d'un **contrat spécial en termes d'entretien** (nettoyage de la résidence chaque année, pour les points de rouille notamment)
- L'expérimentation et l'innovation de ce projet mené pour la première fois en France a soulevé plusieurs interrogations notamment par rapport à la réglementation française qui n'est pas adaptée à ce type de constructions
 - Pour répondre aux **normes de sécurité incendie**, la réglementation logement a imposé la création d'un mur coupe-feu en béton armé sur des cellules totalement indépendantes les unes des autres)
 - Tous les logements bénéficient d'une **isolation phonique** et thermique optimum et respectent la réglementation en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
 - Ces contraintes réglementaires ont généré des **coûts supplémentaires** par rapport au budget prévisionnel (le coût total du projet est finalement assez proche de celui d'une résidence CROUS classique)

1.3. Dispositif global

1.3.1. Logement d'Abord pour les jeunes sans ressources (Grenoble Alpes Métropole)

Description de l'outil

- Expérimentation dans le cadre du plan « Logement d'Abord » (2018-2022) visant à accompagner l'accès et le maintien dans le logement des jeunes sans ressources de 18 à 25 ans
- Missions principales :
 - Permettre l'accès à un logement dans le parc social via des baux glissants/l'intermédiation locative
 - Proposer un accompagnement social renforcé
 - Offrir un pécule mensuel de 500 € par mois

Publics visés

- Jeunes sans ressources

Contact

Stéphane THEROND
Chargé d'animation territoriale et publics spécifiques
stephane.therond@grenoblealpesmetro.pole.fr
04 85 59 85 82

Montage juridique

- Présentation de l'expérimentation L.DA Jeunes :
 - Diagnostic réalisé en 2018 et 2019 par la Métropole dans le cadre de l'installation de la dynamique Logement d'Abord, qui a mis en avant les difficultés de répondre aux besoins des publics jeunes sans ressources, tant pour l'accès que l'accompagnement dans le logement
 - Tourné vers la recherche de solutions nouvelles, le plan d'action et l'AMI Logement d'Abord, ont constitué l'opportunité de dessiner les contours d'un dispositif ad hoc, visant l'insertion globale des jeunes de moins de 25 ans dépourvus de domicile et aux ressources contraintes.
- Des mesures d'accompagnement de 12 mois renouvelables 1 fois, avec une durée maximale de 2 ans, et un accompagnement vers la sortie du dispositif à moyen terme soit : (1) Via un glissement de bail (ressources stabilisées) ; (2) Via un accompagnement vers d'autres solutions de logement et d'accompagnement
- Un dispositif pour 30 jeunes de 18 à 25 ans sans logement et sans (ou avec peu) de ressources
- Des critères ont été définis, pour permettre une orientation en valeur ajoutée (et selon un principe de non subsidiarité avec les dispositifs de droit commun) :
 - Jeunes en situation administrative régulière de 18 à 25 ans, dont des jeunes Bénéficiaires de la Protection Internationale (BPI) (sans accompagnement social)
 - Sans abri et sans logement personnel, notamment avec un parcours d'errance
 - Hébergés dans les dispositifs d'hébergement temporaire (CHRS non inclus)
 - Sans ressources et donc non éligibles à un accompagnement de la plateforme d'accompagnement Logement d'Abord et non solvables pour un accès à un logement de droit commun
 - Adhérent à et ayant besoin d'un accompagnement global intensif (avec une multiplicité de problématiques)
 - Un critère lié à l'ancienneté de la demande de logement (SIAO) était également retenu

Montage économique et financier

- Financement du pécule mensuel (500€/mois) dans le cadre du plan « Logement d'Abord » (2018-2022) par la Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS) de l'Isère et géré par Grenoble Alpes Métropole
- Accompagnement social et gestion locative assurés par le Pôle Habitat Insertion Jeunes du Conseil Habitat Jeunes (Mutualité Française Isère) sur la base des fonds de l'Etat BOP 177 (5500€ par an et par jeune)
- Financement forfaitaire de l'aide à l'ameublement par la Caf (800€)

Soit un coût annuel par jeune s'élevant à 12 300€

Conditions de déploiement de l'outil

Les acteurs et structures nécessaires au déploiement et au suivi de l'outil

- Les services de l'Etat (DDETS) sont en charge de l'allocation des ressources prévues dans le cadre du Plan « Logement d'Abord » (2018-2022)
- Grenoble Alpes Métropole se charge de la gestion des fonds et du suivi du programme via sa propre ingénierie
- Le Conseil Habitat Jeunes (Mutualité Française Isère) est en charge de l'intermédiation locative en collectant auprès des jeunes la redevance du loyer et en la transmettant aux bailleurs sociaux
- Les différents réservataires de logements sociaux (Métropole/communes, Etat et bailleurs sociaux) mettent à disposition une partie de leur contingent

La gouvernance / le contexte territorial nécessaire(s) au déploiement et au suivi de l'outil

- Mise en place d'une gouvernance partenariale entre l'Etat, les collectivités territoriales, les bailleurs sociaux, les acteurs de l'accompagnement social et la Caf
- Renforcement des liens entre les acteurs de l'insertion sociale et du logement et de l'hébergement

LES ATOUTS

- Un accompagnement social et financier et un accès au parc social pour les jeunes sans ressources
- Une gouvernance partenariale pour l'accès au logement des jeunes sans ressources (collectivités, Etat, Caf, Conseil Habitat Jeunes, bailleurs sociaux)
- Une solution pour des jeunes en situation de grande précarité (primo-arrivants, parcours de rue, etc.) et ne disposant pas de ressources (absence de RSA)
- Des loyers plafonnés (parc social) et une relation avec le bailleur sécurisée via l'intermédiation locative
- Une expérimentation évaluée positivement et reconduite étant donné son impact positif sur le territoire

LES INCONVENIENTS / LIMITES

- Un impact encore limité en volume sur le public jeunes (une vingtaine de jeunes accompagnés)
- Un dispositif éphémère (12 mois, renouvelable une seule fois)
- Des délais d'accès au parc social longs (6-7 mois)
- Une nécessité d'être en règle sur le territoire
- Des cas de non-renouvellement du dispositif pour des raisons d'expulsion locative

Les préconisations

2. Les préconisations

A partir des éléments de diagnostic recueillis, du benchmark réalisé et des travaux menés en atelier avec les partenaires départementaux, il est proposé d'agir sur trois volets pour améliorer l'accès au logement des jeunes :

- Les dispositifs d'information et de mobilisation des publics jeunes
- La production d'offre spécifique
- L'animation du réseau des acteurs de l'habitat

Les pages suivantes développent les préconisations en la matière.

2.1. Développer les dispositifs d'information et de mobilisation des publics jeunes

Il est proposé de développer des dispositifs d'information et de mobilisation des publics jeunes. Pour ce faire, un programme d'actions est proposé, visant à organiser la mobilisation des acteurs du logement des jeunes.

Axes	Objectifs	Actions
Axe 1. Développer l'aller-vers et des nouvelles modalités pour toucher les jeunes	Prendre appui sur les dispositifs de droit commun existants pour y inclure la question du logement	Identifier des lieux et des actions tournés vers la jeunesse (bus, festival, Apitruck, missions locales, ...)
		Travailler avec l'écosystème associatif
	Proposer de nouvelles formes d'accueil	Proposer des temps / lieux ouverts
		Travailler sur la notion de convivialité, déconstruire les représentations des jeunes / de certains profils de jeunes par rapport aux institutions
	Mettre en place un coordinateur	Créer un poste de coordinateur, pour le maillage territorial, l'animation du réseau et a mise à disposition d'outils

Axe 2 : Travailler sur l'accessibilité et la simplicité de l'information	Mettre en place une plateforme unique / un guichet unique pour informer sur les droits et devoirs	Créer un guichet avec l'ensemble des partenaires
		Donner de la visibilité à cette plateforme, avec un point d'entrée facile d'accès et non institutionnel
	Adapter la stratégie de communication au public jeune	Prendre appui sur un groupe de jeunes pour construire une campagne d'information
		Distinguer la communication de mise en lien jeunes / bailleurs et l'orientation vers un intermédiaire
	Informer sur les droits et devoirs des jeunes locataires en amont, en développant des campagnes de communication adaptées	Informer les jeunes sur les enjeux de la recherche et gestion d'un logement en propre dès le milieu scolaire
		Organiser des ateliers pratiques sur les démarches (avant, pendant et après la location)
Axe 3 : Outiller les acteurs travaillant en lien avec les jeunes	Recenser le qui fait quoi et mieux utiliser les outils existants	Donner de l'information aux parents, accompagner sur leur rôle
		Recenser le qui fait quoi et mettre régulièrement l'information à jour
		Mieux utiliser notamment l'application Soliguide, application développée sur le département
	Outiller les acteurs qui sont en lien avec les jeunes	Créer un centre de ressources / une plateforme / un guichet unique en tant qu'espace et/ou en tant qu'outil de travail
		Organiser des rencontres annuelles / temps de rencontre régulier

Les pages suivantes présentent le détail des actions envisagées.

2.1.1. Développer l'aller-vers et des nouvelles modalités pour toucher les jeunes

Objectif 1 : Prendre appui sur les dispositifs de droit commun existants pour y inclure la question du logement

Action 1 : identifier des lieux et des actions tournés vers la jeunesse

- Travailler avec l'ensemble des acteurs départementaux pour identifier l'ensemble des actions tournées vers la jeunesse ;
- Aboutir à une liste des lieux recevant des jeunes susceptibles de recevoir des animations et une information harmonisée en matière de logement ;
- Identifier les cadres possibles d'un renforcement de l'information des jeunes par rapport au logement.

Action 2 : Travailler avec l'écosystème associatif

- Créer un groupe de travail avec l'ensemble du secteur associatif tourné au moins en partie vers les publics jeunes pour identifier l'ensemble des actions menées et les besoins non répondus dans le champ de l'action associative actuelle et en lien avec l'accès à l'information pour les jeunes.

Objectif 2 : Proposer de nouvelles formes d'accueil

Action 1 : Proposer des temps et des lieux ouverts pour inviter les jeunes

- Dans les lieux institutionnels en capacité de délivrer de l'information et du conseil, prévoir l'accueil des jeunes de manière inconditionnelle afin de s'assurer du recours au droit et de la bonne information sur la question du logement ;
- Former les agents à l'orientation des jeunes et disposer de la documentation adaptée.

Action 2 : Travailler sur la notion de convivialité, déconstruire les représentations

- Faire évoluer l'organisation de l'accueil des jeunes dans les lieux dédiés pour intégrer la notion de convivialité : prévoir des formats événementiels attractifs ; autour de la culture, s'appuyer sur des spécialistes jeunesse.

Objectif 3 : Mettre en place un coordinateur

Action : Créer un poste de coordinateur, pour le maillage territorial, l'animation du réseau et la mise à disposition d'outils

- Identifier l'organisation à une échelle départementale afin de développer un volet de coordination sur les actions d'information en direction des jeunes ;

- Cofinancer un poste de coordination des actions d'information sur le logement des jeunes à l'échelle départementale ;
- Recruter le coordinateur sur la base d'une fiche de poste partagée ;
- Créer des outils partagés d'information sur les actions de chaque structure, l'information sur l'offre ; organiser l'animation du réseau des acteurs du logement des jeunes (rendez-vous des acteurs, formation, événements, accès à une base contact et informationnelle...).

2.1.2. Travailler sur l'accessibilité et la simplicité de l'information

Objectif 1 : Mettre en place une plateforme unique / un guichet unique pour informer sur les droits et devoirs

Action 1 : Créer un guichet avec l'ensemble des partenaires

- Identifier l'organisation d'échelle départementale à-même de développer un guichet unique ;
- Etablir un cahier des charges des missions du lieu d'accueil ;
- Cofinancer les fonctions d'accueil, d'orientation et d'information du lieu ;
- Développer des modalités d'information et d'accueil au-delà de l'accueil physique.

Action 2 : Donner de la visibilité à cette plateforme

- Mobiliser des canaux de communication adaptés pour valoriser l'existence de la plateforme en tant que guichet unique de l'information des jeunes en matière de logement.

Objectif 2 : Adapter la stratégie de communication au public jeune

Action 1 : Prendre appui sur un groupe de jeunes pour construire une campagne d'information

- Identifier un groupe de jeunes : possibilité de partenariat avec les écoles de communication de la région ;
- Identifier les canaux et les modalités de communication et les mettre en œuvre ;
- Cofinancer l'élaboration et la mise en œuvre d'une campagne de communication.

Action 2 : Distinguer la communication de mise en lien jeunes / bailleurs et l'orientation vers un intermédiaire

- Prévoir un schéma d'orientation en fonction de la situation des jeunes ;
- S'accorder dans le partenariat sur la capacité de chaque partenaire selon la situation du jeune à recevoir une orientation.

Objectif 3 : Informer sur les droits et devoirs des jeunes locataires en amont, en développant des outils adaptés

Action 1 : Informer les jeunes sur les enjeux de la recherche et la gestion d'un logement dès le milieu scolaire

- Elaborer un support de communication à distribuer en milieu scolaire / étudiant ;
- Intervenir en milieu scolaire pour évoquer la question du logement.

Action 2 : Organiser des ateliers pratiques sur les démarches avant, pendant et après la location

- Organiser des ateliers destinés aux jeunes accompagnés par les structures dédiées.

Action 3 : Donner de l'information aux parents, les accompagner dans leur rôle

- Inclure la question du logement dans les ateliers parentalité existant ;
- Elaborer une documentation à l'attention des parents.

2.1.3. Outiller les acteurs travaillant en lien avec les jeunes

Objectif 1 : Recenser le qui fait quoi et mieux utiliser les outils existants

Action 1 : Recenser qui fait quoi et mettre à jour régulièrement l'information

- Prévoir la mise à jour annuelle de la base de données évoquée à l'action 1.3.1 ;
- Engager l'ensemble des acteurs sur le fait de remonter les informations au coordinateur ;
- Organiser un outil de remontée des informations.

Action 2 : Mieux utiliser Soliguide

- Engager l'ensemble des acteurs à renseigner leur structure au sein de Soliguide ;
- Etudier avec les responsables de Soliguide la capacité de mobiliser les données au profit du public ;
- Communiquer sur l'existence de Soliguide.

Objectif 2 : Outiller les acteurs en lien avec les jeunes

Action 1 : Créer un centre de ressources / une plateforme / un guichet unique en tant qu'espace et/ou en tant qu'outil de travail

- Concerner les acteurs du logement des jeunes sur leurs besoins en termes d'outil de travail partagé et, entre autres, d'observatoire ;
- Cofinancer la création d'une plateforme en tant que centre de ressources et outil de travail dédié au logement des jeunes ;
- Mettre en œuvre la plateforme.

Action 2 : Organiser des rencontres annuelles et des temps de partage réguliers

- Elaborer un programme de rencontres autour du logement des jeunes ;
- Communiquer auprès du réseau des acteurs du logement des jeunes ;
- Tenir des rencontres thématiques et des temps de formation auprès des acteurs.

2.1.4. Le CLLAJ, un outil pour le territoire ?

Au regard des objectifs précédents, le développement d'un CLLAJ pourrait être un outil pertinent pour le territoire. Les CLLAJ peuvent être portés par différentes structures et assument généralement 5 missions principales, destinées à tous les jeunes de 16 à 30 ans :

- Le conseil logement : accueil, information, orientation sur les questions logement (accès, maintien, sortie) ;
- L'accompagnement au projet logement : construction avec le jeune et accompagnement à l'ouverture des droits ;
- L'accompagnement logement contractualisé, par le biais de plusieurs dispositifs institutionnels (ASLL, AVDL...) ;
- Le développement d'offres : médiation, Gestion Locative Adaptée (GLA) (IML, ALT, sous et co-location) ;
- La mobilisation en faveur du logement : observation, plaidoyer, animation partenariale.

L'adhésion à l'UNCLLAJ présente plusieurs atouts, pour une cotisation maximale de la structure adhérente de 1 200 € par an :

- Une mise en réseau et une mutualisation (rencontres inter-CLLAJ pour l'échange de pratiques, accès à un intranet des adhérents) ;
- Accès à des outils de communication, supports pédagogiques et soutien méthodologique ;
- Soutien et conseil aux adhérents sur leurs projets ;
- Accès aux formations à des tarifs moins forts, et aux journées professionnelles de l'UNCLLAJ.

Cette solution peut apparaître intéressante dans la mesure où le référentiel d'activité d'un CLLAJ fait en partie écho aux orientations du programme d'actions développé jusqu'à présent, et que nous proposons de rappeler ci-dessous de manière synthétique.

- **Le conseil logement :**
 - Accueil de tous les jeunes, lieux ressource dans le territoire, rôle de diagnostic de la situation du jeune ;
 - La mise en place d'une information généraliste et d'une information individualisée, mais aussi de temps d'information collective ;
 - L'orientation vers les partenaires adaptés sur le territoire et les dispositifs de logement ou d'hébergement adapté.
- **L'accompagnement au projet logement :**
 - La construction du projet avec le jeune par le biais d'un accompagnement individualisé ;

- L'accompagnement à l'ouverture des droits en lien avec les gestionnaires d'aides et de services et la prise en compte des enjeux d'accès aux droits.
- **L'accompagnement logement contractualisé, par le mandatement d'un partenaire externe**
 - La mise en œuvre de mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) et d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) pour sécuriser les parcours résidentiels des jeunes les plus fragiles ;
 - Le développement d'un partenariat avec des associations spécialisées pour assurer un accompagnement renforcé et personnalisé selon les besoins spécifiques des jeunes (gestion budgétaire, appropriation du logement, médiation avec le bailleur) ;
 - La coordination et le suivi des interventions des partenaires externes pour garantir la cohérence et la continuité de l'accompagnement dans le parcours des jeunes.
- **Le développement d'offre de logement :**
 - L'orientation et la médiation comme mission obligatoire d'un CLLAJ, via la mise en lien de la demande et de l'offre du territoire pour faciliter l'accès aux différentes formes de logement des partenaires ;
 - La GLA (gestion locative adaptée) en (co)portage d'offre par le CLLAJ.
- **Mobilisation partenariale en faveur du logement des jeunes :**
 - Connaissance, via la mise en place d'un observatoire du logement des jeunes, des dynamiques territoriales ;
 - Partage, via des animations partenariales, la communication autour du logement des jeunes et la promotion de la parole des jeunes en matière de logement.

2.1.5. Éléments de chiffrage pour les actions liées à l'information et l'animation

A ce stade, il paraît possible de chiffrer de la manière suivante les actions proposées en 2.1.1 à 2.1.3 du présent document :

- **Action 1.2.2 : Travailler sur la notion de convivialité, déconstruire les représentations**

Coûts de fonctionnement annuels (par site) :

- Moyens humains : 0,2 ETP, soit 7 000 € bruts chargés par an ;
- Moyens logistiques : 3 000 € par an (animations, petit matériel, fournitures, collations).

- **Action 1.3 : Créer un poste de coordinateur, pour le maillage territorial, l'animation du réseau et la mise à disposition d'outil**

Coûts de fonctionnement annuels :

- 1 ETP soit 45 000 € bruts chargés par an ;
- Frais de déplacement et formation : 2 500 € par an.

- **Action 2.1.1 : Créer un guichet avec l'ensemble des partenaires :**

Coûts d'investissement (première année) :

- Travaux d'aménagement et mobilier : 20 000 € ;
- Développement du site internet : 5 000 €.

Coûts de fonctionnement annuels :

- 1 ETP accueil/animation soit 40 000 € bruts chargés par an ;
- Maintenance du site internet : 1 000 € par an ;
- Frais de fonctionnement (reprographie, fournitures, télécommunications) : 8 000 € par an.

Action 2.1.2 : Donner de la visibilité à cette plateforme

Coûts d'investissement (première année) :

- Création de l'identité visuelle et des supports : 7 000 €.

Coûts de fonctionnement annuels :

- Production et diffusion des supports : 8 000 € par an (impression, distribution, actualisation).

Action 2.2.1 : Prendre appui sur un groupe de jeunes pour construire une campagne d'information

Coûts de fonctionnement unitaires :

- Partenariat avec une école de communication sur le format « atelier professionnel » pour la conception d'une campagne : 10 000 €.

• **Action 3.2.1 : Créer un centre de ressources / une plateforme / un guichet unique en tant qu'espace et/ou en tant qu'outil de travail**

Coûts d'investissement (première année) :

- Développement de la plateforme numérique : 12 000 € (architecture, développement, tests) ;
- Création des contenus initiaux : 3 000 € (rédaction, mise en forme).

Coûts de fonctionnement annuels :

- Maintenance technique de la plateforme : 2 000 € par an ;
- Animation et mise à jour des contenus : 3 000 € par an.

• **Adhésion à l'UNCLLAJ :**

Coûts de fonctionnement annuels :

- Cotisation annuelle : 1 200 € par an.

2.2. L'animation du réseau des acteurs du logement des jeunes

Afin de mener à bien les deux précédentes orientations, il est recommandé qu'un pilote sur le développement du logement des jeunes, et en particulier du développement de l'information et de l'orientation logement, soit identifié.

A ce jour en effet, de nombreuses institutions travaillent, de manière relativement isolée, à la question du logement des jeunes et à leur accueil, notamment :

- Les EPCI et les communes, ainsi que leurs CCAS, mettent en œuvre des politiques de développement de l'offre, et pour certains des services d'information ;
- Les missions locales reçoivent, informent, orientent et accompagnent ;
- Les structures Habitat Jeunes développent des offres spécifiques et logent les jeunes, conseillent, informent et accompagnent ;
- Les MDS reçoivent, informent, orientent et accompagnent ;
- Les bailleurs sociaux orientent et logent ;
- Certaines associations spécialisées informent, orientent, accompagnent et sous-louent ;
- L'ADIL oriente et informe ;
- La CAF oriente, informe, accompagne.

Le programme d'actions identifie un ensemble d'actions de nature partenariale, nécessitant l'existence d'un coordinateur à-même de fédérer et d'organiser le réseau des acteurs départementaux du logement des jeunes à des fins d'organisation et de complétude sur l'accueil, l'information et l'orientation des jeunes en matière de logement. Un coordinateur d'échelle départementale apparaît alors nécessaire. A l'échelle des acteurs en présence, ce rôle de « tête de réseau » paraît pouvoir échoir :

- A une structure spécifique, par le biais d'un élargissement de ses missions et le cofinancement des collectivités territoriales ;
- Ou à des structures à animer / coordonner par le Conseil départemental et l'Etat (dans le cadre du PDALHPD) et avec le cofinancement des acteurs locaux.

2.3. Répondre aux besoins spécifiques en matière d'offre de logement et d'hébergement

2.3.1. Les principes

Une logique de test et d'adaptation des volumes à produire aux territoires

Les préconisations formulées dans les pages suivantes répondent à l'identification des besoins identifiés sur les territoires, et en particulier des besoins non couverts. Si nous avons pu établir certaines données chiffrées, le détail des besoins par type de publics est, par nature, difficile à chiffrer. Aussi :

- Lorsqu'il s'agit de développer un produit qui n'existe pas du tout à l'échelle du Puy-de-Dôme, ou qui n'a pas été testé sur un territoire donné, il s'agira généralement de s'appuyer sur une logique d'expérimentation : travailler au montage du produit préconiser, identifier les acteurs-ressources et tester, sur chaque territoire, la réceptivité des publics au produit mis en œuvre ;
- La plupart des territoires, s'ils font état de besoins non couverts, restent sur des volumes de besoins a priori relativement faibles :
 - Il s'agit souvent de combler le déficit d'offre spécifique aux jeunes ;
 - Dans certains cas (notamment vis-à-vis de la captation du parc privé via l'acquisition-amélioration et le conventionnement Anah), les logiques de production de parc à bas loyer restent intéressantes pour l'ensemble de la population du territoire concerné et peuvent aussi participer à la redynamisation du territoire. Le dimensionnement de cette offre peut donc s'envisager de manière souple, sans nécessité de fixer un plafond maximal de logements à produire.
- Dans le cas particulier de Clermont Auvergne Métropole, des volumes plus importants peuvent être engagés : il a en effet été établi que les jeunes en études ou en insertion professionnelle font face à un déficit d'offre à bas coût, qui justifie la mise en œuvre des leviers identifiés.

2.3.2. Les offres à développer

Les préconisations formulées pour le développement d'offres de logement et d'hébergement à destination des jeunes s'articulent autour de trois axes :

1. Mobiliser, capter, optimiser l'offre existante ;
2. Renforcer les offres et produits et les dispositifs déjà présents sur le territoire départemental ;
3. Expérimenter de nouveaux produits.

Les pages suivantes proposent un détail des différents produits envisagés.

Mobiliser, capter, optimiser l'offre de logements

A. Renforcement des aides propres au logement locatif social (LLS) pour les petites typologies en acquisition-amélioration

Public ciblé : Jeunes étudiants/apprentis, jeunes en emploi, saisonniers

Mode de fonctionnement : Acquisition et amélioration dans l'ancien pour du logement social sur des typologies favorisant le logement des jeunes

Types de logements : T1 à T3

Atouts et objectifs : Sortie d'indignité de logements en centre-ville et réponse aux besoins exprimés dans les territoires plus excentrés du département.

Travaux : Bailleur

Propriétaire : Bailleur

Gestionnaire : Bailleur

Besoins couverts :

Offre apprentis /étudiante à prix modéré

Petite typologie dans le parc locatif

Ambition : Répondre à la fois au manque d'offre décente de petite typologie dans les centres-bourgs du territoire et aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne, en finançant de manière complémentaire les opérations d'acquisition-amélioration destinées aux jeunes.

Localisation : Biens délaissés ou indignes, en centre ancien.

Modèle économique :

- Aides départementales pour les projets innovants
- Aides des collectivités pour les aides à la pierre
- Fonds FNAP et prêt BDT

Territoires de déploiement :

CC du Pays de Saint-Eloy CC Combrailles Sioule et Morge CC Riom Limagne et Volcans
CC Thiers Dore et Montagne CC Entre Dore et Allier CC Chavanon Combrailles et Volcans
CC Mond'Arverne Communauté CC Billom Communauté CC du Massif du Sancy CA Agglo Pays d'Issoire
Clermont Auvergne Métropole CC Dômes Sancy Artense CC Ambert Livradois Forez

B. Captation de petites typologies en conventionnement Anah

Public ciblé : Jeunes étudiants, jeunes en emploi, saisonniers

Mode de fonctionnement : Captation du parc privé dans l'ancien pour du conventionnement Anah sur des typologies favorisant le logement des jeunes, avec travaux

Types de logements : T1 à T3

Atouts et objectifs : Sortie d'indignité de logements en centre-ville et réponse aux besoins exprimés dans les territoires plus excentrés du département.

Travaux : Propriétaire bailleur

Propriétaire : Propriétaire bailleur

Gestionnaire : Propriétaire bailleur

Besoins couverts :

Offre étudiante à prix modéré

Petite typologie dans le parc locatif

Ambition : Répondre à la fois au manque d'offre décente de petite typologie dans les centres-bourgs du territoire et aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne, en finançant de manière complémentaire les opérations de conventionnement Anah avec travaux au sein de logements destinés aux jeunes.

Localisation : Biens délaissés ou indignes, en centre ancien.

Modèle économique :

- fonds des collectivités pour les aides à la pierre
- fonds FNAP

Territoires de déploiement :

CC du Pays de Saint-Eloy CC Combrailles Sioule et Morge CC Riom Limagne et Volcans
CC Thiers Dore et Montagne CC Entre Dore et Allier CC Chavanon Combrailles et Volcans
CC Mond'Arverne Communauté CC Billom Communauté CC du Massif du Sancy CA Agglo Pays d'Issoire
Clermont Auvergne Métropole CC Dômes Sancy Artense CC Ambert Livradois Forez

C. Mobilisation de l'offre étudiante pendant l'été

Public ciblé : Saisonniers

Mode de fonctionnement : Mobilisation de l'offre étudiante pendant l'été

Types de logements : Chambres, T1, T4 en colocation

Atouts et objectifs : Profiter de la disponibilité des logements étudiants (notamment en résidences collectives) pendant l'été, pour développer des solutions d'hébergement / logement temporaire pour des publics ayant des besoins d'un logement pour des courts séjours (notamment les saisonniers).

Constructeur : /

Propriétaire : Bailleurs ou autre propriétaire

Gestionnaire : CROUS

Besoins couverts :

Offre dédiée aux saisonniers

Ambition : Déployer des solutions adaptées aux besoins des saisonniers en mobilisant le parc étudiant existant, notamment l'offre étudiante.

Les recettes perçues permettent aussi la réalisation des travaux de transformation des chambres en studios.

Localisation : Au sein de l'offre étudiante.

Modèle économique : Paiement d'une redevance au coût du logement étudiant pour les saisonniers le nécessitant.

Territoires de déploiement :

Clermont Auvergne Métropole

Renforcer les offres de produits et les dispositifs déjà présents

A. Développement de la colocation dans le parc social

Public ciblé : Jeunes apprentis et stagiaires, jeunes étudiants, jeunes en emploi, et à la marge publics en difficulté.

Mode de fonctionnement : Logement du parc social mis en colocation

Types de logements : à partir du T3

Atouts et objectifs : Production d'une offre à bas loyer pour les publics jeunes en parcours d'insertion pro. Possibilité de baux courts ou classiques colocation selon le modèle choisi. Remobilisation du parc social vacant peu attractif, mise à disposition de grands logements pour des petits ménages (permettant de répondre aux difficultés de structure du parc).

Constructeur : Opérateur immobilier

Propriétaire : Opérateur immobilier ou gestionnaire

Gestionnaire : Association, collectivité, CCAS

Besoins couverts :

Offre étudiante à prix modéré

Offre souple et meublée, courte durée possible

Offre à proximité des bassins d'emploi

Ambition : Création progressive d'un parc de logements en colocation. La mise à l'échelle permet des économies sur les coûts de gestion et la mise en place de modèles d'intervention rapide. Les biens sont gérés en régie par le bailleur, au sein d'un service spécialisé mais pas nécessairement exclusivement consacré à la colocation.

Localisation : Biens peu attractifs, biens en QPV, à proximité des lieux d'étude, des zones d'emploi ou de lignes de transport performantes.

Modèle économique : Dépenses d'investissement pour l'aménagement des logements rentabilisées autour de 7 ans. Possibilité de subventions, par exemple Action Logement Immo. Le modèle s'autofinance ensuite. Pour les territoires plus éloignés de la métropole, des enjeux de gestion différents, plus complexes, à prendre en compte dans le modèle économique.

Territoires de déploiement :

Clermont Auvergne Métropole

CC Mond'Arverne Communauté

CA Agglo Pays d'Issoire

CC Thiers Dore et Montagne

CC Riom Limagne et Volcans

CC Combrailles Sioule et Morge

CC Ambert Livradois Forez

CC Entre Dore et Allier

B. Développement de la cohabitation intergénérationnelle

Public ciblé : Jeunes étudiants, jeunes apprentis et stagiaires, jeunes en recherche d'emploi, saisonniers.
Mode de fonctionnement : Animation de la démarche et mise en lien par le SIRA de binômes pour mise à disposition d'une partie du logement d'un senior à un jeune en recherche de logement
Types de logements : A partir du T3
Atouts et objectifs : Logement des jeunes pour une somme modeste, en contrepartie d'une participation à la vie commune.

Constructeur : /
Propriétaire : Propriétaire occupant
Gestionnaire : /

Besoins couverts :

- Offre étudiante à prix modéré
- Habitat intergénérationnel
- Offre dédiée aux saisonniers

Ambition : Enjeu de développement et de massification du modèle afin de créer une véritable offre. Plusieurs pistes à ce titre :

- Cibler des profils spécifiques : jeunes ayant un projet dans la santé, le social, l'assistance... et personnes âgées ayant une légère dépendance ;
- Animation du lien jeune/personne âgée tout au long de la vie du contrat ;
- Etendre le dispositif à d'autres familles : monoparentales par exemple ;
- Identifier et cartographier les partenaires pouvant s'impliquer dans ces dispositifs.

Localisation : Logement proche des transports, bassins d'emploi, lieux d'études.

Modèle économique : Appui financier des collectivités souhaitant développer le modèle pour les tâches liées à la communication.

Territoires de déploiement :

- Clermont Auvergne Métropole
- CC Ambert Livradois Forez
- CC Dômes Sancy Artense
- CC du Massif du Sancy
- CC Mond'Arverne Communauté

C. Développement du modèle de l'hôtel de l'alternance

Public ciblé : Jeunes apprentis et stagiaires, saisonniers.
Mode de fonctionnement : Résidence sociale de type FJT en gestion par une association ou une structure spécialisée, avec un accompagnement socio-éducatif et une animation de la vie commune.
Types de logements : T1, T2, T3 en colocation.
Atouts et objectifs : Doté d'un système de réservation réactif, mise à disposition de logements au sein d'une résidence à la nuitée ou à la semaine à des jeunes apprentis et stagiaires et, pendant les périodes creuses, à des saisonniers. Des animations assurent la vie de la résidence.

Constructeur : Opérateur immobilier
Propriétaire : Opérateur immobilier ou gestionnaire
Gestionnaire : Association, FJT, collectivité, CCAS

Besoins couverts :

- Offre souple et meublée
- Offre à proximité des bassins d'emploi
- Offre dédiée aux saisonniers
- Résidence sociale type FJT

Ambition : Développement d'une offre en résidence, dédiée aux alternants de prime abord pour résoudre les difficultés de logement spécifiques à ce public. Modèle privilégié : construction par un bailleur social et gestion par une association dédiée (agrément IML et GLS).

Localisation : A proximité des zones d'emploi, à proximité des transports.

Modèle économique : Appui des collectivités au modèle FJT :

- Cofinancement de la construction : FNAP, collectivités ;
- Cofinancement de la gestion : CAF, CD et surfinancement les premières années pour appuyer le développement du modèle ;
- Limiter les pertes liées au faible remplissage l'été en louant aux saisonniers.

Territoires de déploiement :

- CA Riom Limagne et Volcans
- CA Agglo Pays d'Issoire
- CC Chavanon Combrailles et Volcans

D. Renforcement de l'intermédiation locative (IML) destinée aux jeunes

Public ciblé : Jeunes « éligibles au logement locatif social, sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources pour accéder et se maintenir par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant » (instruction du 4 juin 2018 définissant le public cible de l'IML financée par l'Etat, article L.301-1 du CCH) ; l'instruction de 2018 pose également la condition de régularité de séjour du ménage

Mode de fonctionnement : La DDETS signe des conventions avec chaque opérateur gestionnaire, pour définir le volume de logements, les modalités de gestion et de financement de leur parc

Types de logements : Toute typologie, à centrer sur les T1 et T2

Atouts et objectifs : Permettre à des jeunes en difficultés sociales et/ou économiques d'accéder à un logement adapté à leur situation et de bénéficier d'un accompagnement favorisant leur insertion sociale et professionnelle

Propriétaire : Particuliers ou associations

Gestionnaire : Organisme disposant de l'agrément « Intermédiation locative et gestion locative sociale »
Mobilisation de l'AIVS du territoire

Besoins couverts :

Places d'hébergement pour les jeunes sans ressource

Ambition : Développer l'IML en associant les différents financeurs, prescripteurs et opérateurs : définir des objectifs partagés de mobilisation du parc privé et de développement de l'intermédiation locative, puis définir un plan d'actions commun pour l'atteinte de ces objectifs, qui mutualise et répartisse au maximum les efforts entre les différents financeurs et opérateurs. Action à mener avec l'AIVS.

Localisation : A proximité de transports en communs, commerces de proximité et zones d'emploi

Modèle économique : Possibilité de mobiliser des financements Etat (BOP177) : les financements sont définis par logement (pour couvrir les trois types de dépenses de fonctionnement : captation, gestion locative adaptée et accompagnement des ménages) et font l'objet d'une convention pour l'ensemble du parc géré par l'opérateur

Territoires de déploiement :

CC du Pays de Saint-Eloy CC Combrailles Sioule et Morge CC Plaine Limagne CC Billom Communauté
CC Chavanon Combrailles et Volcans CC Riom Limagne et Volcans CC Entre Dore et Allier
CC Thiers Dore et Montagne CC Clermont Auvergne Métropole CC Dômes Sancy Artense CC Ambert Livradois Forez

Expérimenter de nouveaux produits

A. Développer les résidences sociales de type FJT éclaté

Public ciblé : Jeunes apprentis et stagiaires, jeunes sortant d'ASE ou d'institutions, jeunes en rupture, jeunes étudiants.

Mode de fonctionnement : Résidence sociale portée en propre ou en gestion, avec un accompagnement socio-éducatif renforcé et une animation de la vie commune

Types de logements : Chambres, T1 et quelques T2

Atouts et objectifs : Possibilité de baux courts et souples, accompagnement, accès à un réseau d'acteurs de l'insertion par l'emploi et le logement, format éclaté pour s'adapter aux besoins en territoires détendus.

Constructeur : Opérateur immobilier

Propriétaire : Opérateur immobilier ou gestionnaire

Gestionnaire : Association, collectivité, CCAS

Besoins couverts :

Offre souple et meublée

Offre à proximité des bassins d'emploi

Résidence sociale type FJT

Ambition : Mutualisation de moyens, structure commune entre les territoires (voisins) des 2 EPCI concernés pour assurer la gestion du FJT éclaté.

- Modèle 1 : Appui sur un bailleur social pour l'acquisition, et un FJT pour la gestion des biens ;
- Modèle 2 : Acquisition et gestion par les collectivités ;
- Modèle 3 : Acquisition par les collectivités et gestion par un FJT.

Localisation : Biens délaissés, en centre-ville ou en proximité immédiate des zones d'emploi

Modèle économique : appui des collectivités (CD, EPCI) au modèle FJT :

- Cofinancement de l'acquisition (ou portage selon le modèle) et des travaux ;
- Cofinancement de la gestion.

Territoires de déploiement :

CC Billom Communauté CC Ambert Livradois Forez CC Mond'Arverne Communauté

B. Favoriser le logements article 109 et baux courts

Public ciblé : Jeunes de moins de 30 ans, prioritairement actifs, apprentis et jeunes couples
Mode de fonctionnement : Logements portés en propre par le bailleur social
Types de logements : T1 et quelques T2
Atouts et objectifs : Baux courts, proposés en priorité à des jeunes actifs. L'enjeu consiste à sanctuariser des logements pour les jeunes et à spécialiser les résidences en question, permettant de développer des services dédiés. Le caractère novateur permet de capter des financements exceptionnels (Action Logement, collectivités, ...)

Constructeur : Opérateur immobilier, bailleur
Propriétaire : Bailleur
Gestionnaire : Bailleur

Besoins couverts :

Offre étudiante à prix modéré

Offre souple et meublée, courte durée possible

Offre à proximité des bassins d'emploi

Ambition : Mobiliser les logements en article 109 pour la production neuve ou le reconventionnement afin de s'assurer de l'attribution de logements sociaux à des jeunes. Une part de la production peut donc être visée. Pour le reste, il s'agit de logement social classique qui peut permettre de cofinancer une résidence sociale ou un autre type de logement ou d'hébergement d'insertion dans un mix programmatique.

Coupler cette mobilisation à des procédés constructifs économiques doit permettre des économies.

Localisation : Opérations neuves, à proximité des bassins d'emploi, des transports et/ou des lieux d'étude

Modèle économique : appui des délégataires des aides à la pierre ; appui des collectivités ; optimisation des coûts et délais de construction ; inclusion dans un mix programmatique.

Territoires de déploiement :

Clermont Auvergne Métropole

CC Mond'Arverne Communauté

CC Agglo Pays d'Issoire

CC Thiers Dore et Montagne

CC Riom Limagne et Volcans

CC Combrailles Sioule et Morge

CC Ambert Livradois Forez

C. Développer une première résidence intergénérationnelle solidaire

Public ciblé : Jeunes étudiants, jeunes apprentis et stagiaires, jeunes en recherche d'emploi, saisonniers, jeunes salariés
Mode de fonctionnement : Gestion d'une partie des logements d'une résidence autonomie ou d'un EHPAD par une association qui sous-loue à des jeunes
Types de logements : T1 et T2
Atouts et objectifs : Créer la convivialité dans une résidence personnes âgées, offrir des solutions de logements à bas coût aux jeunes, mixer les générations et accueillir des publics diversifiés.

Constructeur : Opérateur immobilier
Propriétaire : Bailleur ou gestionnaire privé
Gestionnaire : Association ou bailleur ou gestionnaire privé

Besoins couverts :

Offre étudiante à prix modéré

Habitat intergénérationnel

Offre dédiée aux saisonniers

Ambition : Proposer à la gestion d'une association une partie des logements d'une résidence autonomie ou d'un EHPAD afin de les dédier à des jeunes. En contrepartie d'un loyer réduit, ceux-ci s'engagent à participer à des activités communes avec les personnes âgées.

Localisation : Résidences autonomies /EHPAD existants en perte d'attractivité, ou territoires où l'on s'apprête à programmer une offre personnes âgées

Modèle économique : Subvention à l'association pour couvrir les coûts de développement du modèle.

Territoires de déploiement :

Clermont Auvergne Métropole

CC Ambert Livradois Forez

CC Dômes Sancy Artense

CC du Massif du Sancy

CC Mond'Arverne Communauté

D. Tester la résidence sociale jeunes actifs

Public ciblé : Jeunes actifs (en emploi, en recherche d'emploi), publics en mobilité professionnelle, jeunes en suite de parcours avec peu de besoin. Une résidence sociale peut être soit généraliste, soit plus spécialisée à destination d'un public en particulier (ex: femmes en difficulté, travailleurs immigrés, etc.). Critères d'âge : minimum 18 ans, max 30 ans, prioritairement jeunes de 26 à 30 ans.

Mode de fonctionnement : Résidence sociale portée en propre ou en gestion

Types de logements : T1, T1 bis, T2

Atouts et objectifs : Les résidences sociales jeunes actifs ont pour objet d'offrir une solution de logement meublé temporaire à des ménages rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire.

Constructeur : Opérateur immobilier

Propriétaire : Opérateur immobilier ou gestionnaire

Gestionnaire : Association, collectivité, CCAS

Besoins couverts :

Offre souple et meublée

Offre à proximité des bassins d'emploi

Offre dédiée aux saisonniers

Ambition : Développement d'une offre en résidence, dédiée aux jeunes actifs (en emploi ou en recherche d'emploi), afin de répondre aux difficultés rencontrées par ces publics en termes d'accès à un logement abordable

Localisation : A proximité des zones d'emploi, à proximité des transports.

Modèle économique :

- Financement : PLAI systématiquement, PLUS à titre exceptionnel et avec justification
- Réservataires : Etat-SIAO (30% des logements), collectivités locales (Conseil départemental, Conseil régional...), Action Logement, autres réservataires
- Financements mobilisables sur le volet fonctionnement : AGLS, Politique de la Ville, ARS...

Territoires de déploiement :

CC Ambert Livradois Forez

CC Thiers Dore et Montagne

CC Agglo Pays d'Issoire

Clermont Auvergne Métropole

E. Développer un Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) éclaté

Public ciblé : Jeunes en rupture, absence d'hébergement fixe ou en errance

Mode de fonctionnement : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) fonctionnant sous forme éclatée par le moyen de plusieurs logements, entièrement meublés et équipés, installés sur différentes communes du territoire ; orientation du SIAO

Types de logements : hébergements collectifs (1 à 2 personnes par chambre) ou hébergements diffus (T1 à T5)

Atouts et objectifs : Création d'une structure ad hoc dédiée à l'accueil, le logement, l'accompagnement et l'insertion sociale de jeunes en situation de précarité, dédiée aux jeunes

Constructeur : Opérateur immobilier

Propriétaire : Bailleurs sociaux ou collectivités

Gestionnaire : Association, organisation humanitaire, collectivité, CCAS

Besoins couverts :

Places d'hébergement pour les jeunes sans ressource

Ambition : Mutualisation de moyens, structure commune entre les territoires (voisins) des EPCI concernés pour assurer la gestion du CHRS éclaté, avec une structure principale basée à Clermont-Ferrand et des conseillers sociaux et accompagnateurs qui sont mobiles dans le département ;

- Modèle 1 : Mobilisation de logements du parc social et gestion par une association ;
- Modèle 2 : Acquisition par les collectivités et gestion par une association.

Localisation : A proximité de transports en communs, commerces de proximité et zones d'emploi.

Modèle économique : Dotation globale de fonctionnement de l'Etat au titre de l'aide sociale à l'hébergement ; dispositif Accueil, Hébergement, Insertion (AHI) ; cofinancements possibles par des collectivités territoriales pour l'aide au modèle innovant.

Participation financière des personnes hébergées

Territoires de déploiement :

CC du Pays de Saint-Eloy

CC Combrailles Sioule et Morge

CC Plaine Limagne

CC Billom Communauté

CC Chavanon Combrailles et Volcans

CC Riom Limagne et Volcans

CC Entre Dore et Allier

CA Agglo Pays d'Issoire

CC Thiers Dore et Montagne

Clermont Auvergne Métropole

CC Dômes Sancy Artense

CC Ambert Livradois Forez

F. Développer le conventionnement pour l'hébergement d'insertion évolutif

Public ciblé : Jeunes en rupture, absence d'hébergement fixe ou en errance

Mode de fonctionnement : Un stock de logements mis à disposition sur chaque territoire, fléchés sur différents dispositifs, visant à répondre à différents publics et différentes problématiques (CHRS, ALT, LHSS, intermédiation locative, etc.)

Types de logements : T1 à T5

Atouts et objectifs : Modèle permettant de réserver un ou deux logements par territoire pour des jeunes en rupture, avec des conventionnements / dispositifs évolutifs, permettant d'apporter davantage de souplesse dans les solutions apportées aux jeunes

Constructeur : Opérateur immobilier

Propriétaire : Bailleurs sociaux ou collectivités

Gestionnaire : Association, organisation humanitaire, collectivité, CCAS

Besoins répondus :

Places d'hébergement pour les jeunes sans ressource

Ambition : Travailler le parcours de la rue au logement, en proposant un modèle souple, permettant d'offrir des solutions d'hébergement et de logements adaptés aux besoins des jeunes en situation de précarité

- Modèle 1 : Mobilisation de logements du parc social et gestion par des associations ;
- Modèle 2 : Acquisition par les collectivités et gestion par des associations.

Localisation : A proximité de transports en communs, commerces de proximité et zones d'emploi

Modèle économique : Des financements différents en fonction des dispositifs ; cofinancement des collectivités pour le développement du modèle.

Territoires de déploiement :

CC du Pays de Saint-Eloy CC Combrailles Sioule et Morge CC Plaine Limagne CC Billom Communauté
CC Chavanon Combrailles et Volcans CC Riom Limagne et Volcans CC Entre Dore et Allier
CC Thiers Dore et Montagne Clermont Auvergne Métropole CC Dômes Sancy Artense CC Ambert Livradois Forez

G. Soutenir le développement de résidences mobilité – Résidences à vocation d'emploi (RVE)

Public ciblé : Saisonniers

Mode de fonctionnement : Un cadre non réglementé qui ouvre sur l'adaptation aux publics et aux territoires (par rapport à la RHVS) et offre de la souplesse (pas de plafonds de loyers ni de ressources, large choix de contrats de location). Cependant, les normes de sécurité incendie sont contraignantes et la RVE ne bénéficie pas du financement de la Banque des Territoires.

Types de logements : Studios et T1 bis meublés

Atouts et objectifs : Développer des solutions adaptées aux publics saisonniers à travers des solutions d'hébergement de qualité à un coût maîtrisé, dont la durée de séjour est indexée à la durée du contrat de travail.

Constructeur : Opérateur immobilier

Propriétaire : Bailleur social

Gestionnaire : Opérateur immobilier ou bailleur social

Besoins couverts :

Offre dédiée aux saisonniers
Offre souple et meublée
Offre à proximité des bassins d'emploi

Ambition : Mobiliser l'opérateur du groupe Action Logement pour développer un parc dédié au lien emploi-logement, en déployant des solutions de résidences dédiées aux saisonniers. Le montage est effectué pour que ce soit les employeurs qui louent ou réservent les logements pour leur main d'œuvre saisonnière.

Localisation : A proximité des zones d'emploi, des cœurs de ville et des transports.

Modèle économique : Contrairement à la RHVS, la RVE ne bénéficie pas du financement de la Banque des Territoires ; gestion et plateforme de réservation en interne pour limiter les coûts ; un couplage avec les publics alternants et salariés en mobilité est possible pour viser des taux de remplissage élevés.

Territoires de déploiement :

CC Dômes Sancy Artense CC du Massif du Sancy CC Mond'Arverne Communauté

H. Proposer, dans certaines situations, des Tiny houses (sans foncier fixe)

Public ciblé : Jeunes apprentis et stagiaires, jeunes sortant d'ASE ou d'institutions, jeunes en rupture, jeunes étudiants.

Mode de fonctionnement : Solutions d'habitat mobile / tiny house ; solution d'hébergement / logement couplé à un accompagnement social et professionnel afin d'accompagner les jeunes vers leur autonomisation le cas échéant.

Types de logements : T1 à T3

Atouts et objectifs : Un principe constructif écologique, une solution souple (déplaçable), permettant de développer rapidement des logements à destination des jeunes (étudiants, jeunes en situation de précarité, saisonniers...)

Constructeur : Opérateur immobilier

Propriétaire : Opérateur immobilier ou gestionnaire

Gestionnaire : Association, collectivité, CCAS

Besoins couverts :

Offre souple et meublée

Offre de logements à proximité des bassins d'emploi

Places d'hébergement d'urgence pour les jeunes sans ressource

Offre dédiée aux saisonniers

Ambition : Offrir une solution de logement « tremplin » pour des jeunes en difficulté, en les accompagnant vers leur autonomisation, à travers un accompagnement éducatif et social. Mobiliser le secteur professionnel et/ou associatif en couplage avec la mise à disposition de terrains par les collectivités pour le développement de l'offre (avec une mobilisation du foncier qui peut être provisoire)

Localisation : A proximité des zones d'emploi, à proximité des transports

Modèle économique : Subventions (publiques, privées) pour le volet investissement, loyers des jeunes sur le volet fonctionnement, « prêt » du foncier par la collectivité.

Territoires de déploiement :

CC du Pays de Saint-Eloy

CC Combrailles Sioule et Morge

CC Plaine Limagne

CC Billom Communauté

CC Chavanon Combrailles et Volcans

CC Riom Limagne et Volcans

CC Entre Dore et Allier

CC Agglo Pays d'Issoire

CC Thiers Dore et Montagne

Clermont Auvergne Métropole

CC Dômes Sancy Artense

CC Ambert Livradois Forez

2.3.2. La priorisation à l'échelle du département

A l'issue de l'identification des différentes solutions opérationnelles qui permettraient de répondre aux besoins, il est nécessaire de prioriser les types d'offres à développer à l'échelle départementale, en fonction de critères tels que l'urgence, l'ampleur des besoins ou encore la faisabilité opérationnelle.



Les actions très prioritaires

- Favoriser les petites typologies en acquisition amélioration dans le cadre de la production de logement locatif social, en augmentant les aides propres ;
- Capturer les petites typologies en accordant un bonus au conventionnement Anah ;
- Développer les « hôtels de l'alternance » ;
- Développer les résidences sociales types FJT éclaté ;
- Favoriser les logements article 109 et baux courts.



Les actions prioritaires

- Favoriser la colocation dans le parc social ;
- Poursuivre le développement de la cohabitation intergénérationnelle ;
- Renforcer l'IML destinée aux jeunes ;
- Tester la résidence sociale jeunes actifs ;
- Développer un Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) éclaté ;
- Soutenir le développement de résidences mobilité.



Les actions moins prioritaires

- Mobiliser l'offre étudiante pendant l'été ;
- Développer le conventionnement pour l'hébergement d'insertion évolutif ;
- Développer une première résidence intergénérationnelle solidaire ;
- Proposer, dans certaines situations, des Tiny houses (sans foncier fixe).

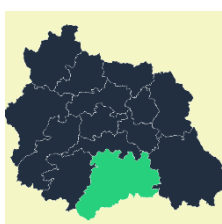
2.3.3. Les territoires de développement

En fonction des besoins identifiés sur chaque territoire et des éléments de diagnostic recueillis sur les offres déjà présentes, les acteurs existants et les capacités opérationnelles estimées, une identification par territoire des offres pertinentes à développer, par niveau de priorité, est proposée.



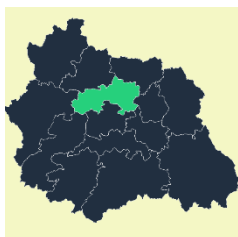
Clermont Auvergne Métropole

Très prioritaire	Prioritaire	Moins prioritaire
• Acquisition-amélioration ; • Colocation dans le parc social ; • Conventionnement Anah.	• Cohabitation intergénérationnelle ; • Article 109 et baux courts.	• IML Jeunes ; • Résidence Sociale Jeunes Actifs (RSJA) ; • CHRS éclaté ; • Offre étudiante pendant l'été ; • Tiny Houses ; • Résidence intergénérationnelle solidaire.



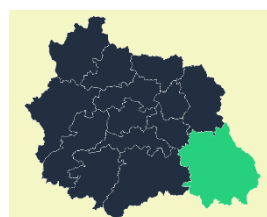
CA Agglo Pays d'Issoire

Très prioritaire	Prioritaire	Moins prioritaire
• Hôtel de l'alternance ; • CHRS éclaté ; • RSJA.	• Acquisition-amélioration ; • Conventionnement Anah.	• Article 109 et baux courts ; • Colocation dans le parc social ; • Tiny houses.



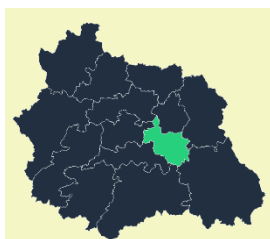
CA Riom Limagne et Volcans

Très prioritaire	Prioritaire	Moins prioritaire
• Hôtel de l’alternance ; • IML jeunes.	• Conventionnement Anah ; • Article 109 et baux courts ; • Acquisition-amélioration ; • Tiny houses.	• CHRS éclaté ; • Logement d’insertion évolutif ; • Colocation dans le parc social.



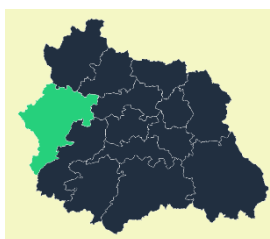
CC Ambert Livradois Forez

Très prioritaire	Prioritaire	Moins prioritaire
• Acquisition-amélioration ; • Article 109 et baux courts ; • Conventionnement Anah ; • FJT éclaté.	• Logement d’insertion évolutif ; • CHRS éclaté ; • IML Jeunes ; • RSJA.	• Colocation dans le parc social ; • Tiny houses ; • Résidence intergénérationnelle solidaire ; • Cohabitation intergénérationnelle.



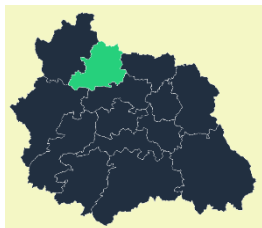
CC Billom Communauté

Très prioritaire	Prioritaire	Moins prioritaire
• Acquisition-amélioration ; • CHRS éclaté ; • Conventionnement Anah.	• Logement d'insertion évolutif ; • Tiny houses.	• IML jeunes ; • FJT éclaté.



CC Chavanon Combrailles et Volcans

Très prioritaire	Prioritaire	Moins prioritaire
• Conventionnement Anah ; • Article 109 et baux courts.	• Logement d'insertion évolutif ; • Acquisition-amélioration ; • Hôtel de l'alternance ; • CHRS éclaté.	• Tiny houses ; • IML jeunes.



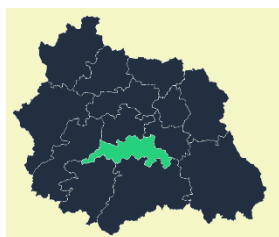
CC Combrailles Sioule et Morge

Très prioritaire	Prioritaire	Moins prioritaire
- Article 109 et baux courts ; - Conventionnement Anah.	- Acquisition-amélioration ; - IML jeunes.	- Colocation dans le parc social ; - Logement d'insertion évolutif ; - Tiny houses.



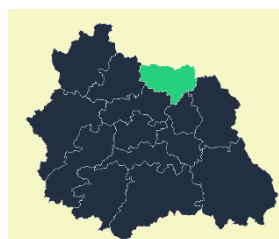
CC Entre Dore et Allier

Très prioritaire	Prioritaire	Moins prioritaire
- Acquisition-amélioration ; - CHRS éclaté.	- Conventionnement Anah ; - Colocation dans le parc social.	- Logement d'insertion évolutif ; - Tiny houses ; - IML Jeunes.



CC Mond'Arverne Communauté

Très prioritaire	Prioritaire	Moins prioritaire
• Cohabitation intergénérationnelle ; • Article 109 et baux courts ; • Résidences mobilité ; • FJT éclaté.	• Acquisition-amélioration.	• Conventionnement Anah ; • Colocation dans le parc social ; • Résidence intergénérationnelle solidaire.



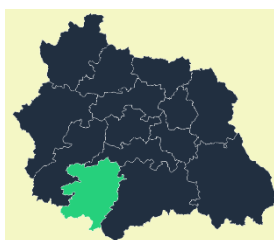
CC Plaine Limagne

Très prioritaire	Prioritaire	Moins prioritaire
• Logement d'insertion évolutif ; • CHRS éclaté.	• IML jeunes.	• Tiny houses.



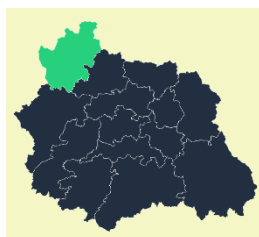
CC Thiers Dore et Montagne

Très prioritaire	Prioritaire	Moins prioritaire
- Article 109 et baux courts ; - RSJA ; - CHRS éclaté ; - Logement d'insertion évolutif.	- Colocation dans le parc social ; - IML jeunes ;	- Tiny houses ; - Acquisition-amélioration ; - Conventionnement Anah.



CC Massif du Sancy

Très prioritaire	Prioritaire	Moins prioritaire
- Conventionnement Anah ; - Résidence mobilité.	Cohabitation intergénérationnelle.	- Résidence intergénérationnelle solidaire ; - Acquisition-amélioration.



CC Pays de Saint-Eloy

Très prioritaire	Prioritaire	Moins prioritaire
- Article 109 et baux courts ; - Conventionnement Anah.	- Cohabitation intergénérationnelle ; - Acquisition-amélioration.	- CHRS éclaté ; - Logement d'insertion évolutif ; - Tiny houses ; - IML jeunes.



CC Dôme Sancy Artense

Très prioritaire	Prioritaire	Moins prioritaire
- Conventionnement Anah ; - Résidence mobilité.	- Cohabitation intergénérationnelle ; - Acquisition-amélioration.	- IML jeunes ; - Tiny houses ; - Logement d'insertion évolutif ; - Résidence intergénérationnelle solidaire.

2.3.5 Conclusion

En conclusion de ce travail à l'échelle des territoires, il est possible d'observer que de nombreuses offres sont pertinentes selon les besoins exprimés sur chacun des territoires, en lien avec un manque actuel d'offre pour les jeunes et la présence de profils particuliers de jeunes sur chaque territoire. Reste toutefois un enjeu de confronter les offres proposées ci-dessus aux priorités politiques et techniques de chaque territoire, d'une part.

D'autre part, un travail fin de montage économique est à réaliser territoire par territoire pour déterminer les capacités de mise en œuvre de chacun de ces types d'offres. Enfin, il s'agira d'être vigilant aux capacités de mutualisation : deux EPCI voisins s'adressant à un public identique pourraient collaborer pour développer une offre en particulier.

3. Glossaire

AIOA : Accueil, Information, Orientation et Accompagnement

ASLL : Accompagnement social lié au logement

CALEOL : Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

CEJ-JR : Contrat d'Engagement Jeune (CEJ) « jeunes en rupture » (-JR)

CLLAJ : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes

CNOUS : Centre National des Œuvres Universitaires et Scolaires

FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs

IML : Intermédiation locative

LEU : Logement d'extrême urgence

LLS : Logement locative social

PEEC : Participation de l'employeur à l'effort de construction

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLS : Prêt Locatif Social

PLT : Parc Locatif Temporaire

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

QPV : Quartier Politique de la Ville

RS : Résidence Sociale

SIAO : Service intégré d'accueil et d'orientation

UNCLLAJ : Union National des CLLAJ

URHAJ : Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes