Monographie

- ■ diffus gérés
- ■ médiation
- ■ habitat mobile
- ■ cohabitation
- ■ résidence collective

La résidence Lamennais : une solution intergénérationnelle

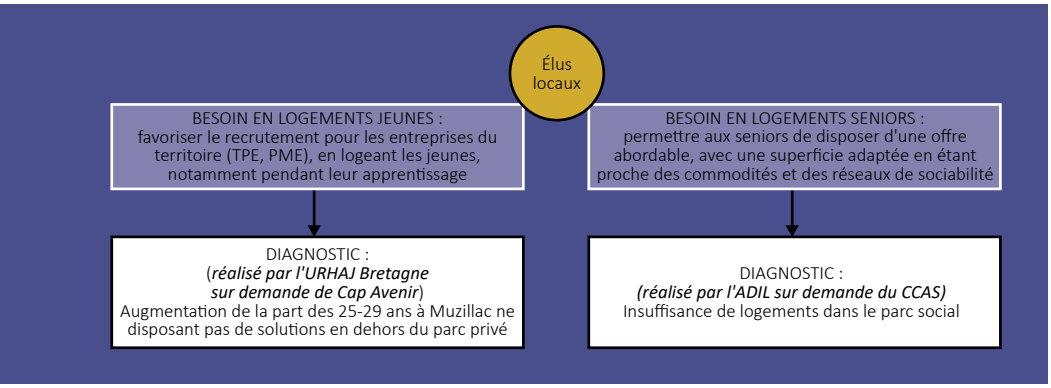
Une offre de logements autonomes, abordables et adaptés aux âges

espace de vie sociale | logements locatifs sociaux (PLAI / PLUS / PLS) | logements agréés RS-FJT | gestion locative | contexte littoral | projet social porté sur les liens entre générations

« Nous avons rencontré les élus et le bailleur qui avait pour projet initial de répondre à un besoin du territoire qui est le rapprochement d'un public senior autonome en centre-bourg à proximité des commerces, car il y a beaucoup de personnes vieillissantes sur le territoire avec de grandes maisons, des grands terrains. La maison devient difficile à entretenir, le terrain également. Il y a un risque d'isolement et de rupture du lien social. Ça peut être des veufs/veuves. L'enjeu de départ est celui-ci, et par ailleurs c'est un territoire qui a une dynamique professionnelle et locale, avec un tissu de TPE et PME, des artisans ainsi qu'une activité ostréicole et saisonnière (beaux jours). » Anthony BOISARD

C'est en ce sens que la résidence intergénérationnelle gérée par un tiers, est apparue comme une solution novatrice et originale pour la commune de Muzillac située au sud-est du littoral morbihannais.

Quels besoins ?



La résidence Lamennais

Nb de logements
- 6 LLS résidence sociale
- 17 LLS pour seniors autonomes

Lieu et nature du lieu
Muzillac
Centre-Bourg, Littoral

Nature du dispositif
- Extension RS-FJT
- Logement social familial

Public cible
- Jeunes actifs majoritairement en apprentissage
- Personnes + 60 ans

Durée de séjour
- Jeunes : court à moyen terme
- Seniors : long terme

Budget
- 245 200€
- 53,2% subventions
- 46,8% prêts

Type de logements
Collectif avec salle commune de 43m²

Typologie logements, surface moyenne, redevance
- 6 T1' (PLAI) : 20m² : 375€
- 11 T2 (PLUS / PLAI) : 40m² : 326- 389€
- 6 T3 (PLUS / PLS) : 60m² : 445 - 611€

Objectifs

Favoriser le lien entre les générations au sein de la résidence :
- Créer des moments de convivialités et de partages, notamment par des activités communes
- Rompre l'isolement

Ouvrir la résidence sur la cité :
- Accueil des associations locales et création de projets avec des structures Enfance Jeunesse

Partenariats
- Bailleur social
- Collectivité locale
- CCAS
- CAF

L'association

Cap Avenir

Vannes et alentours		12 salariés	
114 logements		www.cap-avenir.org	

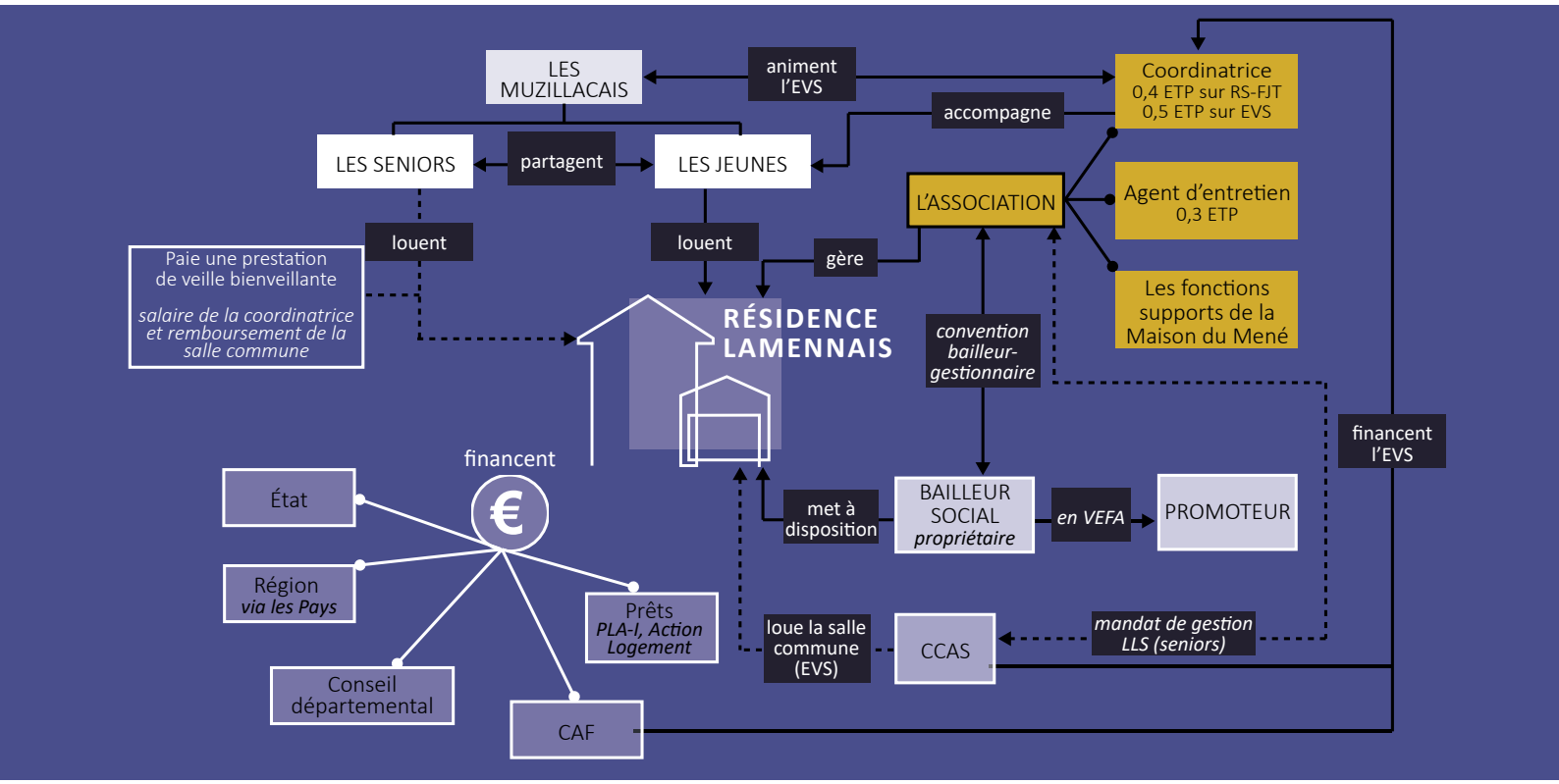
Contact projet
Anthony BOISARD, directeur,
boisard.anthony@orange.fr

Bien identifiée sur le territoire morbihannais, l'association profite d'un contexte favorable à son développement, lui permettant de saisir des opportunités de coopérations avec des acteurs institutionnels de l'habitat et de l'action sociale.

Elle travaille de concert avec les autres associations Habitat Jeunes du Morbihan pour assurer une réponse cohérente aux besoins du territoire, selon le fonctionnement et la localisation de chacune d'elles.

« Il y a à la fois une préoccupation économique de pérennité dans le temps de l'ensemble des services et puis à la fois une évolution normale, d'être en prise avec les besoins du territoire et de la société. » Anthony BOISARD

La mise en oeuvre et le fonctionnement



La coordinatrice partage son temps entre la résidence et l'espace de vie sociale. Elle est en charge de la gestion locative, de l'accompagnement individuel des jeunes et de l'animation auprès des jeunes et seniors. Son poste a la particularité de gérer deux publics avec des temporalités, des envies et besoins différents, ce qui influe sur la dynamique collective et nécessite de développer des stratégies.

Afin de calibrer l'offre précisement en fonction des publics, chaque diagnostic a été mené et piloté de manière distincte selon les compétences et ressources des différents partenaires.

La dimension intergénérationnelle est non seulement un apport dans le projet Habitat Jeunes, mais elle fait partie intégrante de celui-ci.

En ce sens, les seniors sont autant impliqués et considérés que les jeunes. Pour ce faire, une prestation de service à hauteur de 50€ leur est demandée chaque moi en supplément du loyer. Selon l'accord collectif, qui est un outil central à travailler en amont, celle-ci recouvre : la gestion locative, une présence rassurante, des animations et également la partie technique.

✚

La mutualisation des besoins par la concrétisation d'un projet innovant et cohérent répondant à plusieurs besoins sociaux et territoriaux.

L'intergénérationnel comme ressource du projet social Habitat Jeunes, qui s'inscrit dans une logique de brassage des statuts sociaux et des âges, dans une volonté commune d'interconnaissance, de partage et de prise ou poursuite d'autonomie.

Le développement des coopérations par l'Espace de vie sociale.
En accord avec le projet habitat jeunes, l'EVS s'inscrit dans la recherche d'une culture commune du projet social avec les partenaires. Son objectif est double, car il s'agit de : renforcer les liens sociaux et familiaux, les solidarités de voisinage, mais aussi de coordonner les initiatives favorisant la vie collective et la prise de responsabilité des usagers.

L'élargissement de son champ d'intervention vers le public senior, grâce à ses savoirs-faire en matière de gestion.
« Nous avons une convention APL avec le bailleur sur la partie FJT tandis que pour la partie senior, nous ne pouvions être directement le gestionnaire. Les seniors sont locataires du CCAS, mais puisqu'il ne souhaitait pas gérer en direct, un mandat de gestion a été instauré pour nous rétrocédé cette partie-là. »

Un travail de sensibilisation constant pour être identifié comme une structure de référence du logement des jeunes auprès de la sphère des acteurs locaux (élus, professionnels, employeurs).
Dimension qui lui a permis à la fois d'être reconnue comme une structure d'intérêt dans le développement d'une nouvelle offre collaborative; et à la fois qui répond aux besoins du territoire.

▬

La spécificité d'une résidence intégrant du logement RS-FJT et du LLS familial :
Réglementairement : *« Ce type de projet est difficile à monter car cela mixe la réglementation FJT et celle du logement social [...] Le bailleur social a beaucoup travaillé auprès des services déconcentrés de l'Etat pour monter le projet. »*
Financièrement : Les deux formes de logements sociaux font l'objet de deux financements distincts. D'ailleurs, dans un souci de facilité, la salle commune et donc indirectement l'EVS ont été rattaché à la partie Habitat Jeunes.
Fonctionnement : L'attribution des logements est différenciée selon les publics. Pour les jeunes, seul, Cap Avenir décide, tandis que pour les personnes âgées, le CCAS participe également à la commission d'attribution des logements.

La prise en compte du public senior dans le projet collectif et au-delà.
« Culturellement parlant, quand les seniors arrivent c'est nouveau de pouvoir disposer d'un espace commun et de devoir partager des espaces, tandis que les jeunes s'en saisissent très vite. »
Les seniors ne mobilisent pas les mêmes partenaires que les jeunes. Un travail partenarial avec les services à la personne- ***espace autonomie seniors ; services de soins et/ou d'aide à domicile***- pour les seniors est nécessaire afin d'anticiper les éventuelles décompensations.

Le calibrage des deux publics, un enjeu central dans la vie technique et social du projet ; et dans la mobilisation des ressources humaines.
« Les seniors lorsqu'ils arrivent, ils déposent leurs bagages pour 10, 20, 30 ans. Ça n'a rien à voir avec du logement temporaire tel que l'on connait dans nos FJT. »
Ainsi, il est nécessaire de penser le peuplement selon la pluralité des âges afin de limiter le risque de départs successifs, et selon l'adhésion des résidents au projet pour maintenir la dynamique à chaque renouvellement. Par ailleurs, le public senior étant très en demande, le professionnel doit être muni de connaissances adéquate quant au fonctionnement et aux problématiques liés à l'âge.

Monographie

- ■ diffus gérés
- ■ médiation
- ■ habitat mobile
- ■ cohabitation
- ■ résidence collective

Le service logement jeunes sur le territoire de la Brenne

Une solution en appui du territoire rural et en étroite coopération avec le Parc Naturel Régional

Fonds LEADER | Parc locatif communal, social, privé, en résidence autonomie... | Financements d'actions pour la jeunesse par le Parc Naturel Régional | Territoire rural | Intermédiation locative

« En 2009, l'URHAJ est venue nous voir en demandant s'il y avait une problématique de logement en Brenne, ne sachant pas, l'URHAJ a financé une enquête pilotée par le délégué à l'habitat. Il s'est révélé qu'effectivement il y en avait bien une pour les jeunes au Blanc et en Brenne, mais qu'il n'y avait pas de moyens pour développer une résidence Habitat Jeunes, ce qui a amené à la création d'un Service Logements. […] où nous étions uniquement sur de la mise en relation de jeunes et de propriétaires privés et publics. »

Judith CARTIER

Quels besoins ?

URHAJ

DIAGNOSTIC :
piloté et financé par l'URHAJ
pour définir et quantifier les besoins en matière de logements jeunes sur le territoire

BESOIN :
disposer d'une offre de logements pour les jeunes à proximité de l'emploi et des services sur la commune de Le Blanc et le territoire de la Brenne

Le Service Logement Jeunes

Nb de logements	Lieu et nature du lieu	Nature du dispositif
18	Territoire du PNR de la Brenne Rural	Service Logement Jeunes

Type de logements	Public cible	Durée de séjour	Budget
Individuel	Jeunes en mobilités	Court à moyen terme	33 100 €

Typologie logements, surface moyenne, redevance	Objectifs	Partenariats
Variées	• Proposer des solutions logements au plus près de l'emploi des jeunes • Accompagner l'insertion des jeunes sur un territoire rural • Développer des coopérations autour des politiques de jeunesses et du logement	• Relais Brenne Initiatives Jeunes • PNR • Résidences autonomies • Bailleurs sociaux et privés • CAF

L'association

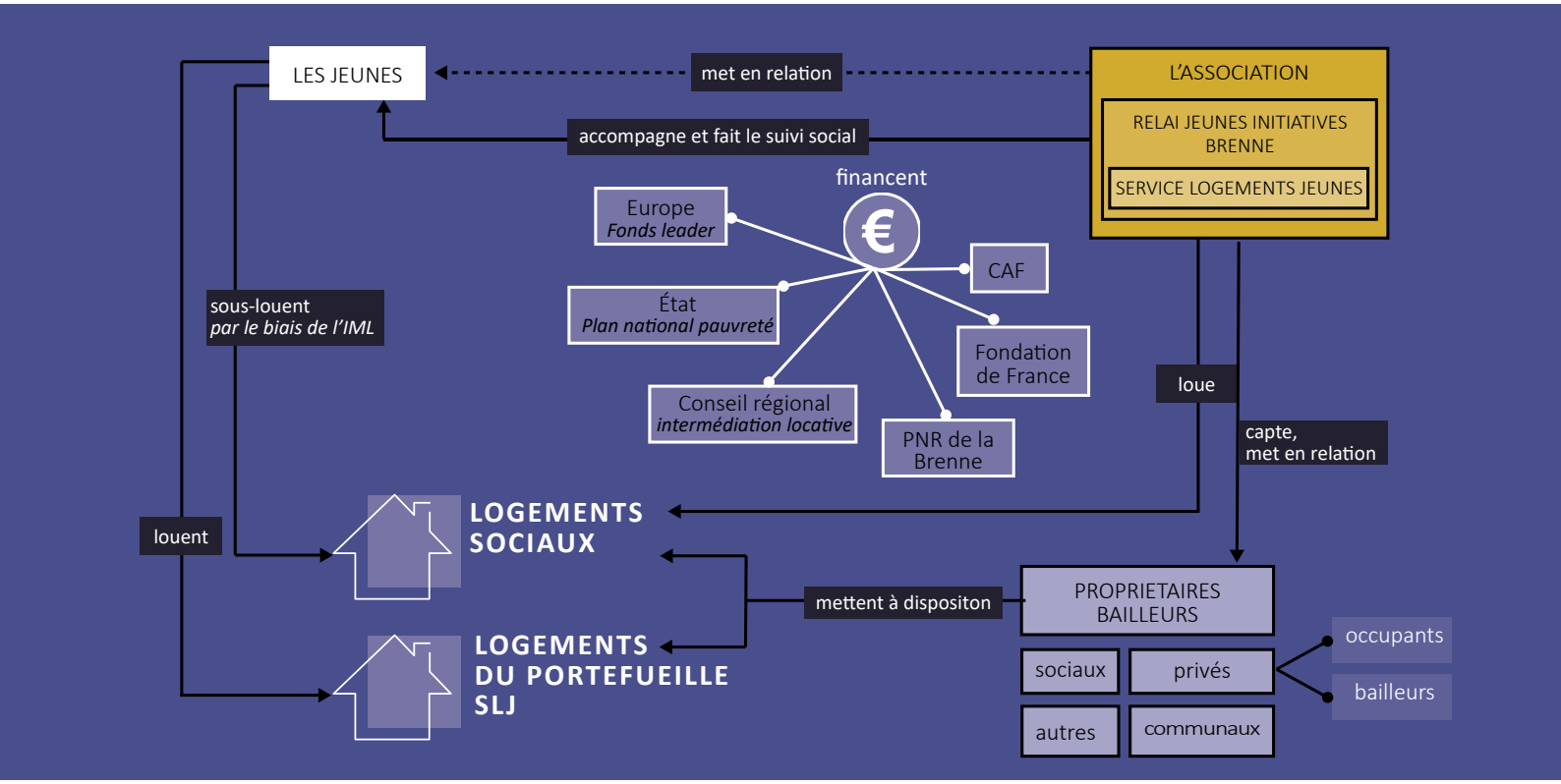
FOL 36			
	Parc naturel régional de la Brenne		2 salariés au SLJ
	18 logements		Facebook SLJ Brenne
Contact projet Judith CARTIER, chargée de mission mobilité, mobilitefol36@gmail.com			

La FOL 36 est membre du réseau national Ligue de l'Enseignement, association d'éducation populaire complémentaire de l'Enseignement public. Elle agit en faveur de l'éducation populaire au travers de la culture et la citoyenneté et dispose de trois services d'accueil jeunes pour les 11-25 ans. C'est au sein de l'un d'eux, le Relai Brenne Initiatives Jeunes, créé par le Parc Naturel Régional que le Service Logements Jeunes se développe.

La Brenne est un territoire rural dont la ville centre, Le Blanc compte 6 500 habitants. Il dispose d'atouts naturels et paysagers remarquables qui contrebalancent sa faible attractivité économique et mobilité de transports.

L'association et plus spécifiquement le Service Logements Jeunes œuvrent au développement de services pour le territoire afin d'y accueillir, d'y attirer et tenter d'y maintenir les jeunes.

La mise en oeuvre et le fonctionnement



Le Service Logement Jeunes fonctionne selon trois grandes missions :

- **Le développement du portefeuille de logements** auprès de différents opérateurs du territoire, donnant lieu à une offre de logement aux particularités variées. Pour ne citer qu'un exemple, l'association dispose de plusieurs appartements au sein de deux résidences autonomies qui s'inscrivent dans une mouvance intergénérationnelle.
- **L'accompagnement dans le logement et le suivi social des jeunes** qui se font à domicile ou dans l'un des deux lieux de permanences à la Mission Locale et au RBIJ. Cette mission se fait de manière complémentaire avec les autres acteurs sociaux du territoire, pour traiter des problématiques qui concernent l'insertion globale du jeune.
- **La mise en lien des jeunes et des propriétaires**, en servant d'intermédiaire en cas de besoins.

Plus largement, le Relai Brenne Intitiatives Jeunes se définit comme un service d'accueil pour les jeunes et de rassemblement des acteurs sur le territoire qui est régi par le partenariat avec le Parc Naturel Régional. Parmi ces compétences, celui-ci à la particularité de financer de nombreuses actions éducatives en direction de l'enfance et de la jeunesse.

✚

Une opportunité de répondre aux besoins des jeunes sur des territoires ruraux où l'offre en résidence n'est pas toujours possible compte tenu du contexte local et des courts séjours.
« Nous avons entre 40 à 50 demandes [de jeunes] par an. Sur ces demandes-là, nous avons peut-être un tiers qui n'aboutit pas, soit parce que le projet n'est pas viable ou parce qu'il y a des changements.»

Une forme de flexibilité dans la captation de logements qui permet de faciliter la constitution du portefeuille.
Sur la douzaine de logements du Service Logements Jeunes, se trouve aussi bien du logement social, du logement intergénérationnel en résidence autonomie, du logement chez un bailleur privé, de la chambre chez l'habitant que du logement communal.

Un dispositif au service du territoire et un territoire au service du dispositif.
Le Service Logements Jeunes par sa connaissance du territoire vient répondre aux potentiels besoins et contribue à son développement.
Néanmoins, le service ne peut agir sans l'implication des acteurs politiques, locaux et des habitants. La complémentarité de ces facteurs, fait la richesse du dispositif.

Un moyen de rassembler et réfléchir sur les politiques en faveur de la jeunesse et du logement au niveau local.
« Nous animons un réseau d'acteurs du logement avec le Service Logements Jeunes, parce que nous étions tout seul à travailler sur cette thématique du logement des jeunes. Maintenant, nous nous voyons deux fois par an, pour réflechir à des questions de fond et faire avancer les politiques de jeunesse et les politiques de logement pour les jeunes. »

▬

Des modes de financement sans cesse à renouveler, rendant le modèle économique précaire.
« Par exemple, la CAF c'est tous les ans, nous ne savons jamais combien nous allons recevoir pour l'année en cours. C'est très compliqué, d'autant que ce sont des financements qui ne sont jamais vraiment pérennes donc il faut aller chercher des nouveaux financements. Depuis 10 ans, il y a eu pléthore de financeurs. »

Un travail de rédaction des documents contractuels entre les jeunes et les propriétaires pour assurer la sécurité de tous et le respect du cadre légal.

Une demande d'accompagnement par les institutions croissante, pourtant contraint par l'éclatement de la localisation des jeunes dans le diffus.
« Nous essayons d'assurer un suivi, mais c'est compliqué parce que nous sommes sur du diffus. Dans la mesure où nous ne sommes pas toujours là comme dans une résidence […], nous ne savons pas ce que les jeunes font dans leur logement et comme ça se passe. »

Cette dimension est d'autant plus liée aux ressources humaines mobilisables. Depuis octobre 2020, une assistante sociale a été recruté pour assurer cette mission.

Monographie

- ■ diffus gérés
- ■ médiation
- ■ habitat mobile
- ■ cohabitation
- ■ résidence collective

La résidence de L'Amarr'HAJ : des séjours fractionnés

Une solution mutualisée en faveur des alternants

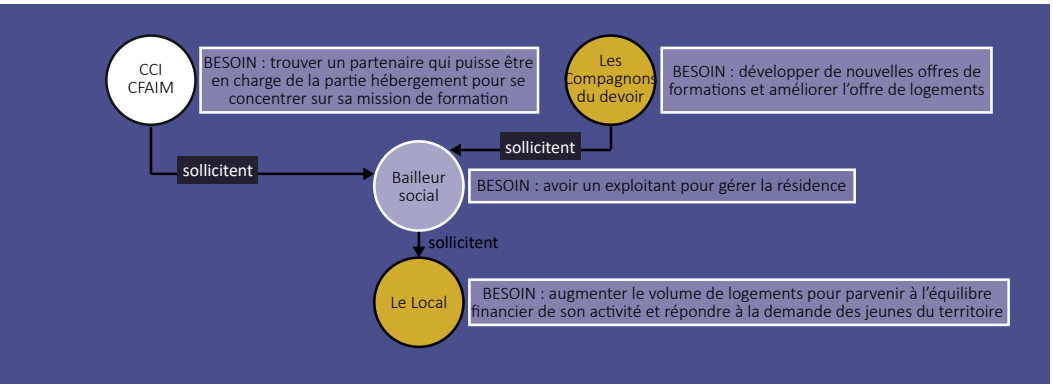
un portage quadripartite : Le Local, la CCI, les Compagnons du Devoir et la Maison de la formation | optimisation des places vacantes par l'accueil de groupes et de travailleurs saisonniers | jeunes en alternance | APL | PIA | projet social porté sur les liens entre générations

La résidence est née de la nécessité de quantifier l'offre de logements jeunes au vu de la croissance de la demande particulièrement accrue par la fermeture d'établissements adaptés pour les recevoir, à Poitiers.

Pour le Local, l'accueil de jeunes en apprentissage n'était pas spécifiquement un angle de développement visé. Cette résidence est le résultat d'une conjoncture favorable qui a débuté par une coopération engagée avec le bailleur social dans un tout autre projet, et qui a suivi par l'obtention du PIA. Elle s'est conclue par la mise à disposition à titre gracieux d'un terrain par la Maison de la formation à l'Ouest de Poitiers, au sein d'un quartier accueillant des milliers d'alternants chaque semaine, dans une zone d'emplois et de services.

La concrétisation du projet est l'aboutissement d'un travail de mutualisation de plusieurs structures, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vienne, la Maison de la Formation, les Compagnons du Devoir et l'association Le Local.

Quels besoins ?



La résidence

Nb de logements	Lieu et nature du lieu	Nature du dispositif
125	Poitiers Urbain	RS-FJT

Type de logements	Public cible	Durée de séjour	Budget
Collectif	Jeunes en démarche d'insertion professionnelle	De la nuitée à 24 mois	• 8.5 millions € • 66% subventions • 33% prêts

Typologie logements, surface moyenne, redevance	Objectifs	Partenariats
• T1 – 18m2 à 21 m2 • T3 – 64 m2 • T4 – 72m2 • Au mois : 350€ • A la nuitée : 12€ - 15€	• Favoriser les séjours de courte durée en limitant le reste à charge. • Accompagner les jeunes dans leur insertion sociale et professionnelle. • Ouvrir la résidence à des publics différents en période « creuse »	• Bailleur social • CCI • Compagnons du Devoir • CFAI • CAF

L'association

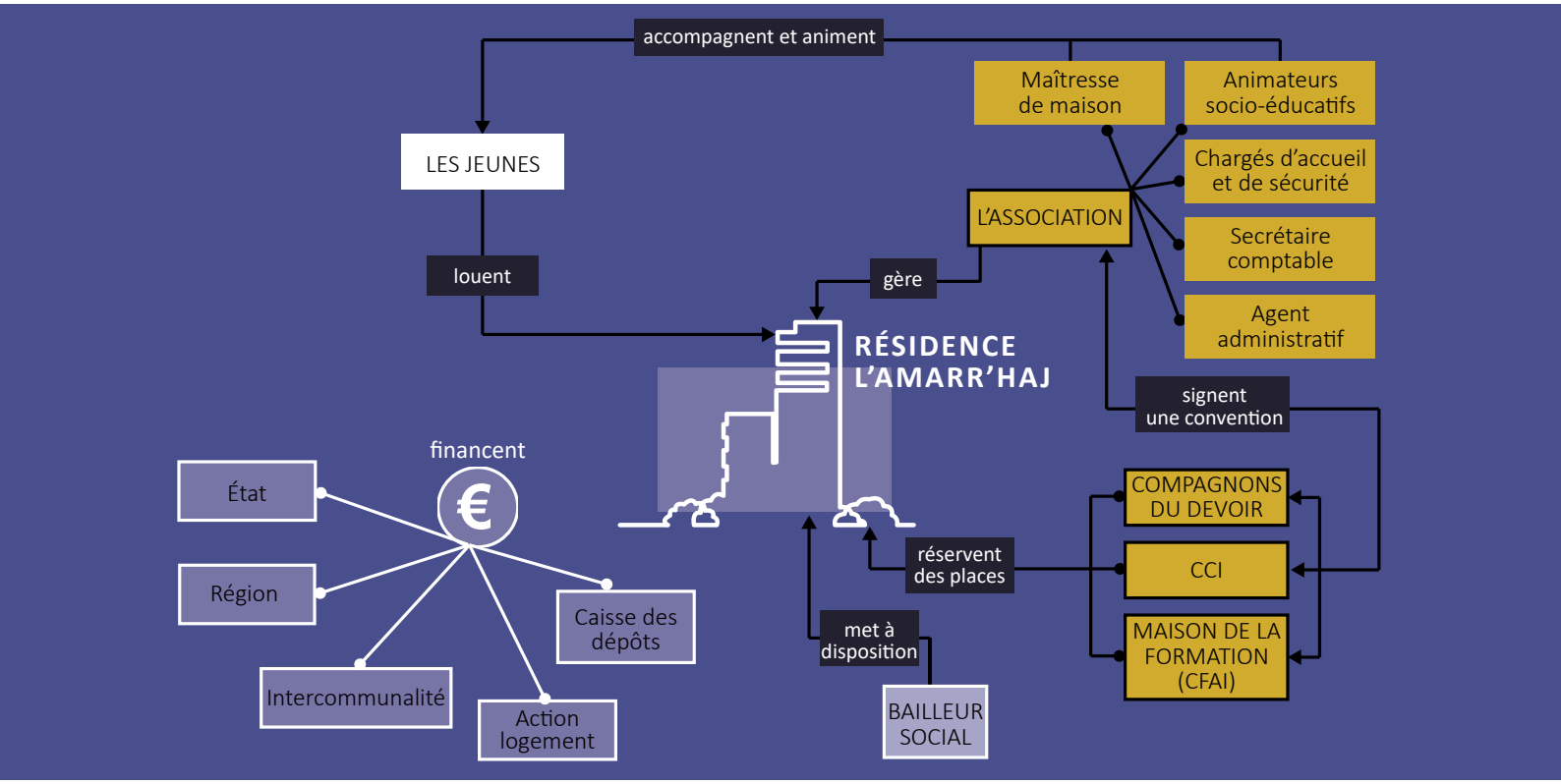
Le Local (pôle Habitat Jeunes)			
Poitiers		20 salariés	
162 logements		www.lelocal.asso.fr	

Contact projet
Christian NICOLE, directeur,
direction@lelocal.asso.fr

Située au cœur de la métropole régionale de Poitiers, l'association profite d'un contexte favorable à la jeunesse avec une offre de formations notable et un tissu économique densément composé de TPE, PME, PMI, de l'artisanat et de l'agriculture sur le département de la Vienne.

Par ailleurs, Le Local a la particularité de s'être construit autour de deux projets complémentaires que sont la Maison de quartier et le projet Habitat Jeunes. Son intégration dans le quartier par son intervention dans le champ socioculturel constitue un sérieux atout dans l'insertion des jeunes à la vie sociale et culturelle du territoire.

La mise en oeuvre et le fonctionnement



La résidence de l'Amarr'haj fonctionne selon un principe de réservations, c'est-à-dire que selon leurs besoins, les Compagnons du Devoir, la CCI et la Maison de la Formation réservent des places conventionnées pour une durée allant de 5 à 9 ans.

Le système est adapté pour les jeunes alternants présents de manière discontinue sur le lieu de formation. Cela implique une gestion particulière pour coordonner chaque semaine, les arrivées et les départs, afin d'assurer au jeune un logement (qui peut être différent d'une fois à l'autre) à chacune de ses venues.

Sur ce principe, le Local en tant qu'association gestionnaire a décidé de partager les responsabilités, pour assurer la pérennité de l'offre. Chaque partenaire paie :

- un loyer sur l'ensemble des appartements réservés qu'ils soient pleins ou vides ;
- une contribution pour les animations à hauteur de leur utilisation ;
- une contribution à l'absorption du déficit à hauteur de la part réservée.

En l'occurrence, l'association s'engage à optimiser le remplissage pendant la période estivale et de vacances scolaires, et de redistribuer en fonction de la part de chaque partenaire.

L'une des particularités pour les jeunes en séjour fractionné à la résidence de l'Amarr'haj est de pouvoir bénéficier des APL.

Après négociation avec la CAF de la Vienne, l'association a obtenu cette possibilité pour garantir un reste à charge faible voire nul pour les jeunes. Pour rendre cela effectif, un forfait loyer est calculé selon la durée de présence du jeune sur l'année et qui est ensuite lissé sur la durée de sa présence.

« Pour un jeune qui vient 5 jours par semaine dans un logement à 12 € la nuitée, il va payer 4 fois [nombre de nuits] 12 € par semaine. S'il a un contrat de 2 ans, nous lui proposons un forfait sur 2 ans soit 26 semaines x 4 jours x 12 €, ça fait x €. Nous divisons le résultat par mois sur 24 mois, ça lui fait un loyer lissé. »
Christian NICOLE

+

Une solution sur-mesure pour les jeunes présents sur de très courts séjours.
Le développement de cette offre permet aux jeunes de disposer d'un logement sur leur temps de formation et de payer leur loyer sur cette même période, duquel peuvent être déduit les APL.

Une démarche en cours, d'optimisation du remplissage des logements disponibles lors des vacances scolaires des alternants.
« Nous avons deux pistes. Une avec des organismes qui réalisent de l'hébergement dans le sport et l'événementiel mais qui manquent de logements et nous sollicitent pour compléter les nuitées. La seconde, avec les organismes de formation qui ont des besoins spécifiques et temporaires comme les formations BAFA. » Simon ROBYNS

En tant qu'association rattachée à la fédération des centres sociaux, elle peut aussi accueillir des groupes par ce biais. Enfin, elle vise l'accueil de travailleurs saisonniers, qui se font notamment par un travail de communication auprès des boites d'intérims.

Un portage rendu possible grâce au partage des risques entre les acteurs…
« Les partenaires paient un loyer sur l'ensemble des appartements qu'ils soient pleins ou vides. Nous mettons en place une convention qui dit par exemple « Les compagnons du Devoir réservent 65 logements ». Nous en contrepartie, de l'accueil, nous percevons une participation des jeunes. La différence, ce sont les places vides, qui est payée par les structures partenaires. »
« Dans les conventions, il existe une clause qui précise qu'à chaque exercice comptable, nous faisons le bilan. Si nous avons un déficit, il est partagé à hauteur du risque prit par les partenaires. » Christian NICOLE

−

La communication et l'organisation sont des facteurs essentiels au fonctionnement de ce partenariat quadripartite.
Une phase importante de cadrage a été mené entre les acteurs afin d'assurer les intérêts de tous. La connaissance des situations, des valeurs et des modes de fonctionnements de chacun est alors essentiel pour maintenir le cap.

Une gestion des plannings à coordonner avec le.s centre.s de formation.
La gestion des plannings d'entrées et sorties avec les multiples organes de la Maison de la formation : *« ce n'est pas forcément coordonné sur une tête de pont unique, parfois, ils ont des modifications importantes lors des examens, par exemple. »* Simon ROBYNS
La coordination s'avère importante notamment au regard des conséquentes variations d'effectifs et par conséquent de prestations en termes de ménage.

Considérer la nécessité d'accompagner l'ensemble des jeunes, en séjours fractionnés comme en continu.
« Nous nous étions dit dans le montage pédagogique, que l'accompagnement social serait sur les 30 places que nous avons en propre et que pour les alternants, il n'y aurait pas d'accompagnement social ou très peu. […] *Il a fallu le renforcer car on s'aperçoit que sur 4 jours, ils ont aussi besoin de personnel. »* Christian NICOLE

Un travail de coopération et de transversalité à penser avec les acteurs de la formation pour assurer un accompagnement et un suivi du jeune en bonne intelligence
« L'objectif est de créer des instances plus officielles de dialogue entre la vie scolaire de la Maison de la formation et nous. Parfois, il y a une méconnaissance de ce que nous traitons et parfois nous nous rendons compte qu'on agit sur des choses qui sont déjà opérées de l'autre côté. » Simon ROBYNS

Monographie

- ■ diffus gérés
- ■ médiation
- ■ habitat mobile
- ■ cohabitation
- ■ résidence collective

Les micro-résidences

Des petits collectifs adaptés aux dynamiques permanentes des bassins d'emplois locaux

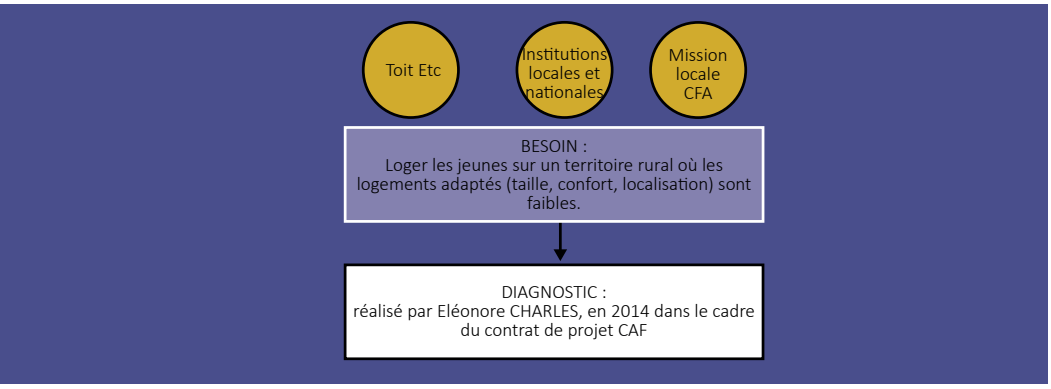
offre de logements éclatée sur le territoire | action socio-éducative de proximité | territoire rural | petits collectifs avec espaces communs

Le développement de l'association autour de petites résidences s'est fait par la volonté de mailler l'ensemble du territoire sud-est Deux-Sèvres sur les bassins d'emplois qui le recouvrent, avec des jauges adaptées.

Au fil du temps, ces résidences collectives FJT se sont ajustées à l'évolution des besoins socio-économiques du territoire, en proposant des logements en ALT (allocation logement temporaire) ou encore CHRS (centre d'hébergement et de réinsertion sociale).

De cette manière, l'association se structure autour de diverses solutions complémentaires de logement et d'hébergement.

Quels besoins ?



Les micro-résidences

Nb de logements	Lieu et nature du lieu		Nature des dispositifs
3 à 9 logements	Mellois en Poitou Rural		RS-FJT ; CHRS ; ALT ; MNA
Type de logements	**Public cible**	**Durée de séjour**	**Budget de fonctionnement**
Petit collectif avec espaces communs	Jeunes 16 – 30 ans en priorité	8 à 9 mois	690 000 €
Typologie logements, surface moyenne, redevance	**Objectifs**		**Partenariats**
• Studio, T1, T2, T3 • Surface de 11 m² à 50 m² • Redevance de 263 € à 470 €	Favoriser la mobilité, l'insertion des jeunes et engagement des jeunes sur leur territoire		• Etat • Collectivités locales • Prescripteurs • CAF

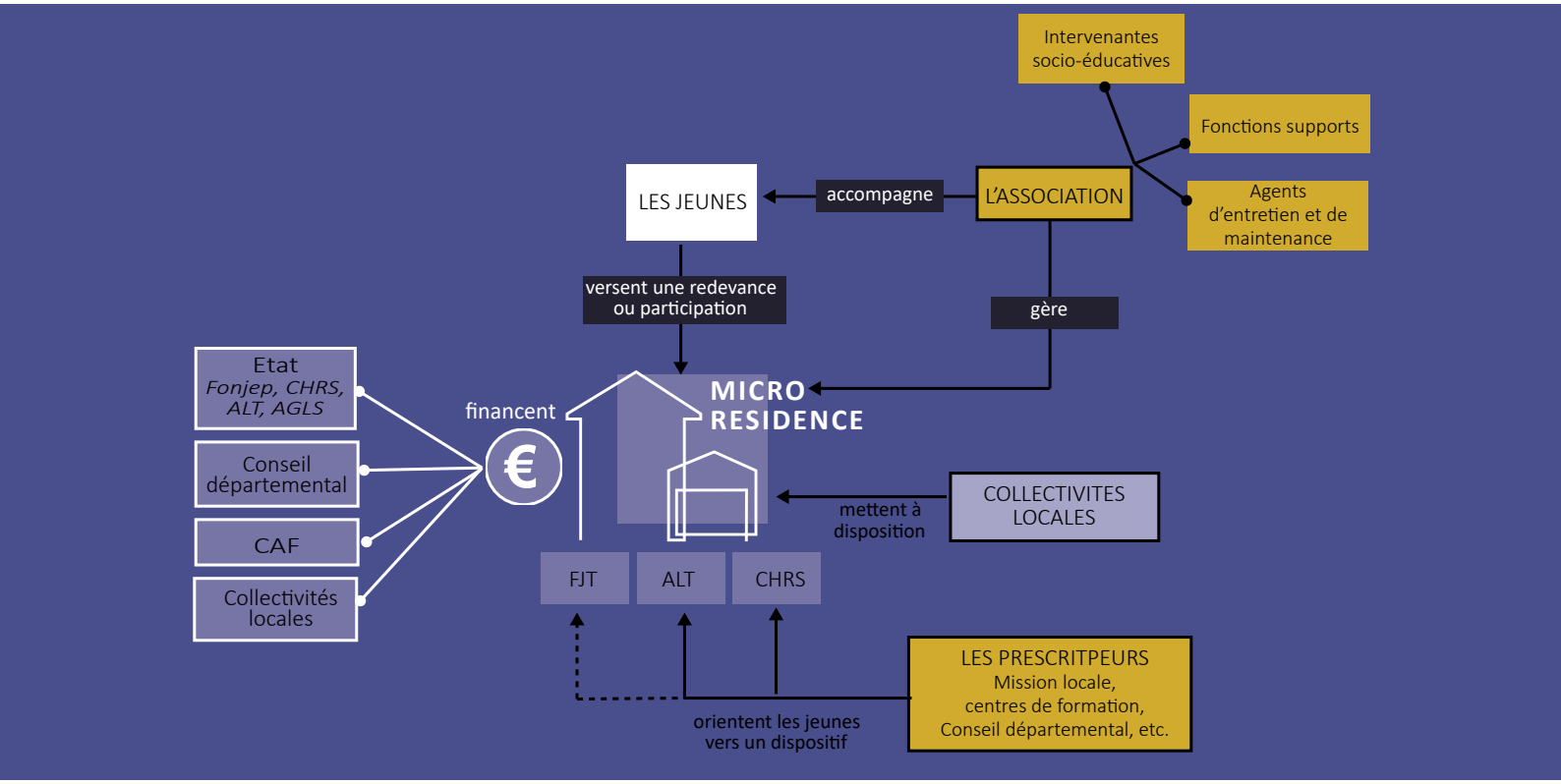
L'association

Toits Etc.			
Le Mellois en Poitou		11 salariés	
30 logements + qqs places d'hébergements		∞	www.toitsetc.fr
Contact projet Sylvain PIAT, directeur direction@toitsetc.fr			

Toits Etc., est une association d'éducation populaire intervenant sur l'ensemble du Mellois en Poitou au sud du département des Deux-Sèvres. C'est un territoire rural, dynamique bien que faiblement peuplé qui profite d'une attractivité économique par la présence de plusieurs micros-bassins d'emplois aux multiples qualifications, dans le secteur industriel, agricole, artisanal, du service à la personne et plus lointainement à Niort, du tertiaire.

Dans ce contexte, le Mellois en Poitou combine à la fois : activité économique et faible perspective démographique, faisant du maintien des jeunes locaux ou de passages, un enjeu de taille dans le développement du territoire. Toits Etc., s'inscrit dans cette volonté, en agissant en faveur des parcours de mobilité et d'insertion sociale, professionnelle et citoyenne des jeunes du territoire du sud-est Deux-Sèvres, à travers le logement. L'association se veut être un acteur central à ce développement, afin que chaque jeune puisse trouver sa place et participer à la vie de ce territoire rural.

La mise en oeuvre et le fonctionnement



Un déploiement de l'association basé sur une offre de d'appartements éclatés et diversifiés entre du logement et de l'hébergement.

« Globalement, ce sont des micro-résidences, il n'y a pas une unité avec des annexes. Il y a à chaque fois une résidence avec son petit collectif et sa vie propre. »

« On destine en début d'année un logement à l'un des dispositif (FJT, ALT ou CHRS). Si cette attribution n'est pas figée, elle n'évolue pas chaque année. C'est le même bâti, mais pour autant l'un, c'est de l'hébergement et l'autre du logement. »

Sylvain PIAT

Une dynamique collective qui articule des temps de vie de résidence …

Toutes les semaines : faire vivre le collectif de chacune des résidences.

« Nous, la vie collective, c'est la vie quotidienne, c'est l'action où on va dans les maisons une fois par semaine… »

Une fois par mois minimum : animation inter-résidence.

… et des projets plus collectif intégrant l'ensemble des jeunes de l'association.

« … ça c'est le terreau indispensable pour passer à une dynamique socio-éducative plus large où là on peut penser des projets plus collectifs sur des sujets de vivre ensemble. »

✚

Une offre qui s'inscrit dans une volonté de développement local par l'accueil et le maintien des jeunes sur le territoire.

« Nous avons le souhait de construire une identité en tant qu'acteur du développement économique local. Nous sommes une solution, un outil de développement pour les entreprises quand elles cherchent des jeunes, pour des stages, apprentissages, alternances, CDD, intérims. Nous avons cette chance-là d'être implanté sur différents micros bassins d'emploi. »

« Nous sommes là pour accompagner les jeunes dans leur inscription sur le territoire. […] »

Des petits collectifs et une dynamique socio-éducative qui favorisent une réelle connaissance des jeunes.

« Il y a une approche socio-éducative très particulière avec une ultra-proximité, qui est pensée par le responsable socio-éducatif. […] Avec la convivialité comme liant. »

« Ce qui compte, c'est la relation que nous avons, comment nous accompagnons les jeunes dans leurs évolutions même intime, leur individualité, leur autonomie, et leur émancipation. Ce n'est pas uniquement un individu noyé dans le collectif. »

▬

Un éclatement sur le territoire qui génère un fonctionnement et une organisation complexe.

« Les distances parcourues pour se rendre d'un lieu à un autre restent importantes. La mobilisation des jeunes sur des projets collectifs implique la prise de temps de déplacement non négligeable. Par ailleurs, la gestion du bâti et le maintien de la qualité des logements nécessite une gestion rigoureuse et des partenariats locaux ».

L'enjeu de l'apport collectif varie selon les dimensionnements de la micro-résidence.

Chacune des 7 résidences est composée d'un nombre de logements propre allant de 3 à 9 et d'espaces collectifs plus ou moins ergonomiques. Pour les deux plus petites résidences qui se situent à la limite du logement diffus, faire vivre le collectif s'avère contraint compte tenu du faible nombre de résidents et de résidentes.

L'équilibre économique de l'association reste fragile.

« Les coûts de gestion d'une offre en éclaté et la relative faiblesse du nombre de jeunes accueillis ne permette pas une assise financière solide. L'association est obligée, chaque année, de consolider ses partenariats financiers et doit envisager un développement sur le long terme. »

Monographie

- diffus gérés
- **médiation**
- habitat mobile
- cohabitation
- résidence collective

L'hébergement temporaire chez l'habitant (HTH)

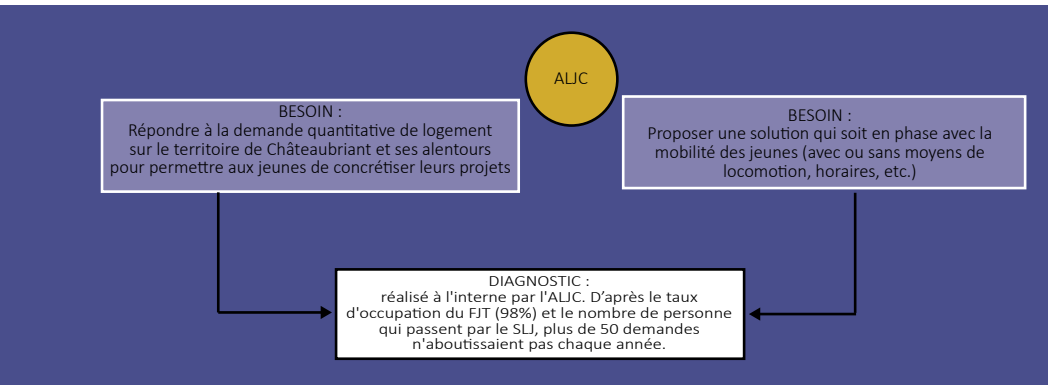
Une solution solidaire et humaine pour les jeunes en mobilité

hébergement temporaire chez l'habitant | médiation locative | territoire rural | cohabitation hébergeurs / hébergés

Dans le cadre d'un Dispositif Local d'Accompagnement (DLA) portant sur la stratégie de développement avec le FONDES, plusieurs axes avaient été envisagés afin de répondre aux besoins le plus rapidement possible. Dans ce cadre le cabinet accompagnateur a fait part d'une solution existante au sein de la Métropole de Rennes, de binôme hébergé/hébergeur en médiation locative.

C'est par le biais d'administrateurs de l'association qui ont souhaité devenir hébergeurs, que la solution s'est structurée. Avec le soutien des collectivités, le bouche-à-oreille et les outils de communication, l'HTH est devenu une solution à part entière du projet Habitat Jeunes de l'ALJC et de la région Pays de la Loire.

Quels besoins ?



L'hébergement temporaire chez l'habitant

Nb de logements	Lieu et nature du lieu		Nature du dispositif
50	Pays de Châteaubriant Rural		Hébergement temporaire chez l'habitant (HTH)
Type de logements	**Public cible**	**Durée de séjour**	**Budget**
Individuel	Jeunes de 15 à 30 ans, en mobilité	40 nuitées	13 000€
Typologie logements, surface moyenne, redevance	**Objectifs**		**Partenariats**
• Variées • 15€ la nuitée ; 250€ le mois au maximum	• Permettre aux jeunes d'accéder à l'emploi ou la formation ; • Favoriser l'intégration sur le territoire local ; • Créer du lien social		• Collectivités locales • Associations locales • Entreprises • Habitants

L'association

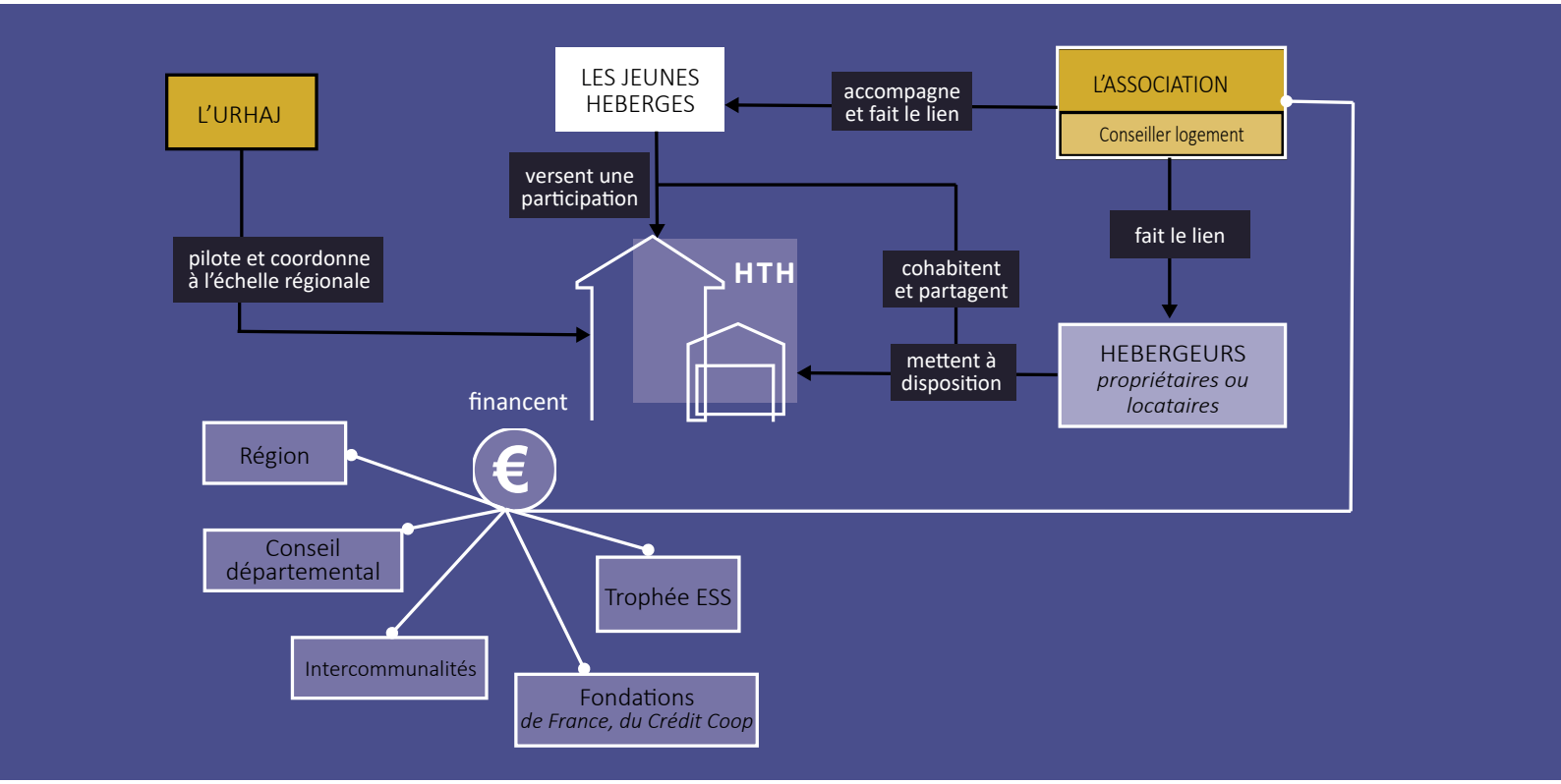
L'association pour le Logement des Jeunes au pays de Châteaubriant			
	Pays de Châteaubriant		7 salariés
	+ de 100 jeunes logés à travers différents dispositifs		www.aljc44.org
Contact projet dir.haj.nozaychateaubriant@gmail.com			

L'association évolue dans un contexte rural qui a la particularité d'être positionnée entre Angers, Nantes et Rennes, ce qui confère à ce territoire un certain dynamisme en termes d'emplois, d'équipements et de services ; qui attire les jeunes.

Par ailleurs, l'ALJC, se structure autour d'un engagement associatif fort qui s'avère être une ressource dans son développement à la fois prospectif et opérationnel.

Le mélange de ces ingrédients a été déterminant dans sa capacité d'innover et développer un nouveau service : l'Habitat temporaire chez l'Habitant, et d'essaimer cette expérimentation plus largement sur la région des Pays de la Loire.

La mise en oeuvre et le fonctionnement



Le professionnel (conseiller logement) joue un rôle central dans le bon fonctionnement de ce dispositif.

D'une part, il veille lors de la visite du logement à ce que celui-ci réponde aux normes de décence. Le jeune doit disposer d'une chambre équipée d'au moins 9 m² et d'un accès aux sanitaires et à la cuisine.

D'autre à part, la constitution des binômes, lui revient. Afin de favoriser la cohabitation, un travail relationnel avec les hébergeurs est effectué pour connaître leurs attentes ainsi que leur fonctionnement.

Le dispositif repose sur une charte tripartite signée entre l'hébergeur, l'hébergé et l'association afin d'assurer le respect et la liberté de chacun.

Soucieuse de donner accès à des logements abordables, l'association veille à adapter la participation selon la durée du séjour.

En ce sens, jusqu'à 15 nuitées, le jeune participe à hauteur de 15 € par nuitée. Au-delà, c'est le forfait mensuel qui s'applique et varie selon les saisons entre 250 et 270 €.
Pour chaque nuitée, 1 € est reversé à l'association afin d'assurer la continuité du service.

+

Une solution abordable créatrice de lien, qui s'adapte à la mobilité des jeunes pour des courts séjours.
« Cela permet d'avoir une gamme de réponses au public allant de 15 à 30 ans, qui peut être d'ESAT, stagiaire, en double logement, et d'avoir des solutions qui s'adaptent à leur besoin que ce soit une seule nuit par semaine ou une semaine par mois. » Nolwenn BLANCHARD

Un dispositif au service du territoire contribuant au renforcement des liens avec les acteurs locaux. En effet, il vient répondre aux attentes des jeunes, des habitants, des entreprises, tout en participant à l'ancrage de la jeunesse sur le territoire, par la proximité aux habitants.

Une offre adaptable à la variation des besoins sans conséquences majeures pour l'association.
« Lorsque nous voulons vérifier le besoin sur un territoire, l'HTH est utile. Si ça ne marche pas, l'ALJC n'engendre pas trop de frais. Nous pouvons suspendre l'activité et fermer le carnet d'adresses. Par exemple, en 2020, avec le confinement, nous avons eu beaucoup moins de jeunes en HTH. Ça n'a pas eu d'impact financier important sur l'association, comme il n'y avait pas de gestion de bâtiment en « dur ».

Un outil de gestion de l'offre et de la demande pouvant servir de SAS avant l'entrée en résidence.
« Quand une jeune fait une demande nous lui disons que nous pouvons lui proposer une solution dès le début, s'il accepte d'aller chez l'hébergeur pour ensuite intégrer la structure dès qu'une place se libère. »

Le relationnel et l'humain comme moyen de rassurer et convaincre, les hébergeurs et les acteurs institutionnels.
« Ce qui rassure aussi les hébergeurs, c'est qu'une association soit là si besoin. Ils ont besoin de lien et de la personnification professionnelle du service. »

-

Une économie du projet difficile à pérenniser dans le temps.
« C'est un dispositif, où il y a beaucoup de financements à l'innovation, mais ça reste plus compliqué sur la pérennisation. Le soutien des collectivités locales est alors déterminant. »

Une attention constante à avoir sur le maintien du stock d'hébergeurs.
« Il y a toujours un turn-over des hébergeurs pour diverses raisons (santé, familial, etc. et il y a aussi le vieillissement et la fatigue des hébergeurs et des logements. »

En ce sens, l'association est dans une démarche active de communication auprès des élus locaux et des hébergeurs, afin de conserver un répertoire suffisant pour répondre aux besoins.

Une dépendance du modèle économique au volume de binômes nécessitant de conserver un juste équilibre ou d'envisager de nouveaux financements.
« Nous sommes arrivés à un seuil où plus de 50 binômes à gérer, cela pèse sur l'association. Là, il faudrait presque chercher d'autres financements. »

Monographie

- ■ diffus gérés
- ■ médiation
- ■ habitat mobile
- ■ cohabitation
- ■ résidence collective

Le J.J. une colocation solidaire et multiculturelle - Caracol

Le premier projet d'habitat intercalaire à Paris

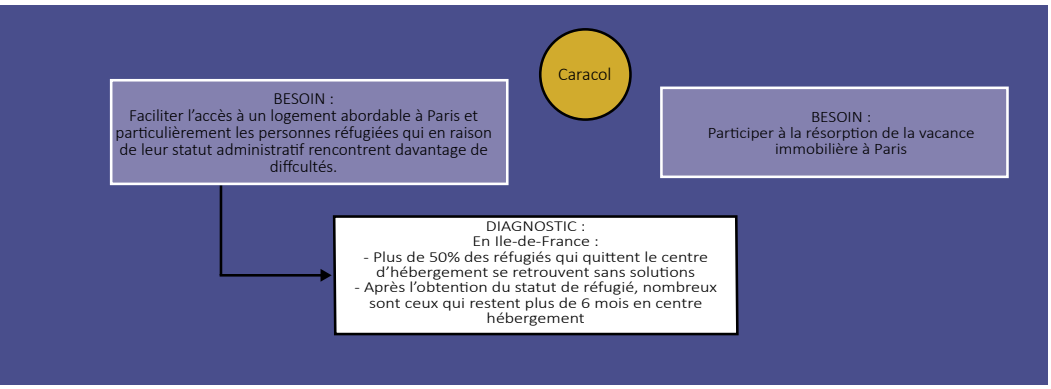
territoire national | variété de biens immobiliers | habitat intercalaire | convention d'occupation temporaire | colocation solidaire entre personnes locales et personnes ayant le statut de réfugié

« Le projet de l'association Caracol, c'est de se situer au carrefour de deux problématique pour en faire une solution. C'est-à-dire, utiliser la vacance immobilière pour créer des colocations entre des personnes réfugiées et des personnes françaises. […] Toute l'idée, est de créer des espaces de vie, où les gens vont se rencontrer et cohabiter autour d'un projet commun. »

« C'est la première dans Paris centre, […] c'est aussi la première avec un bailleur social à Paris, qui est peut-être le propriétaire le plus intéressant pour nous. C'est la première fois que nous signons en direct un bâtiment, parce que nous sommes agréés au titre de l'article 29 de la loi ELAN. »

Simon GUIBERT

Quels besoins ?



La colocation

Nb de logements
24

Type de logements
Collectif

Typologie logements, surface moyenne, redevance
- T1 BIS
- surface moyenne : 25m²

Lieu et nature du lieu
Paris 1er arrondissement Urbain

Public cible
Personnes locales et réfugiées

Durée de séjour
13 mois

Durée du projet
printemps 2020 > printemps 2021

Coût de l'hébergement
- 200 € pour les locaux
- 75 € pour les personnes vulnérables (art L.345du CASF)

Objectifs
- Vers le logement durable
- La participation citoyenne par l'intégration à un projet solidaire et multiculturel

Nature du dispositif
Convention d'occupation temporaire

Budget
109 000 €

Partenariats
- RIVP : propriétaire
- Habitat et Humanisme : accompagnement social
- Unity Cube : AMO
- EHD

L'association

Caracol

Caracol			
	Un déploiement sur le territoire national		9 salariés
	8 colocations aux formes variées		www.caracol-colocation.fr

Contact projet
Simon GUIBERT, Coordinateur national
simon.guibert@caracol.house

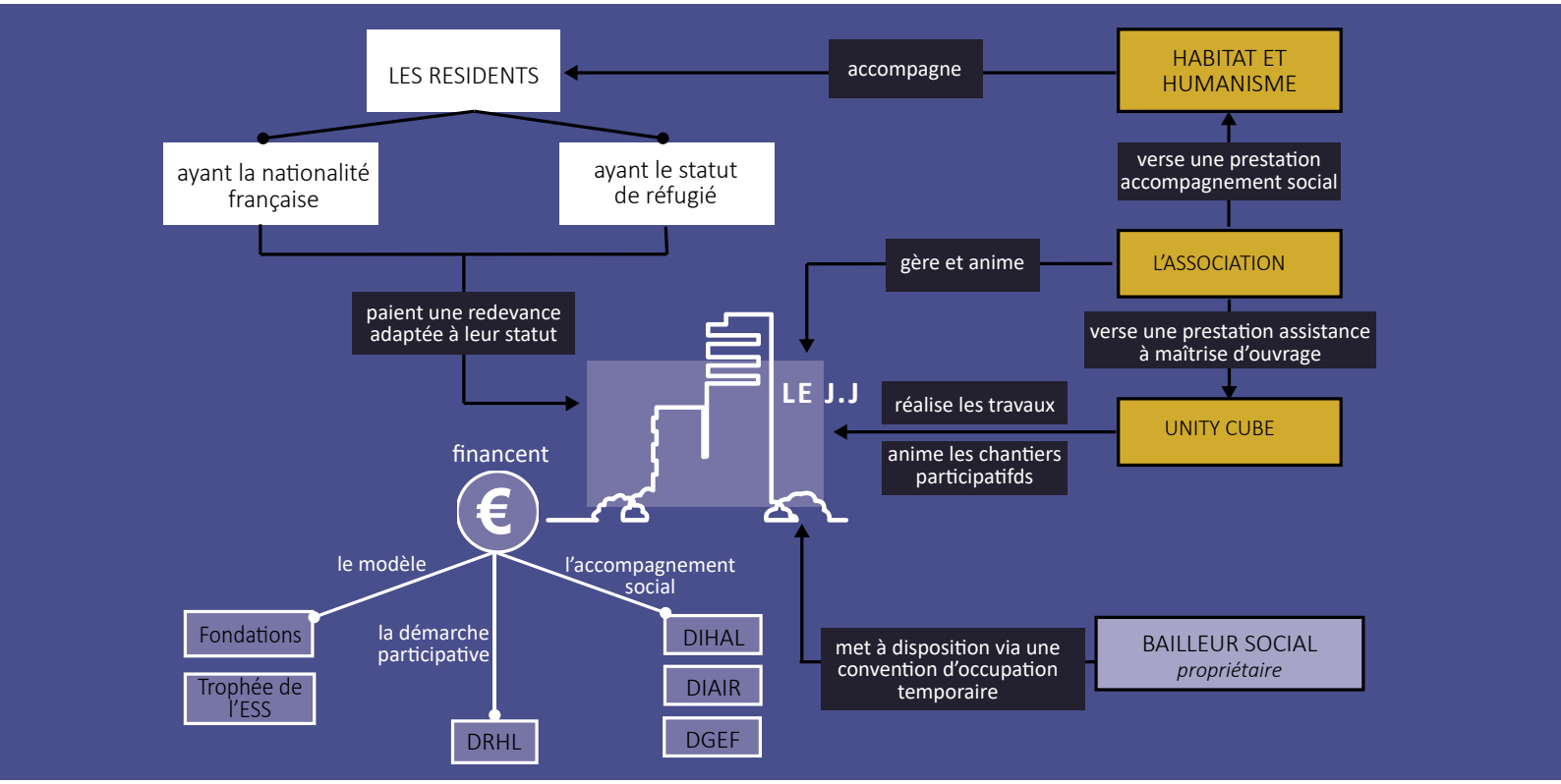
« Notre métier à Caracol, c'est d'aller chercher ces bâtiments vides, de négocier avec le propriétaire, également de les rendre habitable. C'est aussi une fois que la colocation est lancée […] de créer les conditions pour que les résidents animent les lieux, eux-mêmes. »

Simon GUIBERT

La démarche de l'association s'inscrit, dans la mouvance de l'urbanisme transitoire qui contribue à l'évolution des usages spatiaux dans des contextes de forte tension, notamment pour l'hébergement et le logement. A ce titre, l'habitat intercalaire se définit par l'acte de mobiliser des terrains ou des locaux vacants sur des périodes de courtes ou moyennes durées pour y héberger ou pour y loger temporairement des personnes vulnérables[1].

1. Définition donnée par l'AFFIL

La mise en oeuvre et le fonctionnement



Un accompagnement spécifique pour les personnes réfugiées. En charge de cette mission, Habitat et Humanisme développe deux programmes Tharnos (mobilité par l'emploi) et Muse (prise de confiance soi) qui viennent en support de l'accompagnement centré vers l'accès à un logement durable. En plus, des cours de français leur sont dispensés.

Caracol se fixe comme objectif de proposer plusieurs solutions de logement à chaque cohabitant lors de leur relogement.

L'outillage pour valoriser le vivre-ensemble : Caracol, donne les outils aux cohabitants pour faire vivre les lieux via des ateliers de participation et fixer un cadre de règles communes.

La conception de l'espace collectif comme vecteur de partage, de lien social et de convivialité.

L'article 29 de la loi ELAN, premier cadre réglementaire spécifiquement dédié à l'habitat intercalaire permet d'obtenir un agrément qui rend désormais possible la signature en direct et vient encadrer le montant des redevances selon le statut administratif du résident :

- L'habitant de droit commun : 200€/mois
- L'habitant relevant de l'article L.345 du Code de l'action sociale et des familles : 75€/mois[1]

1. Les personnes et les familles qui connaissent de graves difficultés, notamment économiques, familiales, de logement, de santé ou d'insertion, en vue de les aider à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale. Les étrangers s'étant vu reconnaître la qualité de réfugié ou accorder le bénéfice de la protection subsidiaire [...] Article L345-1 du Code de l'action sociale et des familles

+

Profiter d'une ressource existante avec un intérêt financier pour le propriétaire.

« Le propriétaire économise beaucoup d'argent en mettant à disposition ses locaux à des habitants au lieu de les faire gardienner par une entreprise qui va lui facturer, 15 000€ le mois. Là, ça ne lui coûte rien et le bâtiment est entretenu. »

Un projet participatif, solidaire et multiculturel, d'utilité sociale.

« Cette cohabitation multiculturelle, est valorisante pour tout le monde. [...] c'est une ouverture d'esprit incroyable sur des manières de vivre, des cultures, avec des parcours qui sont différents. C'est aussi des réseaux qui sont intéressants. »

Le soutien politique qui porte et promeut le modèle.

« Ils sont indispensables pour des projets de cette taille, pour la taille de notre association et pour ce qui est notre plus gros projet [celui en question]. »

-

Un modèle peu connu.

L'habitat intercalaire doit faire sa place dans le champ de l'habitat. Ça passe par la nécessité de créer des bases de confiance solides.

L'impact de l'article 29 de la loi ELAN sur le modèle économique.

L'encadrement des redevances selon le statut administratif des résidents, compte dans la dépendance du modèle économique, aux subventions. Cela constitue un enjeu d'autonomie financière du modèle et d'homogénéité du groupe.

Un cadre réglementaire qui n'impose pas de répondre aux normes de décence de l'habitat.

« Nous sommes sur le modèle qui se rapproche du bail loi de 1989, c'est un bail protecteur, qui repose sur les normes de l'habitat. [...] Si on s'en tient à l'article 29 de la loi ELAN, non seulement, nous ne sommes pas obligés de s'en tenir aux normes de l'habitat, mais nous pouvons faire du logement déclassé sur des bâtiments vétustes. »

Monographie

- ■ diffus gérés
- ■ médiation
- ■ habitat mobile
- ■ cohabitation
- ■ résidence collective

J'loge, la e-plateforme gersoise et collaborative de logements pour les jeunes

Une réponse locative permettant de mailler un territoire rural

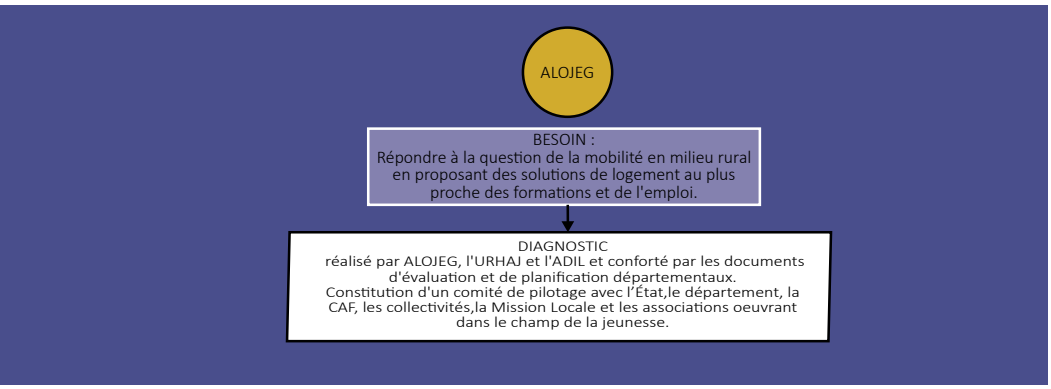
territoire rural | plateforme multi entrée de logements en ligne | intermédiation locative | maillage territorial | partenariat avec l'ADIL | parc locatif privé, communal, social, touristique

« Dans un département rural, on ne peut pas développer indéfiniment des solutions de types Habitat jeunes en collectif. Il fallait donc trouver des solutions et des réponses alternatives qui permettent de valoriser le parc locatif existant, en ayant une emprise et un maillage sur l'ensemble du département. »

« Nous avons réalisé cette plateforme avec des jeunes qui étaient en formation de développeur Web, ici sur Auch […] Ils ont interrogé les autres jeunes en interne, via des questionnaires et rencontrés les équipes ainsi que les partenaires. Ils ont par la suite élaboré un cahier des charges précis en terme d'ergonomie, de fonctionnalité du site afin de le rendre accessible à tous, au moyen de différents supports. »

Ali ZARRIK

Quels besoins ?



La e-plateforme Jloge

Nb de logements	Lieu et nature du lieu		Nature du dispositif
500 référencés sur le département	Gers Rural		Diffus en intermédiation locative
Type de logements	**Public cible**	**Durée de séjour**	**Budget**
Individuel et collectif	Jeunes de 18 à 30 ans en mobilité	Variable : courte à longue durée	70 000€ / an
Typologie logements, surface moyenne, redevance	**Objectifs**		**Partenariats**
• Variées	• Donner accès aux jeunes à une culture locative ; • Favoriser la mobilité et l'émancipation		• CAF • Collectivités locales • Propriétaires bailleurs • Agence départementale pour l'information sur le logement

L'association

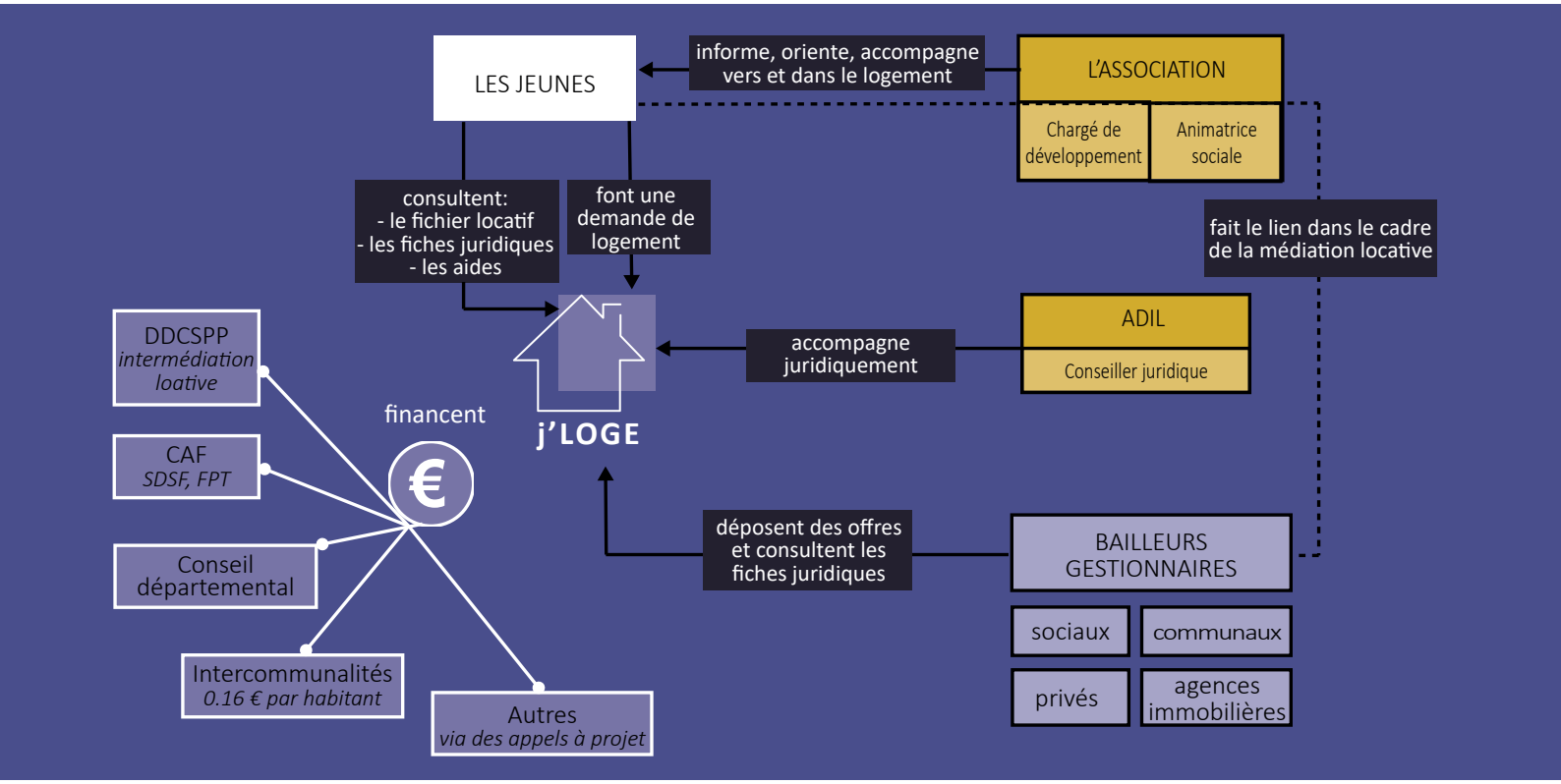
ALOJEG			
	département du Gers		12 salariés
	80 logements en gestion locative et + de 500 logements en médiation		https://jloge.fr/
Contact projet Ali ZARRIK - directeur direction.alojeg@orange.fr			

En prise avec les besoins du territoire et des jeunes, ALOJEG s'est historiquement développée à Auch dans l'accueil de jeunes en apprentissage puis a élargi son champ d'action à la diversité des situations de jeunesse et au département du Gers.

Implantée sur un territoire rural, ALOJEG, profite d'un cadre de vie d'exception, d'une proximité à la sphère institutionnelle et d'une dynamique économique favorable à l'embauche des jeunes (secteurs des services et agricoles). Pour autant, elle fait aussi face à des enjeux caractéristiques des zones rurales, ceux de la mobilité et de l'accès aux logements, avec une concentration de ces derniers sur la ville centre de Auch (22 200 habitants, 2018).

Aujourd'hui, la volonté de l'association s'inscrit dans une démarche d'ancrage des jeunes sur le territoire afin d'inverser la tendance qui est que : « *pour un jeune qui vient sur le département du Gers par an, deux le quittent.* »

La mise en oeuvre et le fonctionnement



Les entrées par acteurs de la e-plateforme

Celle pour les jeunes qui font leur demande de logement (espace unique) et consultent le fichier locatif de logements en T1/T2 : à la nuitée, à la semaine, au mois, à l'année.

Celle pour les bailleurs qui déposent leur offre de logement, qui est ensuite validée lors d'une visite afin de vérifier la décence des logements selon une charte élaborée en lien avec l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL).

Celle de l'ADIL, permettant aux propriétaires et aux jeunes de poser des questions juridiques liées au logement et de bénéficier d'un suivi.

La plateforme dispose aussi de deux espaces informatifs recensant les droits et devoirs des locataires et bailleurs, ainsi que toutes les aides sans distinction de statuts, auxquelles les jeunes peuvent prétendre, en fonction de leur situation.

Une plateforme, orchestrée par des ressources humaines qualifiées en matière d'intermédiation locative

Les missions du chargé de développement et de l'animatrice sociale sont encadrées par l'intermédiation locative. Ils ne sont pas chargés de faire de la gestion locative. En ce sens, ils informent, orientent, accompagnent vers le logement et font le lien entre le jeune et le bailleur.

*« Les coordonnées du propriétaire n'apparaissent pas sur la plateforme. Le jeune doit nécessairement contacter les professionnels. Ces derniers, réalisent un diagnostic de la situation du jeune. En fonction de son projet, ils le mettent en relation avec le propriétaire du bien ciblé ou peuvent l'orienter vers une solu*tion locative plus adaptée. »

Pour fonctionner : un travail de mise en conviction auprès des collectivités et des bailleurs

Derrière cette plateforme, il y a tout un travail politique, de communication et de persuasion pour que la solution soit portée de manière partenariale par les collectivités locales et les propriétaires de biens locatifs.

+

Un travail de médiation locative qui passe par un accompagnement qui rassure les propriétaires comme les jeunes.
« On va s'assurer de mettre en œuvre les conditions favorables à la sécurisation des parcours résidentiels des jeunes et installer un climat de confiance entre le propriétaire et le futur locataire. »

Une flexibilité sur les biens locatifs comme moyen de répondre à la diversité des besoins.
« En offrant un large panel de solutions locatives (à la nuitée à la semaine, au mois, à l'année, chez l'habitant, intergénérationnel), on répond autant que possible à bon nombre de besoins et attentes de jeunes en matière d'habitat et de logements, et surtout de situations sur le département. »
« On va même jusqu'à conventionner avec des agences immobilières… Si le jeune est orienté par la plateforme « Jloge », il peut bénéficier jusqu'à 40 à 50% de remise sur les frais administratifs. »

Une contribution au développement territorial au moyen de l'habitat et de l'économie.
« L'intercommunalité, du fait sa compétence, s'intéresse particulièrement à la question économique. Le lien entre « habitat » et « économie » en milieu rural voire très rural, prend alors la forme d'un projet structurant pour le territoire. Ce dernier permet d'ancrer durablement les jeunes sur le territoire, tout en répondant aux besoins des entreprises en matière de recrutement.»

Au-delà de la solution en elle-même, une manière d'affiner la connaissance du territoire et des acteurs locaux.
« Le fait d'être allé rencontrer les élus, avec comme porte d'entrée la plateforme « Jloge », nous avons appris à mieux connaître les spécificités et les besoins de chacun des territoires. De ces rencontres peuvent parfois apparaitre des attentes complémentaires à celle de la plateforme tel qu'un service Habitat jeunes en collectif. »

−

Un outil qui demande beaucoup de mobilisation humaine et de mise en conviction.
« Depuis deux ans nous travaillons en lien étroit avec les élus, de façon à prendre en compte leurs préoccupations de développement à la fois économique, social et démographique, de leurs territoires ruraux. Sans cette proximité, il est difficile d'envisager une solution hors sol qui soit simplement plaquée dans des réalités très diverses. »

Une difficulté à financer des projets en milieu rural malgré les besoins…
« Aujourd'hui dans un contexte de baisse des moyens financiers dont disposent les collectivités et les départements ruraux, il devient moins aisé d'assurer la viabilité d'un tel projet. Toutefois, en s'adressant aux intercommunalités, nous démultiplions les sources de financements sans pour autant peser sur les budgets des collectivités. En milieu rural, la mutualisation des moyens et le biais du cofinancement contribue à assurer la pérennité d'un tel service sans le rendre dépendant d'un ou de deux financements uniques.
De même, le fait d'activer les dispositifs d'intermédiation locative permet de mobiliser des sources de financement complémentaires notamment d'Etat, tout en répondant au besoin en logement d'un public jeune en situation de précarité. »

Une médiation locative combinée à de la gestion locative
« Le besoin d'accompagnement renforcé dans le logement et le mandat de gestion, se sont progressivement imposés à nous. Afin de répondre à l'ensemble des besoins et des situations rencontrées il nous semble pertinent de fédérer notre action autour d'une structure telle qu'une AIVS. »

Monographie

- ■ diffus gérés
- ■ médiation
- ■ habitat mobile
- ■ cohabitation
- ■ résidence collective

La Coloc : la résidence adaptée à la vie en colocation

La colocation aux formules sur-mesure alliant espaces privatifs et communs

colocation | bail en colocation meublée | logements autonomes avec espaces privatifs et partagés | contexte urbain (ville moyenne) | médiation locative

La Coloc est née de d'un alignement des planètes. D'une part, l'association avait la volonté de compléter son offre de logements sans qu'il n'y ait de contraintes d'âges.

« *Il y avait un espace de jeu que nous souhaitions investir pour diversifier notre gamme.* »

D'autre part, la Ville de Montluçon a sollicité l'association pour venir en aide à un lycée qui devait fermer des places d'internats pour les élèves de prépa, dans le cadre d'une rénovation.

Pour ce faire, un bâtiment au sein d'un ancien lycée a été mis à disposition de l'association pour accueillir les internes du lycée. En raison de l'important coût de remise en état du bâtiment, l'association a souhaité pérenniser ce développement au-delà de la durée des travaux.

« *Là, me vient l'idée de créer un concept qui va nous permettre d'exploiter chaque chambre et d'exploiter au maximum les dix appartements. L'idée, c'est de créer une colocation.* »

Jean BROSSET

Quels besoins ?

Habitat Jeunes Montluçon

BESOIN :
Diversifier sa gamme de logements en offrant une solution sans contrainte d'âge

BESOIN :
Investir sur le long terme

Elus locaux

BESOIN :
Proposer des logements pour des étudiants de prépa, le temps des travaux de rénovation de l'internat d'un lycée

La résidence

Nb de logements
10 logements
25 places

Lieu et nature du lieu
Montluçon
Urbain (ville moyenne)

Nature des dispositifs
colocation en sous-location

Type de logements
collectifs

Public cible
- Jeunes de 18 à 30 et plus en mobilité ;
- Couples avec ou sans enfants

Durée de séjour
1 an

Budget de fonctionnement
- 180 000€ (investissement)
- 50 000€ / an (fonctionnement)

Typologie logements, surface moyenne, redevance
- Chambres de 11 à 25m²
- 210 € à 305€ charges comprises

Objectifs
- Proposer une solution rapidement aux personnes en mobilité ;
- Offrir une solution alliant intimité et partage

Partenariats
- Etat
- Collectivités locales
- Prescripteurs
- CAF

L'association

HABITAT JEUNES Montluçon

Habitat Jeunes Montluçon			
Montluçon		12 salariés	
138 logements		www.habitat-jeunesmontlucon.com	
Contact projet Jean BROSSET, directeur directionhjm@yahoo.fr			

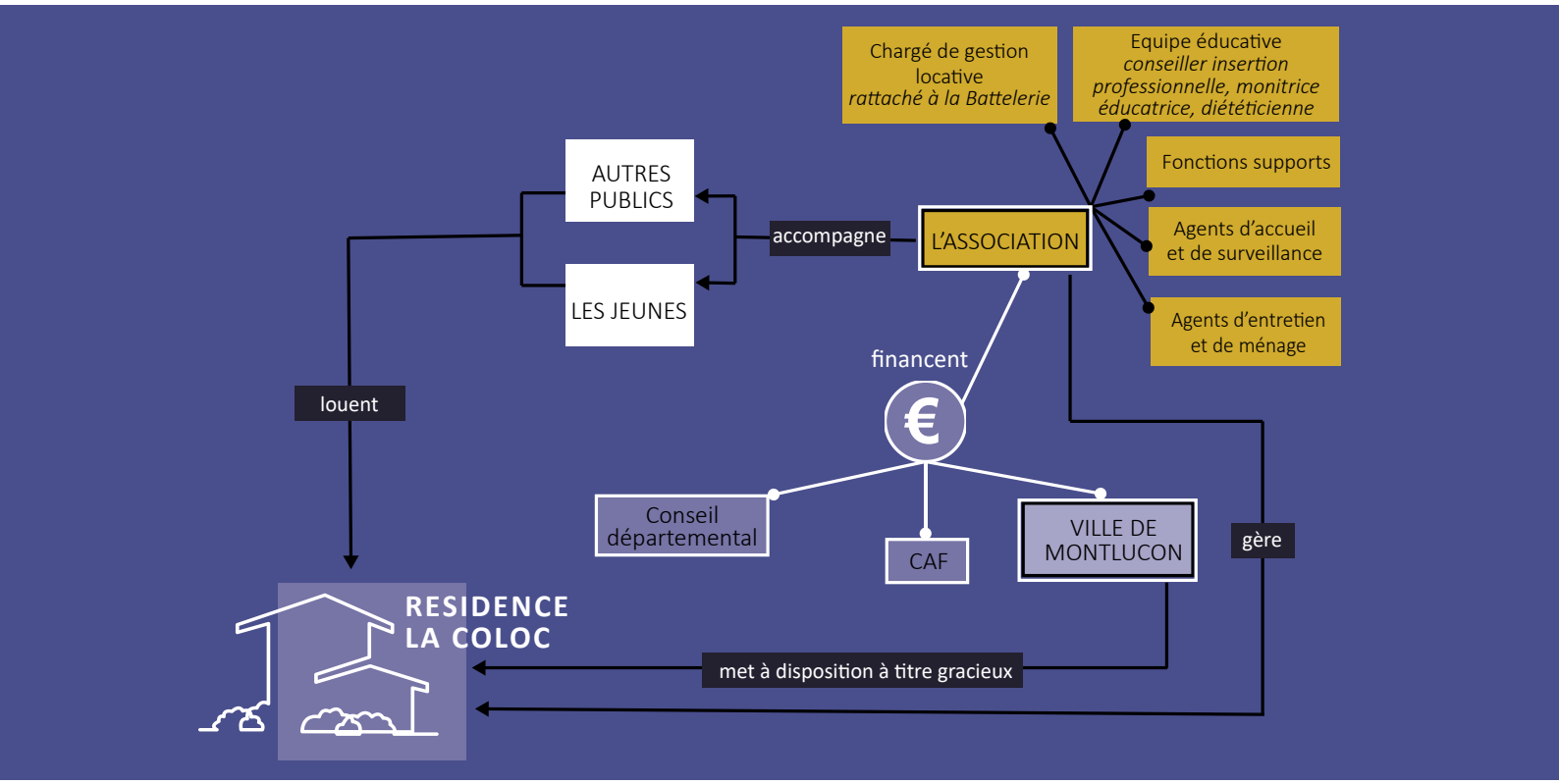
Habitat Jeunes Montluçon, est une association historiquement implantée sur la ville de Montluçon, depuis 1964, qui a connu l'importante phase de désindustrialisation ayant pour conséquence une déprise économique et démographique sans précédent. En 40 ans la ville est passé de 57 000 à 35 000 habitants.

En ce sens, l'association évolue dans un environnement où les indicateurs sociaux sont au rouge, et où la vacance immobilière concerne autant le parc privé que social. Pour le projet Habitat Jeunes, cela se traduit par une forte concurrence avec le locatif meublé en ville.

Néanmoins, l'association continue de porter ses valeurs et de soutenir l'intérêt d'une offre Habitat Jeunes quel que soit le territoire dès lors qu'il y a des jeunes.

Pour ce faire, elle est soutenue politiquement par la ville, qui a d'ailleurs une place de choix au sein Conseil d'Administration. Sa présidence est occupée par le maire de Montluçon auquel s'ajoute un collège d'élus représenté au même titre que le collège des membres qualifiés et des usagers.

La mise en oeuvre et le fonctionnement



La Coloc, fonctionne sous le régime du droit commun (loi 89) et s'ouvre à une plus grande diversité de jeunes et de moins jeunes que la résidence sociale FJT.

Son fonctionnement repose sur cinq formules qui s'ajustent aux besoins des demandeurs dans le cadre d'un bail en colocation meublée :

« 4 chambres indépendantes avec salle d'eau et WC. Vous avez accès à une cuisine et à une salle à manger que vous partagez avec les colocataires d'un appartement voisin.

1 grande chambre de 18 m². Vous partagez le reste de l'appartement avec un autre colocataire et le locataire d'une chambre indépendante.

1 chambre studio, WC séparés, grande salle de bains. Vous partagez cuisine et salle à manger avec les locataires de 2 chambres indépendantes.

18 chambres. Vous partagez la cuisine, salle à manger, WC et salle de bain avec les autres locataires de l'appartement.

1 petite chambre. Vous partagez la cuisine, salle à manger, WC et salle de bains avec les autres locataires de l'appartement. »

Pour assurer le vivre-ensemble et le bien-être de chacun, un travail de sélection minutieux à l'entrée est réalisé par les équipes, de sortes à ce que les modes de vie de chaque colocataire soient compatibles entre eux. Dans la poursuite de ces objectifs, un espace de médiation peut être instauré, en cas de différends entre les résidents.

+

Une conception architecturale du bâtiment qui permet une diversité de formules selon la demande.
« Nous pouvons vraiment répondre à toutes les demandes, car nous ne sommes pas obligés de faire de la colocation. Nous pouvons très bien louer un appartement entier si besoin, pour des jeunes couples avec un enfant ça peut vraiment être intéressant. Nous pouvons louer les anciennes chambres des surveillants d'internat qui ne sont pas reliées à des appartements pour du passage. Nous avons une liberté totale de gestion. »

La recherche du confort de vie de chacun par le travail de sélection adapté aux profils des résidents.
« La prise en compte des besoins des résidents selon leur profil permet de composer des colocations dont les modes de vie correspondent. Pour l'association ça enlève des ennuis vis-à-vis de la gestion locative. »
« Il y a des activités qui ne sont pas compatibles. Nous avons une connaissance suffisamment fine des besoins des uns et des autres pour jauger. »

Une offre qui se veut ultra-compétitive.
« Nous nous positionnons sur un tout compris à 285 € par mois. Comme c'est nous qui assortissons les colocations, il se peut très bien que quelqu'un soit dans un grand appartement tout seul. Financièrement, pour des jeunes qui ont déjà un logement ailleurs ou qui pour des raisons diverses ne peuvent avoir l'APL, c'est très compétitif. Il y a un aspect purement économique [pour les résidents]. »

Un fort soutien politique qui permet de saisir des opportunités.
La résidence la Coloc et la mise à disposition d'un bâtiment à titre gracieux, est le résultat d'un travail d'interconnaissance et d'une coopération construite sur un temps long entre l'association et la municipalité. La Ville de Montluçon se place comme un soutien de taille dans la mise en œuvre et dans le fonctionnement de projet Habitat Jeunes sur le territoire.

−

Un bail qui reconnaît l'aspect privatif de la chambre, mais pas le partage des responsabilités sur les dégradations éventuelles dans les parties communes.
« Si nous avons des dégradations dans les parties communes, nous n'avons pas les moyens de désigner concrètement qui en est responsable. Nous ne pouvons pas retenir sur le dépôt de garantie une somme parce que le fauteuil a été abîmé. »

Une préférence générale de la demande pour le logement privatif, d'autant plus renforcée dans un contexte détendu comme celui de Montluçon.
« Aujourd'hui, si les jeunes vivent en colocation, c'est essentiellement parce qu'ils n'ont pas les moyens de se payer des appartements tout seul. Ce n'est souvent pas un choix et c'est d'autant plus vrai à Montluçon, où nous avons beaucoup de vacance sur le marché locatif. »
En période de fonctionnement normal [hors COVID], la Coloc a un taux d'occupation qui s'élève aux alentours de 65-75 %.

En cas de taxe d'habitation : des difficultés à gérer fiscalement le statut de la colocation.
« Nous avons des difficultés à faire comprendre que dans un grand appartement le locataire n'est pas tout seul, il n'a pas la pleine jouissance de son bien. »

Pour y remédier, l'administration compétente a transmis toutes les fiches fiscales à l'association. C'est elle-même qui les remplie et transmet chaque année la liste des locataires présents au 1er janvier, y compris ceux qui ne sont pas titulaire d'un bail, mais d'un contrat de location saisonnière.

Globalement, un modèle qui n'est pas rentable.
Compte tenu du taux de remplissage modéré, des dégradations éventuelles auxquelles il faut faire face dans les espaces communs, des amortissements mais, également du renoncement à la solidarité des colocataires en cas d'impayé, cela revient à un coût annuel allant de 10 à 15 000 €.

Monographie

- ■ diffus gérés
- ■ médiation
- ■ habitat mobile
- ■ cohabitation
- ■ résidence collective

La gestion de logements sociaux et privés en diffus

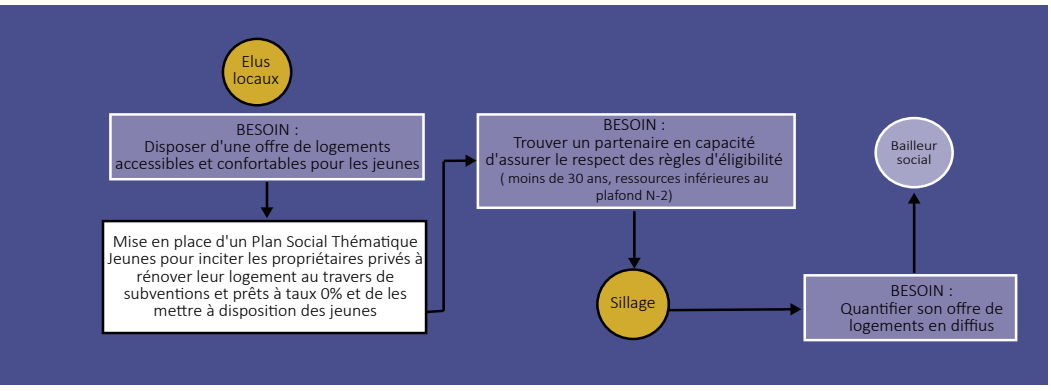
La sous-location, un tremplin qui aide les jeunes à démarrer du bon pied

parc privé et social | sous-location | logements gérés en diffus | contexte urbain (ville moyenne) | bail glissant possible | organisme d'intermédiation locative

L'offre de logements en diffus au sein du Service Habitat Jeunes est issue du travail et d'effets d'aubaines dont a sur se saisir le CLLAJ depuis sa création en 1996 (AIO, logement en sous-location, ALT, logement non-conventionnés FJT, logements conventionnés FJT). Ce parc en diffus se compose à la fois de logements captés dans le parc privé et dans le parc social.

La captation de logements dans le parc privé est le résultat de la mise en place d'un Plan Social Thématique- jeunes par l'agglomération sur lequel l'association est intervenue pour vérifier que les jeunes logés correspondaient aux critères d'éligibilité et qui ensuite a saisi l'opportunité de prendre en gestion les logements pour les sous-louer. Dans le parc social, la démarche se veut différente, puisque c'est l'association qui a sollicité les bailleurs sociaux pour disposer d'une offre de logements sociaux afin de quantifier son offre et pouvoir envisager le bail glissant..

Quels besoins ?



Les logements en sous-location

Nb de logements
73

Type de logements
- Individuel
- 55 % du parc privé
- 45% du parc social

Typologie logements, surface moyenne, redevance
- Variées
- Studio : 18 m² : 170 €
- T2 : 51 m² : 391€
- T3 : 68m² : 369€

Lieu et nature du lieu
Saint Brieuc et sa périphérie
Urbain et rural (peu tendu)

Public cible
Les jeunes entrant dans le cadre de PDLAHPD

Durée de séjour
variée

Objectifs
- Miser sur le projet logement pour aider à la construction d'un parcours global
- Permettre aux jeunes de gagner en autonomie dans et part le logement

Nature du dispositif
sous-location hors conventionnement RS-FJT

Budget
400 000 €
Dont 540€ par logement en sous-location / an
Et 118 € par logement en sous-location / mois pour les mesures d'accompagnement

Partenariats
- Bailleurs sociaux et privés
- Collectivité locale

L'association

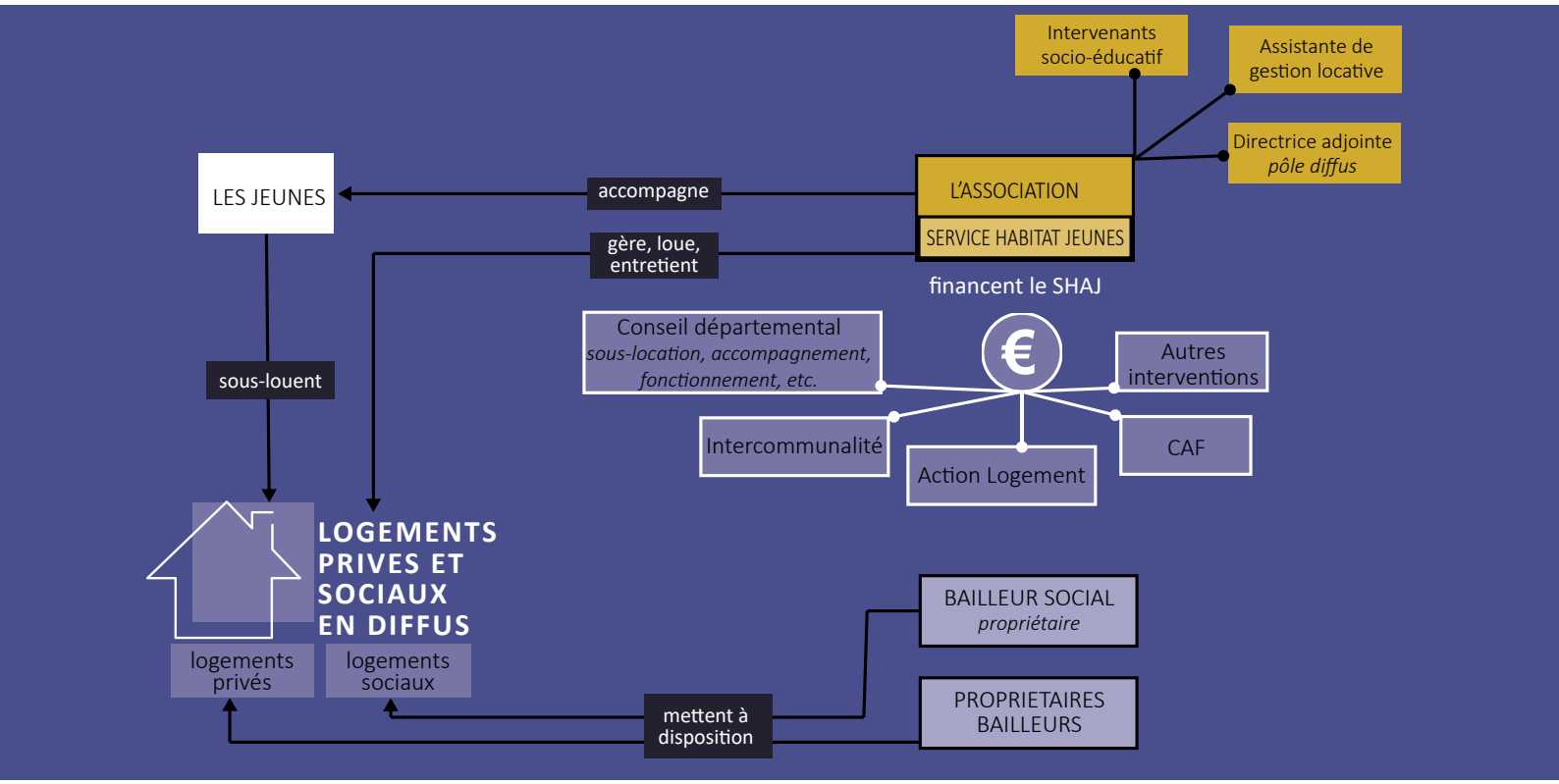
Sillage			
	département des Côtes-d'Armor		39 salariés
	430 logements dont une centaine dans le diffus		www.sillage.bzh
Contact projet Fabienne DUPUIS, directrice adjointe,Pôle Diffus- fabienne.dupuis@sillage.bzh			

Historiquement implantée à Saint-Brieuc, l'association évolue au cœur d'une ville moyenne et plus largement d'un territoire rural où le marché locatif est peu tendu et où les mobilités sont relativement contraintes, mais où règne néanmoins, un dynamisme démographique croissant avec la présence de jeunes, notamment en formations supérieures.

Par ailleurs, Sillage est le fruit, de la fusion-absorption de 3 associations que sont l'Igloo, le Marronnier et le CLLAJ. Fusion qui a valeur à rendre la dynamique Habitat Jeunes plus visible et impactant sur le territoire briochin par le biais d'un projet associatif commun, construit autour des offres et pratiques de chacune des structures.

En ce sens, elle se positionne comme la spécialiste du logement des jeunes sur le territoire. Grâce à la diversité de solutions qu'elle propose en résidence ou en diffus et en matière d'accompagnement, elle se donne les moyens de répondre à la variété des situations de jeunesse sur Saint-Brieuc et une partie du département des Côtes d'Armor.

La mise en oeuvre et le fonctionnement



La mise en œuvre de l'offre en sous-location nécessite d'être agrée organisme d'intermédiation locative et d'être locataire des logements dans le parc privé et/ou social. En s'inscrivant dans le cadre du PDLAHPD, les jeunes ne doivent pas dépasser un plafond de ressources à l'année N-2 pour avoir accès à ces logements.

Des nuances existent entre les deux parcs de logements. D'une part, dans le parc social, les logements sont nécessairement conventionnés tandis que dans le parc privé l'existence, le type et la durée du conventionnement est plus aléatoire. D'autre part, seuls les propriétaires de logements privés paient une participation à hauteur de 8 % du montant des loyers annuels pour assurer la gestion du bien.

Au-delà de son statut de locataire, Sillage s'occupe intégralement de la gestion locative, de l'entretien des logements, de la médiation et du suivi du jeune. Ce fonctionnement repose sur une relation de confiance et d'informations entre les acteurs notamment par la transmission des avis d'imposition aux bailleurs sociaux pour assurer le respect des conditions d'entrées du logement social.

Un accompagnement ciblé en priorité sur le projet logement via un suivi individuel qui doit permettre aux jeunes de gagner en autonomie par le biais du logement. Se sont de jeunes généralement avec des situations plus difficiles où le logement peut permettre d'aider à trouver un emploi, une formation et plus globalement de se créer un parcours.

Celui-ci peut être financé à hauteur de 118€ / mois si l'association et le jeune en font la demande.

+

Un moyen supplémentaire de s'adapter à la diversité des situations de jeunesse en garantissant un accompagnement vers l'autonomie
La sous-location permet à des jeunes de disposer d'un logement autonome avec un loyer abordable et un accompagnement, même lorsque le modèle de la résidence Habitat Jeunes ne correspond pas à sa situation ou à ses envies.

La sécurité du dispositif pour les propriétaires -bailleurs et bailleurs sociaux
« Avec la sous-location, on garantit le paiement des loyers, la remise en état des logements, pas de vacances. Tout est couvert par l'association.

Le dispositif du bail glissant dans le parc social pour les jeunes prêts à intégrer le système de logements de droit commun
« Nous le proposons quand nous savons qu'il n'y a aucun problème avec le locataire vis-à-vis des impayés et du comportement. »

Le partenariat qui lie l'association aux bailleurs sociaux : un effet levier pour l'intégration des jeunes dans le logement de droit commun
« Avec l'expérience, les bailleurs sociaux ont repéré que lorsque nous envoyons un jeune, nous avons fait tout un travail en amont avec lui qui fait qu'il sait comment ça va se passer. »

La sous-location s'inscrit dans la dynamique globale sur Service Habitat Jeunes avec le rayonnement de la mission d'Accueil, d'Information et d'Orientation qui permet aux jeunes logés d'être préparés à rentrer dans un logement dans de bonnes conditions.

-

Une responsabilité assumée par l'association
En tant que locataire et gestionnaire, Sillage joue un rôle de tampon entre le propriétaire et le jeune en assurant les relations, l'entretien et le paiement des loyers même quand celui-ci est vide.
« Dans les conventions, nous avons un article qui dit que l'association s'engage à mettre tout en œuvre pour relouer le logement toutefois si elle ne réussit pas à le louer, on peut suspendre les loyers. Mais ça reste compliqué à mettre en œuvre, parce que nous sommes malgré tout locataire. »

Un enjeu de captation de logements adaptés aux besoins des jeunes et abordables.
L'association doit composer à la fois avec les besoins des jeunes, c'est-à-dire offrir des logements avec loyer bas en dessous du marché locatif et avec le besoin des propriétaires-bailleurs qui est de trouver une rentabilité à leur investissement locatif. La difficulté rencontrée lors de la captation de logements dans le parc social en revanche se situe au niveau des typologies de logements.

Un enjeu de maintien de la qualité de l'offre en sous-location compte tenu …du plus ou moins important investissement proféré par les bailleurs

… de la faiblesse voire de l'absence d'aides à la rénovation en comparaison des résidences Habitat Jeunes qui amène à faire des arbitrages
« Dans le cadre du conventionnement en sous-location, on ne peut pas bénéficier des plans de rénovations des résidences Habitat Jeunes qui sont très intéressants. Si on passait sur de la résidence Habitat Jeunes, on aurait plus les financements liés à la sous-location et les enveloppes de la PSE n'augmenteront pas […] d'autant que nous souhaitons garder ce parc pour un public qui ne peut pas bénéficier de l'APL foyer, pour différentes raisons. »

Monographie

- ■ diffus gérés
- ■ médiation
- ■ habitat mobile
- ■ cohabitation
- ■ résidence collective

La tiny house eco-cosy

Une solution logement qui roule

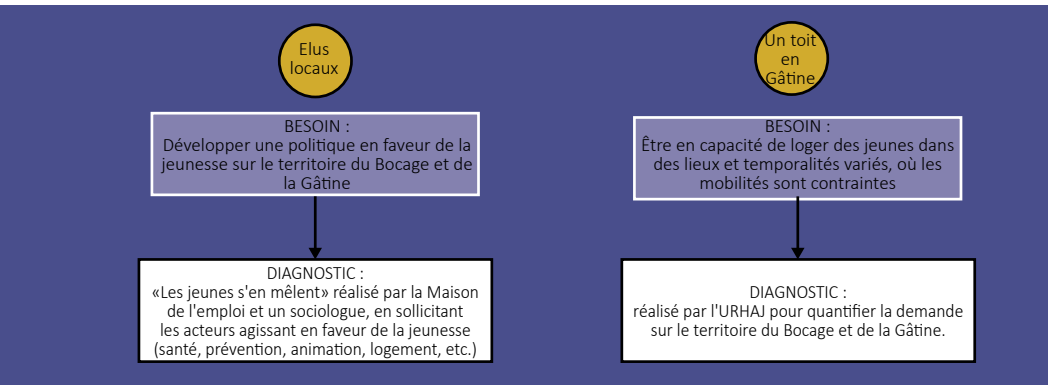
habitat mobile | PIA | équivalent APL versé par la CAF | contexte rural | valeurs d'éco-responsabilité, de lien social

Se saisissant, d'un diagnostic engagé par les Maisons de l'emploi du territoire du Bocage et de la Gâtine dans l'objectif d'accompagner les politiques en faveur de la jeunesse et d'un Plan d'Investissement d'Avenir visant les jeunes et leur implication dans la réalisation et la concrétisation du projet, l'association avec l'aide de l'URHAJ a réfléchit au développement d'une offre adaptée à ses besoins.

« *Il aurait fallu faire une toute petite résidence, ce n'était pas pertinent quand nous sondions les besoins, il y avait pleins de petites PME disséminées sur les communes.* »

Valérie LELOUP

Quels besoins ?



La tiny house

Nb de logements
6

Lieu et nature du lieu
Territoire de la Gâtine
Rural

Nature du dispositif
Habitat mobile

Type de logements
individuel et mobile

Public cible
Jeunes actifs en mobilité ayant besoin de se loger au plus près de leur activité

Durée de séjour
Court terme

Budget
300 000 €
100% subventions dont 50% PIA

Typologie logements, surface moyenne, redevance
- studio
- 16 m²
- 400€

Objectifs
- Faciliter l'accès à l'emploi ;
- Sensibiliser les jeunes au développement durable ;
- Permettre leur intégration en milieu rural

Partenariats
- Collectivités locales
- Entreprises
- Associations
- Particuliers

L'association

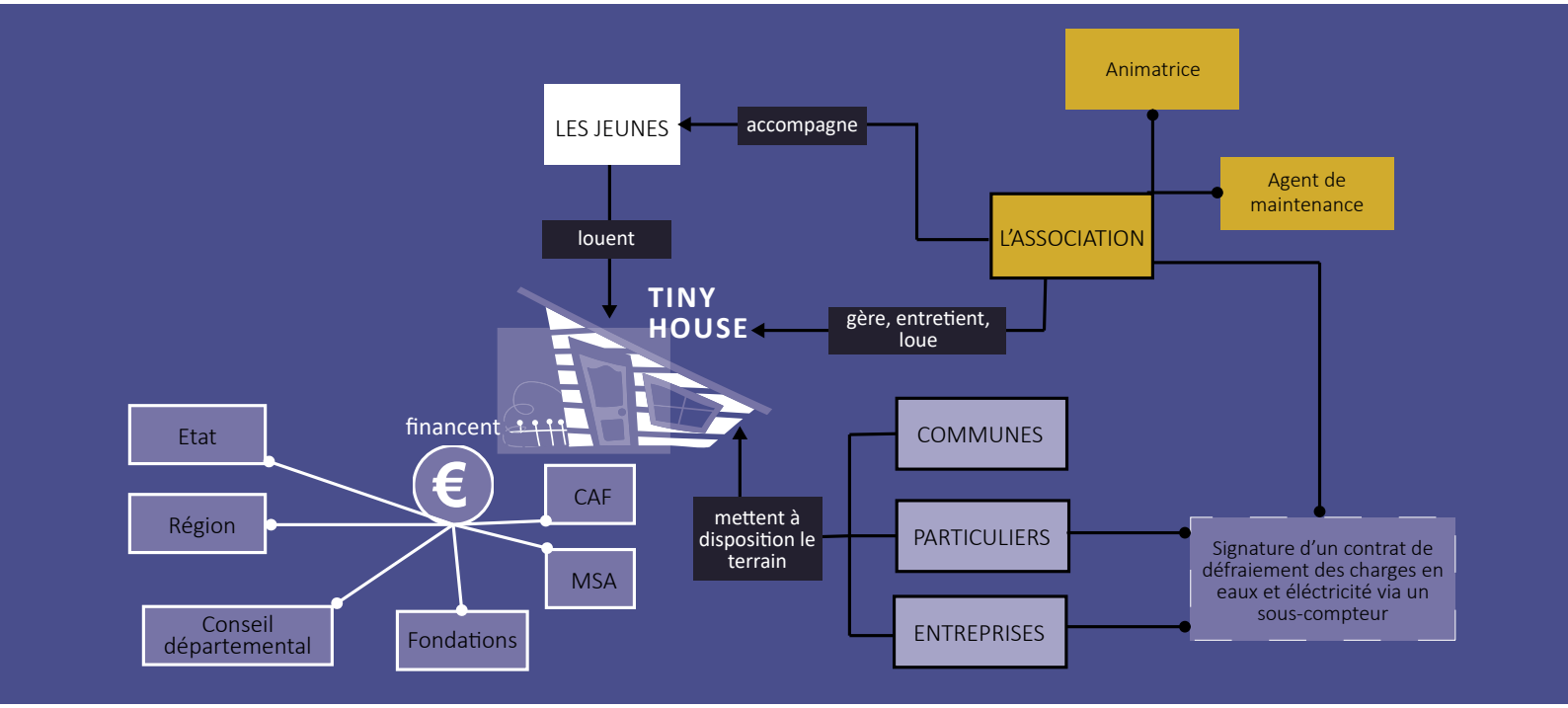
Un Toit en Gâtine			
	Parthenay et le territoire de la Gâtine		28 salariés
	226 places dont 73 logements Habitat jeunes		www.toitengatine.fr
Contact projet Valérie LELOUP, directrice leloupva@toitengatine.fr			

Un Toit en Gâtine est une association intervenant sur les trois communautés de communes d'Airvaudais-Val du Thouet, de Parthenay-Gâtine et de Val de Gâtine, dans le département des Deux-Sèvres.

S'inscrivant au cœur d'un territoire rural, l'association est un acteur de taille dans la proposition de logements adaptés aux jeunes, compte tenu des problématiques de mobilité et de la faible offre de petits logements locatifs sociaux et privés.

En tant que structure d'utilité sociale, l'association a renforcé sa dynamique au fil du temps, en développant de nouvelles solutions adaptées à de nouveaux besoins et préoccupations (crise migratoire, sans-abrisme, développement durable), et ceci tout en s'impliquant dans le développement territorial local au sein de différentes instances.

La mise en oeuvre et le fonctionnement



Une organisation particulière compte tenu du caractère mobile de la tiny house. Le développement de ce type d'offre intègre un certain nombre d'éléments spécifiques et systématiques à la mobilité.

- Trouver un terrain appartenant à un particulier ou à la collectivité proche de l'entreprise et avec qui un travail informatif et de confiance a été effectué ;
- Déplacer la tiny house, en ayant les moyens et les compétences techniques pour le faire, tel que le permis BE.
- Raccorder la maison sur roue en eaux et électricité.

« *L'installation va demander une demi-journée.* »

En parallèle, étant sensible aux éco-actions, l'association a souhaité développer une sorte de maison à projet dont l'objectif était d'agir sur des thématiques autour de l'environnement et de questionner la manière dont cet habitat est conçu et fonctionne. Si initialement, la yourte avait été retenue, c'est finalement la mini tiny house qui a concrétisé ce projet socio-éducatif, pour son caractère plus mobile et en lien avec le développement de cette nouvelle offre.

Un projet socio-éducatif qui s'étend de la sensibilisation à ce mode d'habiter à la vie en tiny house.Le développement de cette offre s'inscrit dans un projet socio-éducatif qui a concerné non seulement les habitants des tiny houses, les résidents de l'association, mais aussi plus largement les jeunes du territoire qui ont pu réfléchir autour de ce mode d'habiter, contribuer à la conception, et être sensibilisés aux éco-gestes du quotidien.

« *Nous avons travaillé avec des jeunes différemment, ceux du CFA, ceux qu'on a suivi, ceux qu'on suit encore. Ça a associé plein de jeunes à des moments différents. Nous avons semé des petites graines avec ce projet.* »

Une APL « fictive » versée sous forme de subvention par la CAF à l'association pour limiter le reste à charge des résidents.

+

Un projet innovant, reconnu financièrement et médiatiquement.
L'association a pu intégralement financer ce projet avec des subventions variées. D'une part, la participation des jeunes de la phase de conception à la réalisation a permis d'être financé à hauteur de 50% dans le cadre du Plan d'Investissement d'Avenir. D'autre part, le caractère nouveau de ce mode d'habiter et du portage dans le cadre du projet Habitat Jeunes, a permis d'accéder à d'autres subventions et d'être reconnue médiatiquement.

Une solution qui dépasse l'enjeu de la mobilité par la mobilité.
Sur un territoire, où les modes de déplacement ne sont pas suffisamment développés ou adaptés à certains horaires, l'habitat mobile se pose comme une solution intéressante pour permettre aux jeunes de se loger à proximité de son lieu de formation ou de travail, tout en s'intégrant à la vie du territoire.

Une forme d'habitat sensibilisant à l'environnement.
« Nous avons travaillé avec les jeunes sur les éco-gestes, (utilisation des toilettes sèches, minuteurs pour limiter le temps de douche). De notre côté, nous expérimentons, sur le matériel pour limiter la consommation des tiny houses. »

Une contribution au développement social local par la mobilisation d'artisans locaux.
L'association a cherché à impliquer une entreprise locale regroupant plusieurs corps de métiers (charpentier, électricien et plombier). Aujourd'hui, cet artisan, a développé en parallèle une société de tiny houses et obtient des marchés.

Un coût de fonctionnement moindre par rapport à une résidence en dur.
« Il y a quelques coûts de fonctionnement, mais c'est moindre. Nous n'avons pas un bâtiment à gérer avec un entretien énorme, même s'il y a un suivi à faire. »

-

Une attention architecturale et technique à avoir pour assurer le déplacement, le confort et la décence du logement.
La phase de conception est primordiale pour répondre à l'ensemble de ces conditions assurant sa durabilité et son bon usage. Cette phase concerne aussi bien l'allure extérieure et l'isolation, que ses équipements et son agencement.

Une difficulté à faire reconnaître de ce type d'habitat, comme faisant partie de l'agrément RS-FJT.
Cette dimension pose problème concernant le reste à charge du jeune, car il ne peut prétendre aux APL.
Si, la CAF locale verse malgré tout une subvention à l'association qui permet aux jeunes de bénéficier d'une APL fictive, il n'y a aucune certitude que celle-ci soit maintenue au fil des années.

Des déplacements qui ne peuvent être trop récurrents, car cela représente d'importants moyens humains et financiers. D'autant plus, que la récurrence de ces derniers représente des risques d'usures précoces.

Un vide juridique autour de la tiny house qui nécessite des relations et communications solides avec les instances politiques locales.
Actuellement, aucun texte de loi ne donne d'informations claires au sujet des tiny houses considérées comme des résidences principales conservant leur caractère mobile. Pour autant, un certain nombre de procédures sont à prévoir pour la localisation, le stationnement et le raccordement de la maison. En ce sens, une communication importante sur l'habitat mobile est nécessaire auprès des collectivités locales, pour l'implanter durablement, sur le territoire.
« Sur la Gâtine, les collectivités étaient en train de refaire le PLH et PLUI. Nous étions présents et nous avons demandé à ce qu'ils inscrivent dans ces documents la possibilité d'avoir des espaces pour accueillir de l'habitat innovant. »