

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 : le rapprochement d'un public senior autonome en centre-bourg à proximité des commerces. 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. »

Anthony BOISARD

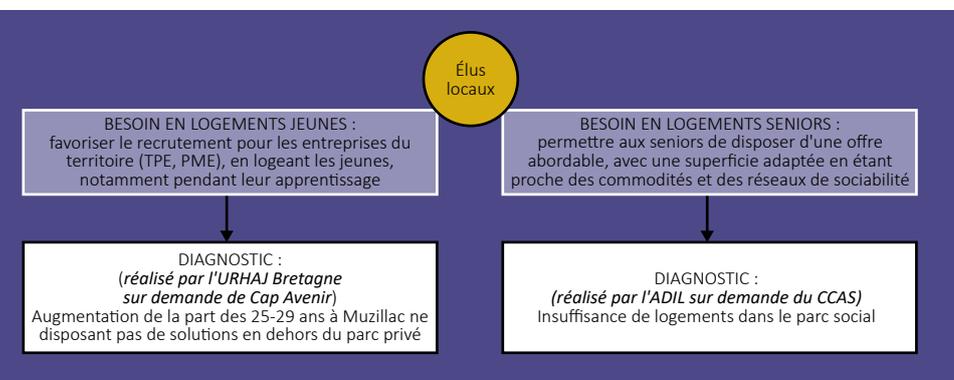
C'est en ce sens que la résidence intergénérationnelle gérée par un tiers, est apparue comme une solution novatrice et originale pour la commune de Muzillac située au sud-est du littoral morbihannais.

L'association



Cap Avenir			
	Vannes et alentours		12 salariés
	114 logements		www.cap-avenir.org
Contact projet Anthony BOISARD, directeur, boisard.anthony@orange.fr			

Quels besoins ?



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.

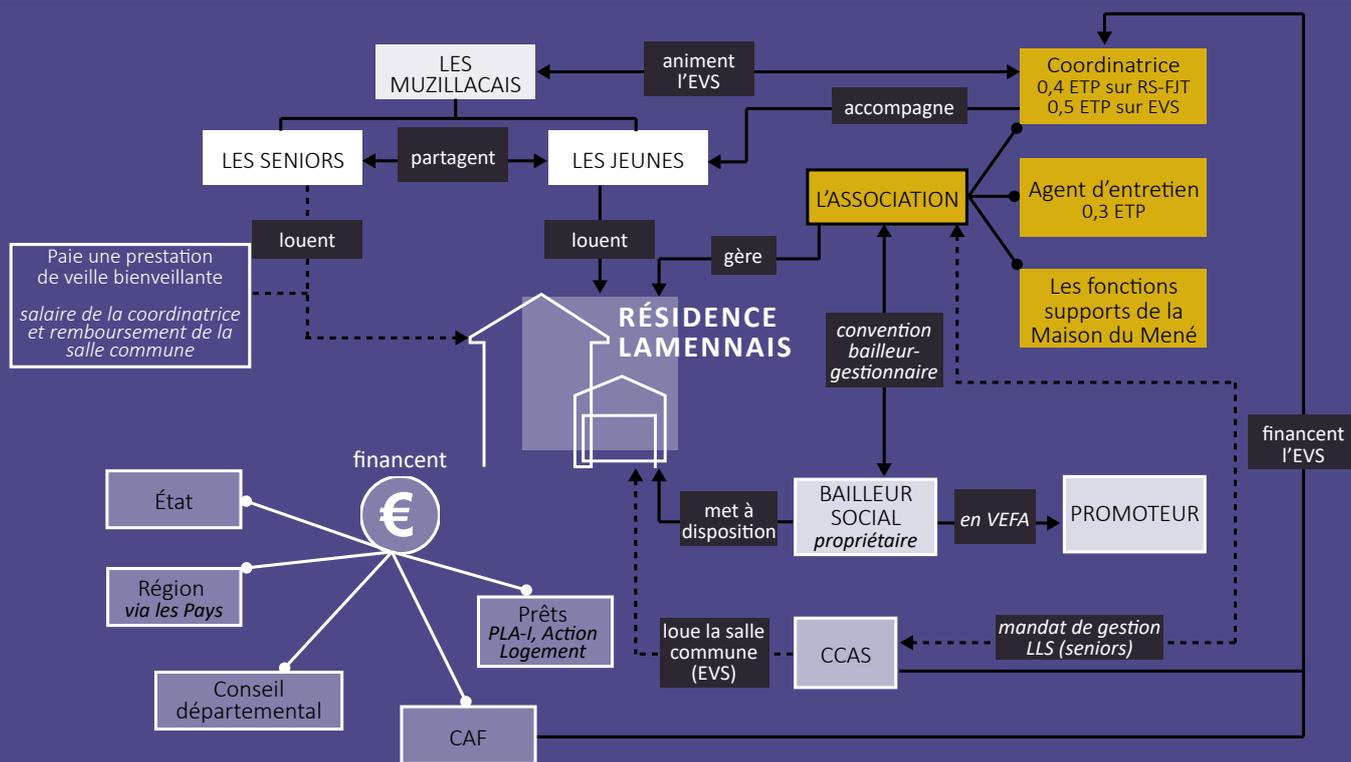
La résidence Lamennais

Nb de logements <ul style="list-style-type: none"> 6 logements locatifs sociaux résidence sociale 17 logements locatifs pour seniors autonomes 	Lieu et nature du lieu Muzillac Centre-Bourg, Littoral	Nature du dispositif <ul style="list-style-type: none"> Extension RS-FJT Logement social familial
Type de logements Collectif avec salle commune de 43m ²	Public cible <ul style="list-style-type: none"> Jeunes actifs majoritairement en apprentissage Personnes + 60 ans 	Durée de séjour <ul style="list-style-type: none"> Jeunes : court à moyen Seniors : long
Typologie logements, surface moyenne, redevance <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> Créer des moments de convivialités et de partages, notamment par des activités communes Rompres l'isolement Ouvrir la résidence sur la cité : <ul style="list-style-type: none"> Accueillir des associations locales et créer des projets avec des structures Enfance Jeunesse 	Budget <ul style="list-style-type: none"> 245 200 € 53,2 % subventions 46,8 % prêts
		Partenariats <ul style="list-style-type: none"> Bailleur social Collectivité locale CCAS CAF

« 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(EVS). 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 précisément 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 mois 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 (EVS). 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 rétrocéder 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 d'être reconnue comme une structure d'intérêt dans le développement d'une nouvelle offre collaborative 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'État 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 rattachés 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 sociale 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 qu'on le connaît 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 connaître les fonctionnements et les 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 locale
--------------	---	--	------------------	-----------------------

« En 2009, l'URHAJ est venue voir l'association 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. Cela a amené à la création d'un Service Logements avec la mise en relation de jeunes et de propriétaires privés et publics. »

Judith CARTIER

L'association



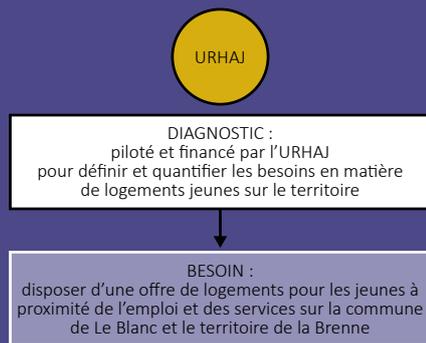
FOL 36			
	Parc naturel régional de la Brenne		2 salariés
	18 logements		Facebook SLJ Brenne
Contact projet Judith CARTIER, chargée de mission mobilité, mobilitefol36@gmail.com			

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 Relais 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.

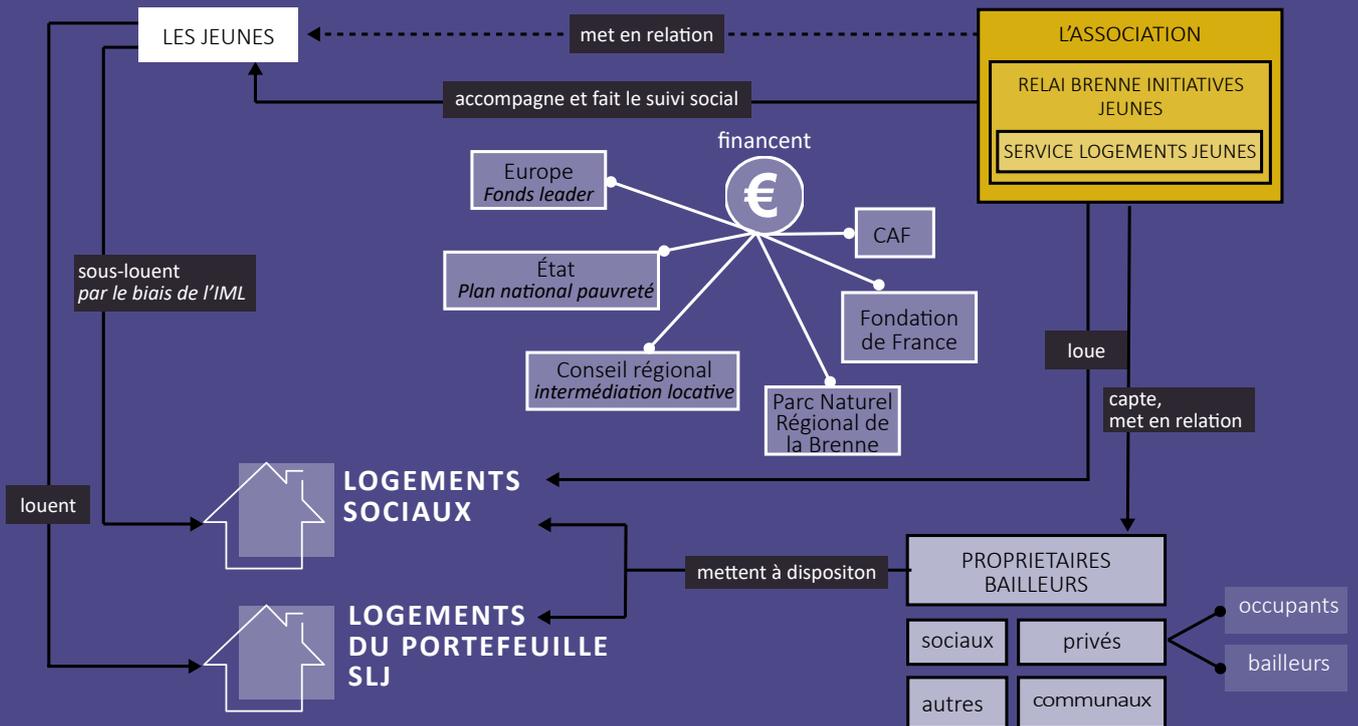
Quels besoins ?



Le Service Logements Jeunes

Nb de logements	Lieu et nature du lieu	Nature du dispositif		
18	Territoire du Parc Naturel Régional de la Brenne Rural	Service Logements Jeunes		
Type de logements	Public cible	Durée de séjour	Budget	
Individuel	Jeunes en mobilités	Court à moyen	33 100 €	
Typologie logements, surface moyenne, redevance	Objectifs		Partenariats	
Variées	<ul style="list-style-type: none"> 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 jeunesse et du logement 		<ul style="list-style-type: none"> Relais Brenne Initiatives Jeunes Parc naturel régional Résidences autonomes Bailleurs sociaux et privés CAF 	

La mise en oeuvre et le fonctionnement



Le Service Logements 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 autonomes 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 Relais Brenne Initiatives Jeunes. 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 Initiatives 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 seuls à travailler sur cette thématique du logement des jeunes. Maintenant, nous nous voyons deux fois par an, pour réfléchir 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 en chercher de nouveaux. 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 notamment liée aux ressources humaines mobilisables. Depuis octobre 2020, une assistante sociale a été recrutée 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 à Poitiers, particulièrement accrue par la fermeture d'établissements adaptés pour les recevoir.

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.

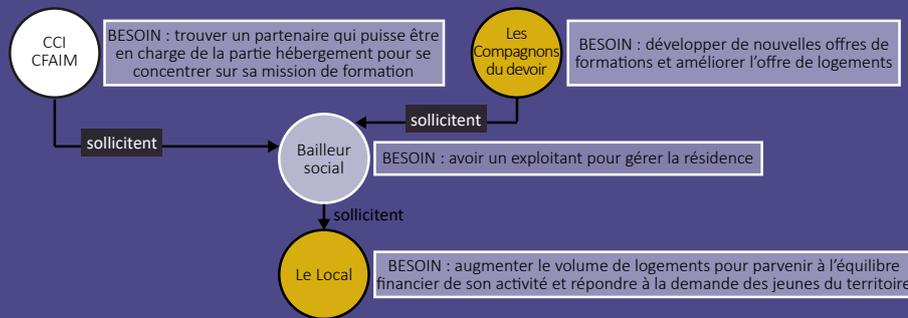
La concrétisation du projet est l'aboutissement d'un travail de mutualisation de plusieurs structures, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vienne, la Maison de la Formation, les Compagnons du Devoir et l'association Le Local.

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			

Quels besoins ?



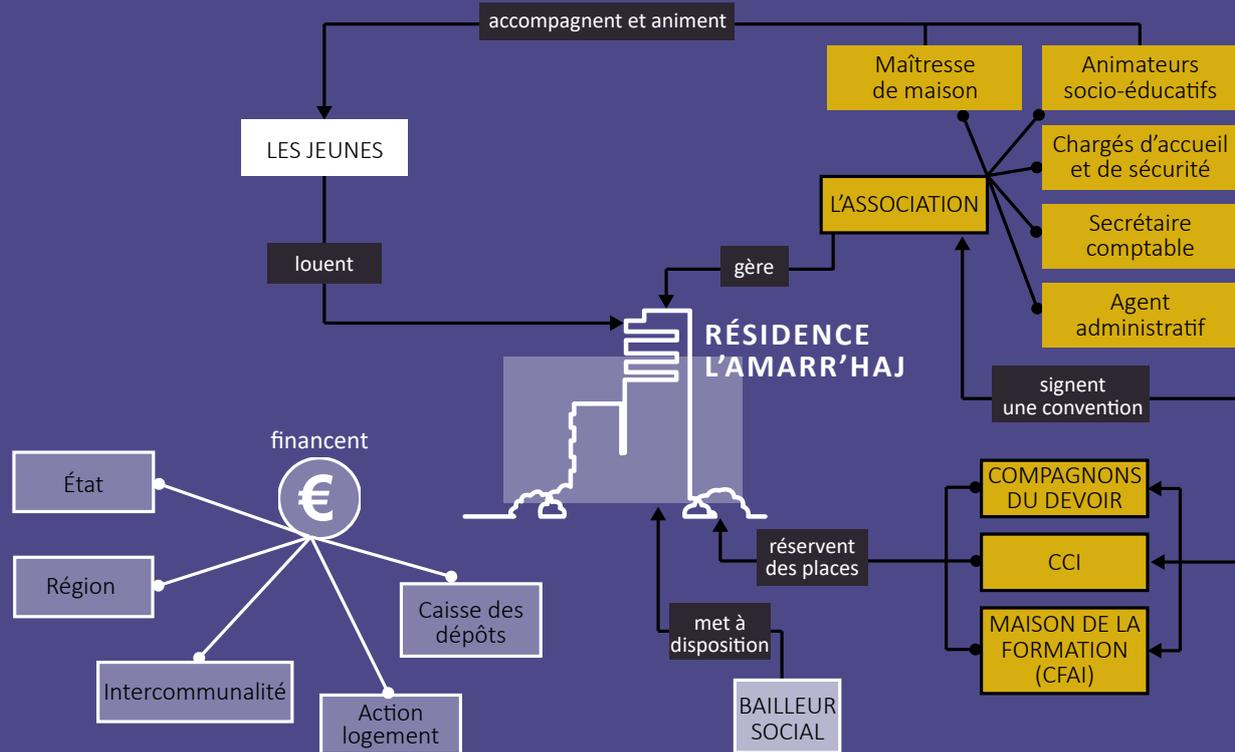
Située au cœur de la métropole régionale de Poitiers, l'association profite d'un contexte favorable à la jeunesse avec une offre de formations notable et un tissu économique densément composé de TPE, PME, PMI, de l'artisanat et de l'agriculture, sur le département de la Vienne.

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 résidence de L'Amarr'HAJ

Nb de logements 125	Lieu et nature du lieu Poitiers Urbain	Nature du dispositif RS-FJT	
Type de logements Collectif	Public cible Jeunes en démarche d'insertion professionnelle	Durée de séjour De la nuitée à 24 mois	Budget • 8.5 millions € • 66 % subventions • 33 % prêts
Typologie logements, surface moyenne, redevance • T1 – 18m² à 21 m² • T3 – 64 m² • T4 – 72m² • Au mois : 350 € • A la nuitée : 12 € - 15 €	Objectifs • 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 »		Partenariats • Bailleur social • CCI • Compagnons du Devoir • CFAI • CAF

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 (Chambre de Commerce et de l'Industrie) 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 respon-

sabilités, 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, 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 nuits x 12 €, ça fait 1248 €. 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 déduits 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 fait notamment par un travail de communication auprès des boîtes d'intérim.

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 pris 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 menée 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 essentielle pour maintenir le cap.

Une gestion des plannings à coordonner avec les centres 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 traitions 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 micros-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).

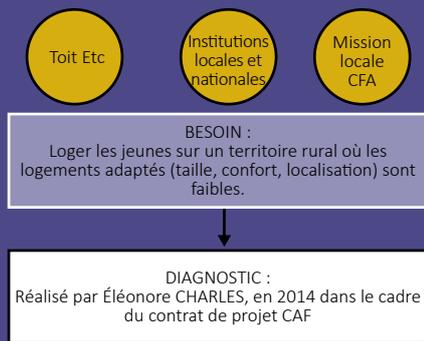
De cette manière, l'association se structure autour de diverses solutions complémentaires de logement et d'hébergement.

L'association



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

Quels besoins ?



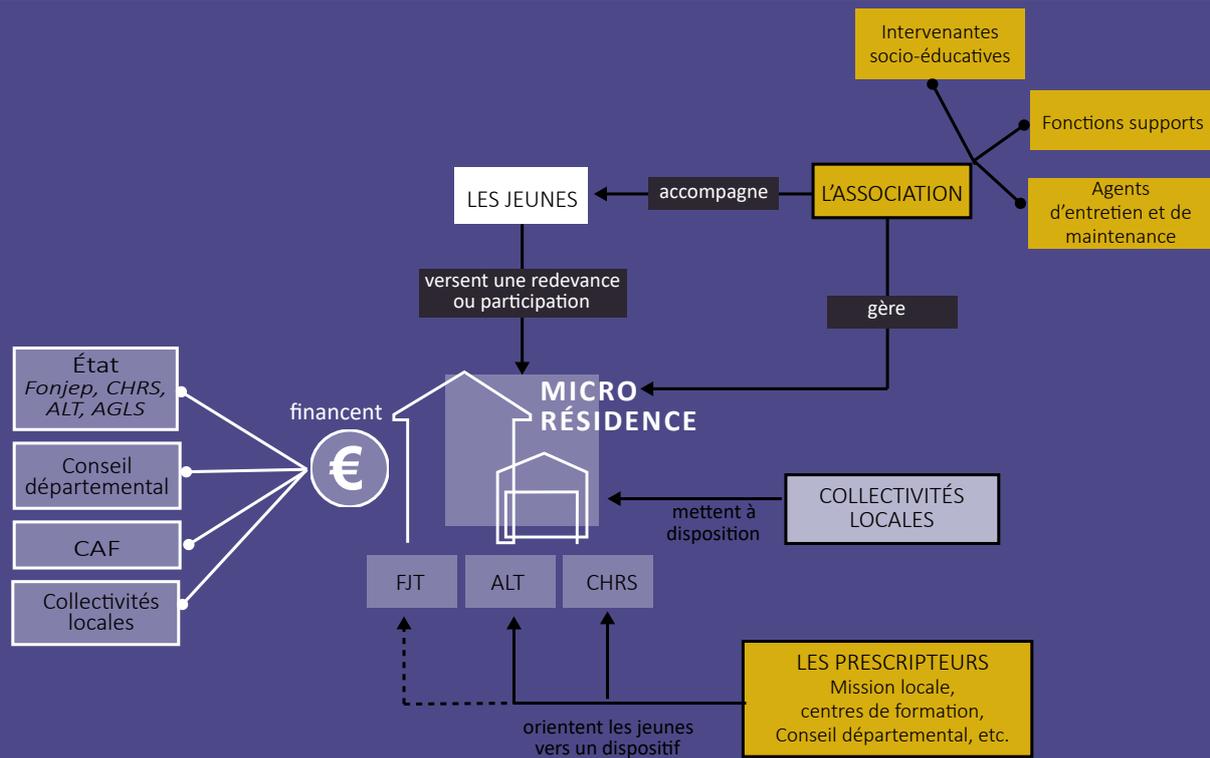
Toits Etc. est une association d'éducation populaire intervenant sur l'ensemble du Mellois en Poitou au sud du département des Deux-Sèvres. C'est un territoire rural, dynamique bien que faiblement peuplé qui profite d'une attractivité économique par la présence de plusieurs micros-bassins d'emplois aux 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 passage, 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 de ce développement, afin que chaque jeune puisse trouver sa place et participer à la vie de ce territoire rural.

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
<ul style="list-style-type: none"> • Studio, T1, T2, T3 • Surface de 11 m² à 50 m² • Redevance de 263 € à 470 € 	Favoriser la mobilité, l'insertion et l'engagement des jeunes sur leur territoire		<ul style="list-style-type: none"> • État • Collectivités locales • Prescripteurs • CAF

La mise en oeuvre et le fonctionnement



Un déploiement de l'association basé sur une offre 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 dispositifs (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, intérim. Nous avons cette chance-là d'être implantés 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 intimes, 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 complexes.

« 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 – ALJC

Une solution solidaire et humaine pour les jeunes en mobilité

Hébergement temporaire chez l'habitant

Médiation locative

Territoire rural

Cohabitations 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 binômes hébergés/hébergeurs 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.

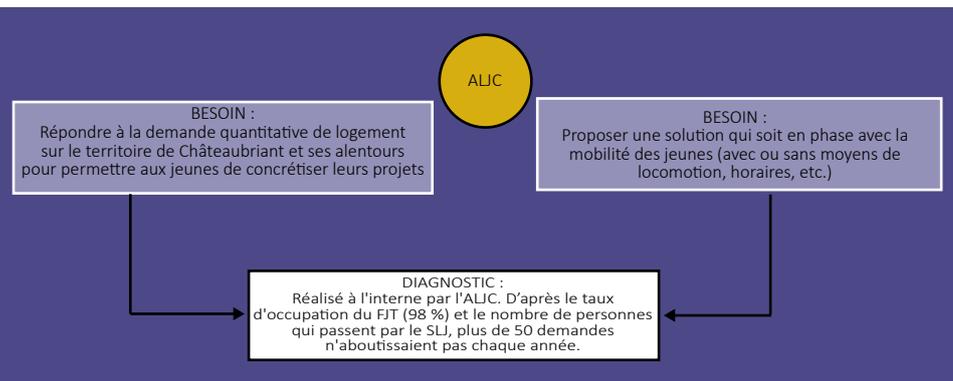
L'association



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			

Quels besoins ?



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

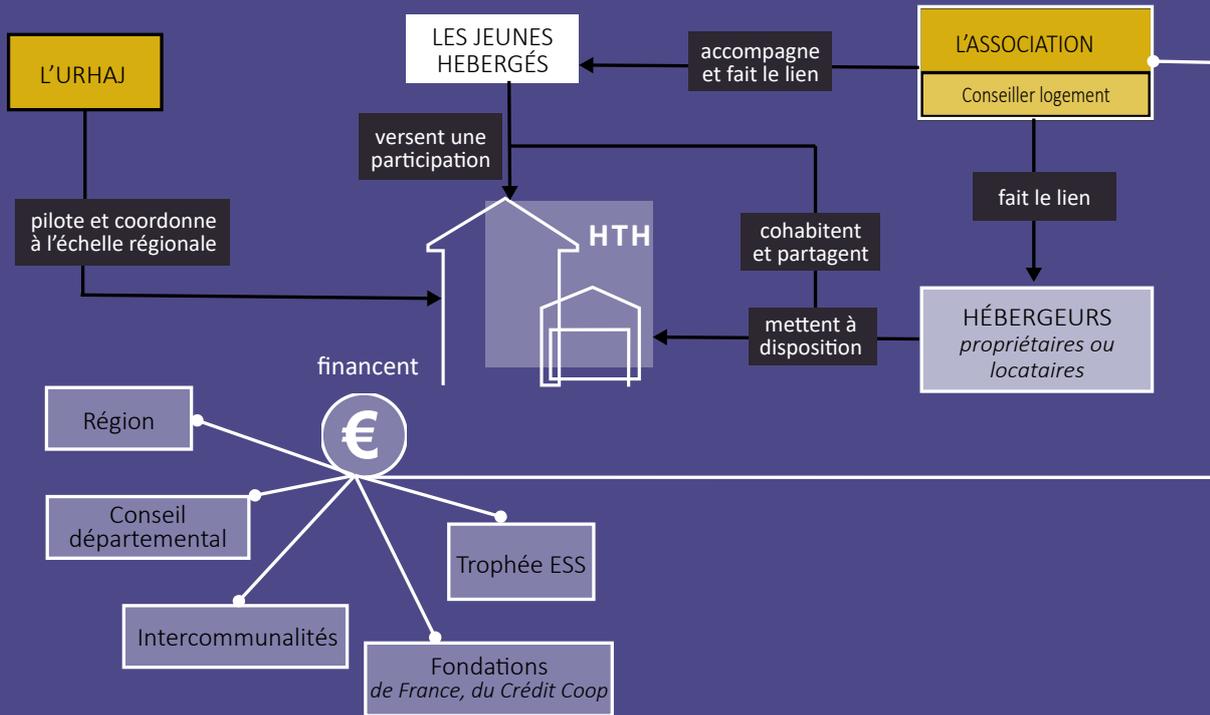
Par ailleurs, l'ALJC, se structure autour d'un engagement associatif fort qui s'avère être une ressource dans son développement à la fois prospectif et opérationnel.

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.

L'HTH

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
<ul style="list-style-type: none"> • Variées • 15 € la nuitée ; 250 € le mois au maximum 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre aux jeunes d'accéder à l'emploi ou la formation • Favoriser l'intégration sur le territoire local • Créer du lien social 		<ul style="list-style-type: none"> • Collectivités locales • Associations locales • Entreprises • Habitants

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 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 pour un 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 leurs besoins, pour 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 un 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 personification 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 problématiques 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. »

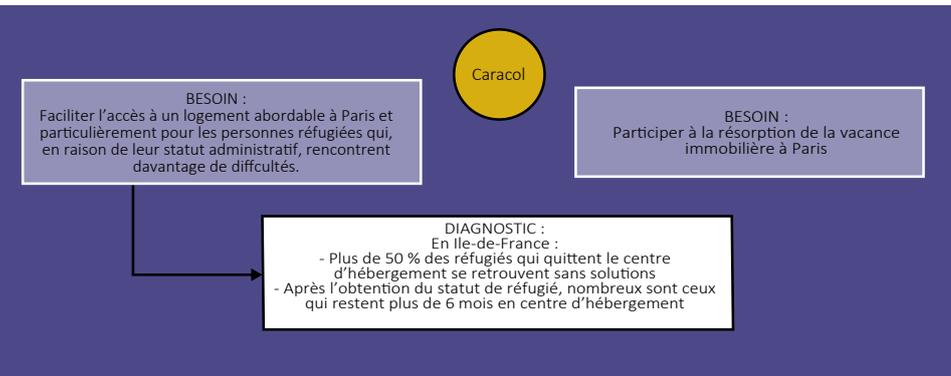
Simon GUIBERT

L'association



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			

Quels besoins ?



« Notre métier à Caracol, c'est d'aller chercher ces bâtiments vides, de négocier avec le propriétaire, également de les rendre habitables. 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

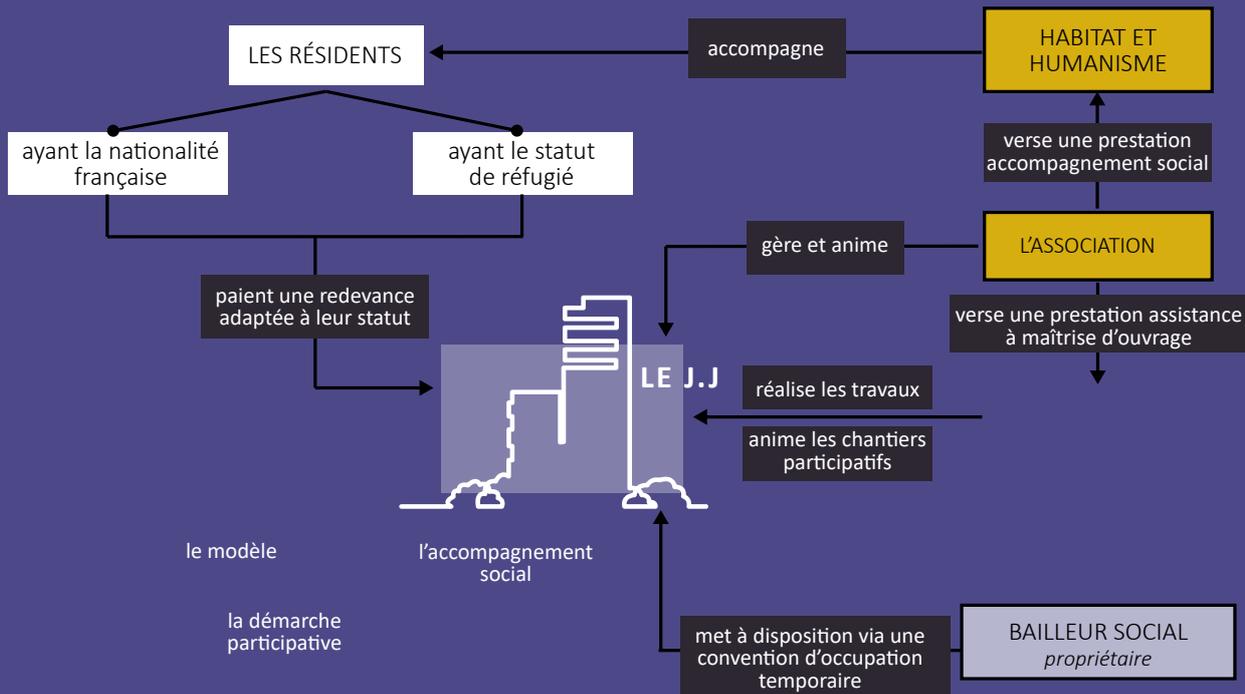
La colocation J.J

Nb de logements 24	Lieu et nature du lieu Paris 1 ^{er} arrondissement Urbain	Durée du projet Printemps 2020 > Printemps 2021	Nature du dispositif Convention d'occupation temporaire
Type de logements Collectif	Public cible Personnes locales et réfugiées	Coût de l'hébergement • 200 € pour les locaux • 75 € pour les personnes vulnérables (art L.345du CASF)	Budget 109 000 €
Typologie logements, surface moyenne, redevance • T1 BIS • surface moyenne : 25m ²	Durée de séjour 13 mois	Objectifs • Vers le logement durable • La participation citoyenne par l'intégration à un projet solidaire et multiculturel	Partenariats • RIVP : propriétaire • Habitat et Humanisme : accompagnement social • Unity Cube : AMO • EHD

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. À 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 vulnérables¹.

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 €/mois¹

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 gardiennés 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 nous 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 rencontré 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

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			

Quels besoins ?



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.

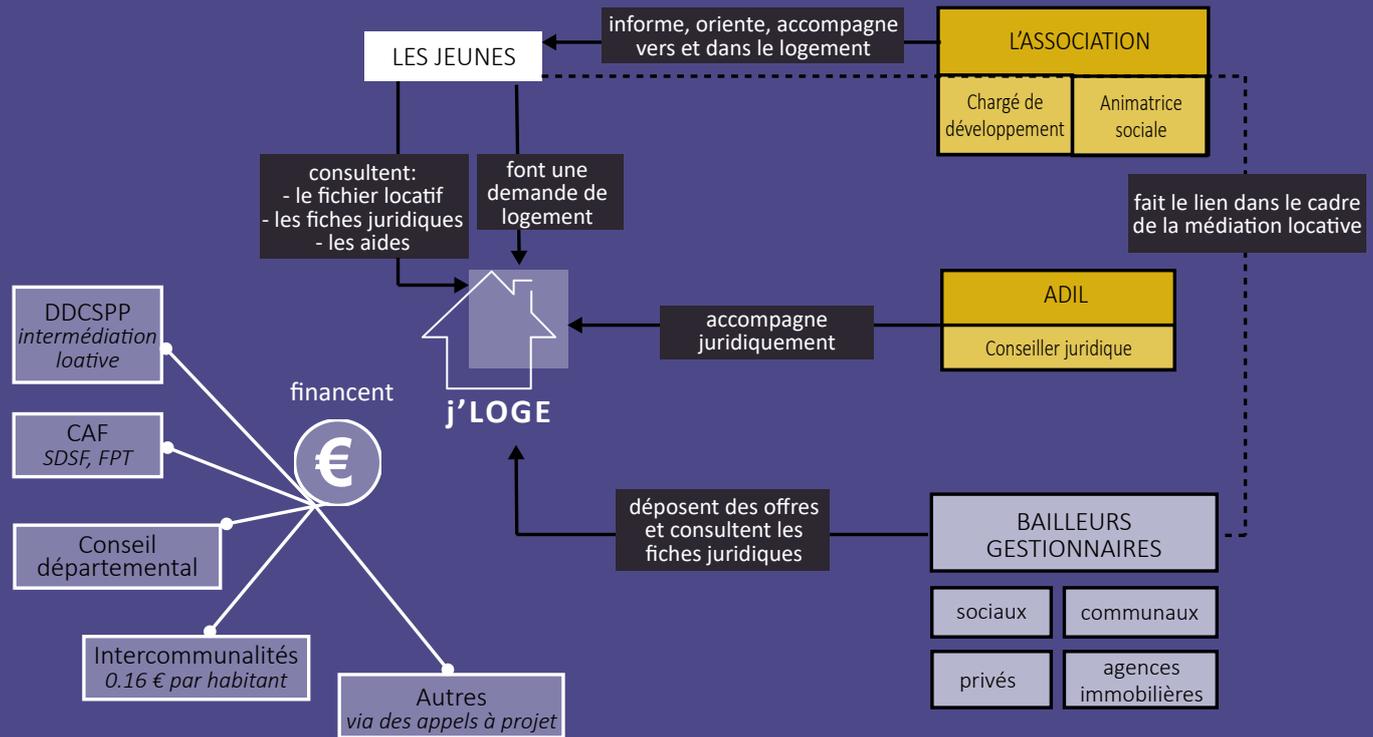
Implantée sur un territoire rural, ALOJEG, profite d'un cadre de vie d'exception, d'une proximité à la sphère institutionnelle et d'une dynamique économique favorable à l'embauche des jeunes (secteurs des services et agricoles). Pour autant, elle fait aussi face à des enjeux caractéristiques des zones 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 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	<ul style="list-style-type: none"> • Donner accès aux jeunes à une culture locative • Favoriser la mobilité et l'émancipation 		<ul style="list-style-type: none"> • CAF • Collectivités locales • Propriétaires bailleurs • Agence départementale pour l'information sur le logement

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 solution 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.
 « Du 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 apparaître 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 contribuent 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'État, 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 agence immobilière à vocation sociale (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 privés et communs

Colocation	Bail en colocation meublée	Logements autonomes avec espaces privés et partagés	Contexte urbain (ville moyenne)	Médiation locative
------------	----------------------------	---	---------------------------------	--------------------

La Coloc est née d'un alignement des planètes.

D'une part, l'association avait la volonté de compléter son offre de logements sans qu'il 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'internat 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

L'association



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

Quels besoins ?



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

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

BESOIN :
Investir sur le long terme

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.

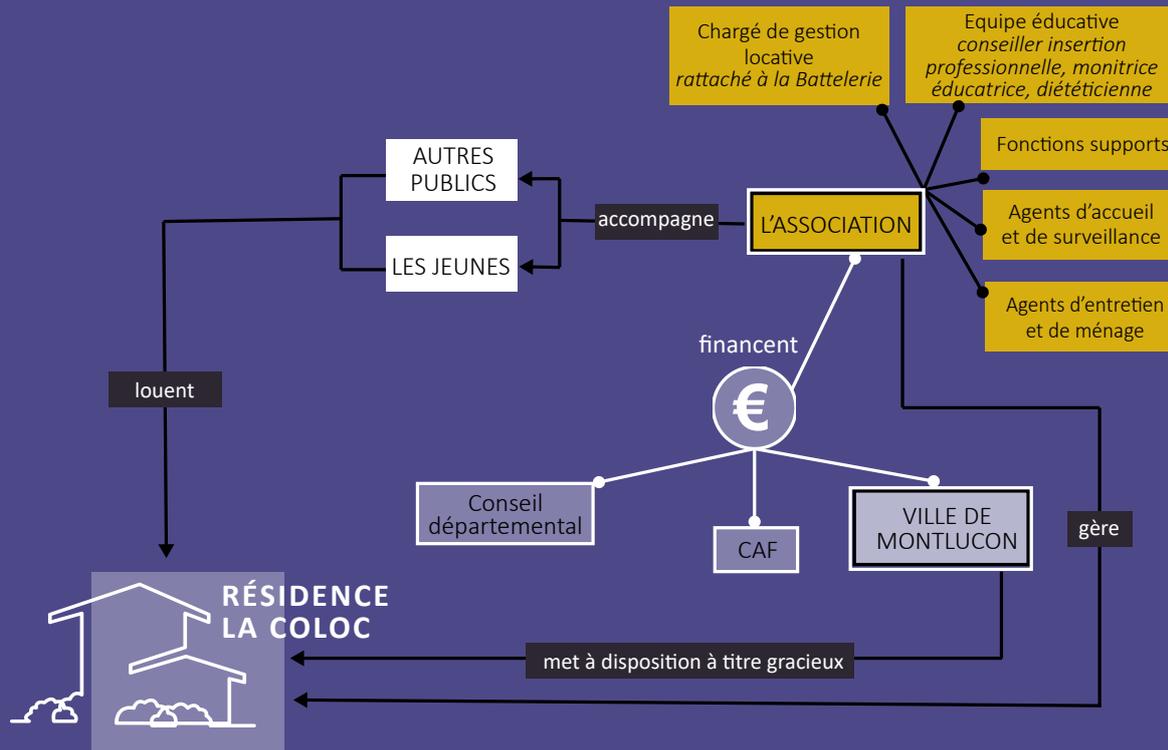
Néanmoins, l'association continue de porter ses valeurs et de soutenir l'intérêt d'une offre Habitat Jeunes quel que soit le territoire dès lors qu'il y a des jeunes.

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 collègue d'élus, représenté au même titre que le collège des membres qualifiés et des usagers.

La résidence la Coloc

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 25m ² • 210 € à 305 € charges comprises	Objectifs • Proposer une solution rapidement aux personnes en mobilité • Offrir une solution alliant intimité et partage		Partenariats • État • Collectivités locales • Prescripteurs • CAF

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 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 soucis 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 remplit et transmet chaque année la liste des locataires présents au 1^{er} 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 en diffus Contexte urbain (ville moyenne) Bail glissant 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 su 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.

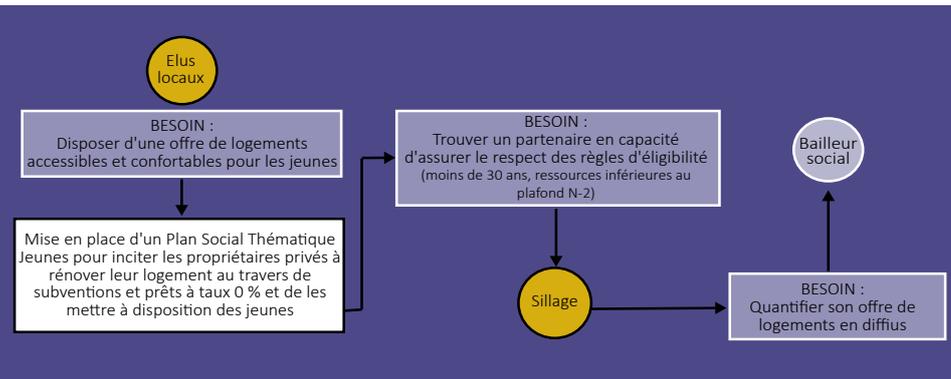
La captation de logements dans le parc privé est le résultat de la mise en place d'un Plan Social Thématique- jeunes par l'agglomération sur lequel l'association est intervenue pour vérifier que les jeunes logés correspondaient aux critères d'éligibilité et qui ensuite a saisi l'opportunité de prendre 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..

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			

Quels besoins ?



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

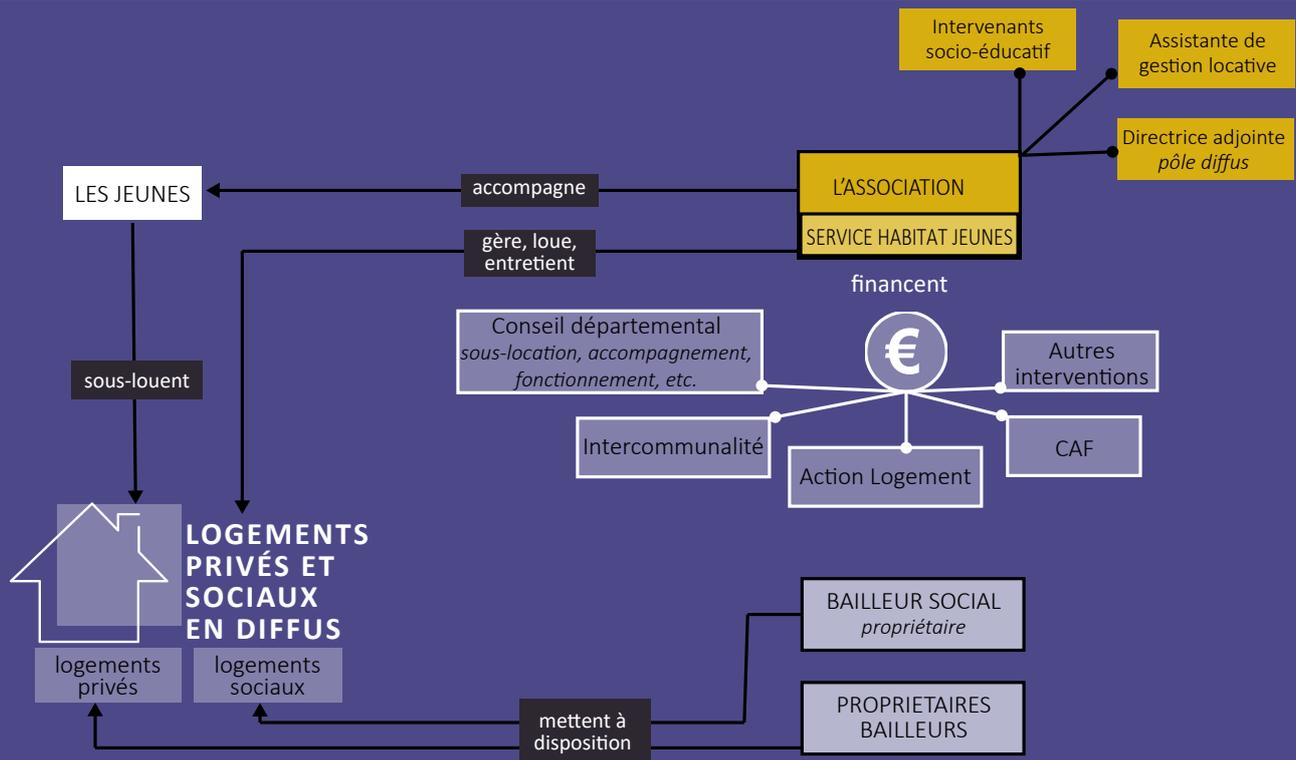
Par ailleurs, Sillage est le fruit, de la fusion-absorption de 3 associations que sont l'Igloo, le Marronnier et le CLLAJ. Fusion qui a valeur à rendre la dynamique Habitat Jeunes plus visible et impactante sur le territoire briochin par le biais d'un projet associatif commun, construit autour des offres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

Les micro-résidences

Nb de logements 73	Lieu et nature du lieu Saint Brieuc et sa périphérie Urbain et rural (peu tendu)	Nature du dispositif Sous-location hors conventionnement RS-FJT	
Type de logements • Individuel • 55 % du parc privé • 45 % du parc social	Public cible Les jeunes entrant dans le cadre de PDLAHPD	Durée de séjour Variée	Budget 400 000 € Dont 540€ par logement en sous-location / an Et 118 € par logement en sous-location / mois pour les mesures d'accompagnement
Typologie logements, surface moyenne, redevance • Variées • Studio : 18 m² : 170 € • T2 : 51 m² : 391 € • T3 : 68m² : 369 €	Objectifs • Miser sur le projet logement pour aider à la construction d'un parcours global • Permettre aux jeunes de gagner en autonomie dans et par le logement		Partenariats • Bailleurs sociaux et privés • Collectivité locale

La mise en oeuvre et le fonctionnement



La mise en œuvre de l'offre en sous-location nécessite d'être agréée organisme d'intermédiation locative et d'être locataire des logements dans le parc privé et/ou social. En s'inscrivant dans le cadre du PDALHPD, 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. Ce sont des 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.

Il 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 de typologies de logements.

Un enjeu de maintien de la qualité de l'offre en sous-location compte tenu ...du plus ou moins important investissement préféré 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 rénovation 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'augmenteraient 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 réfléchi 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. »

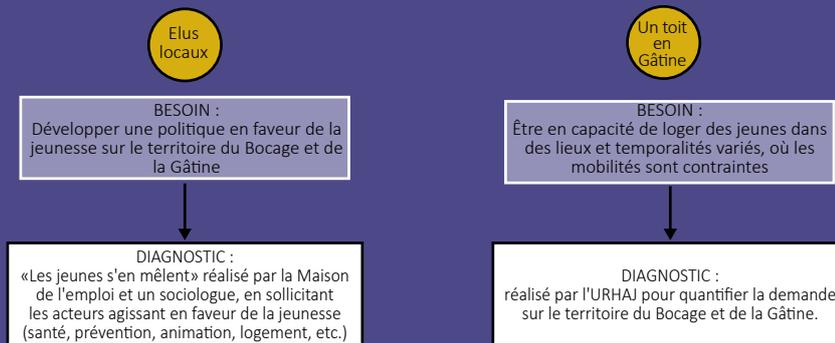
Valérie LELOUP

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			

Quels besoins ?



Les micro-résidences

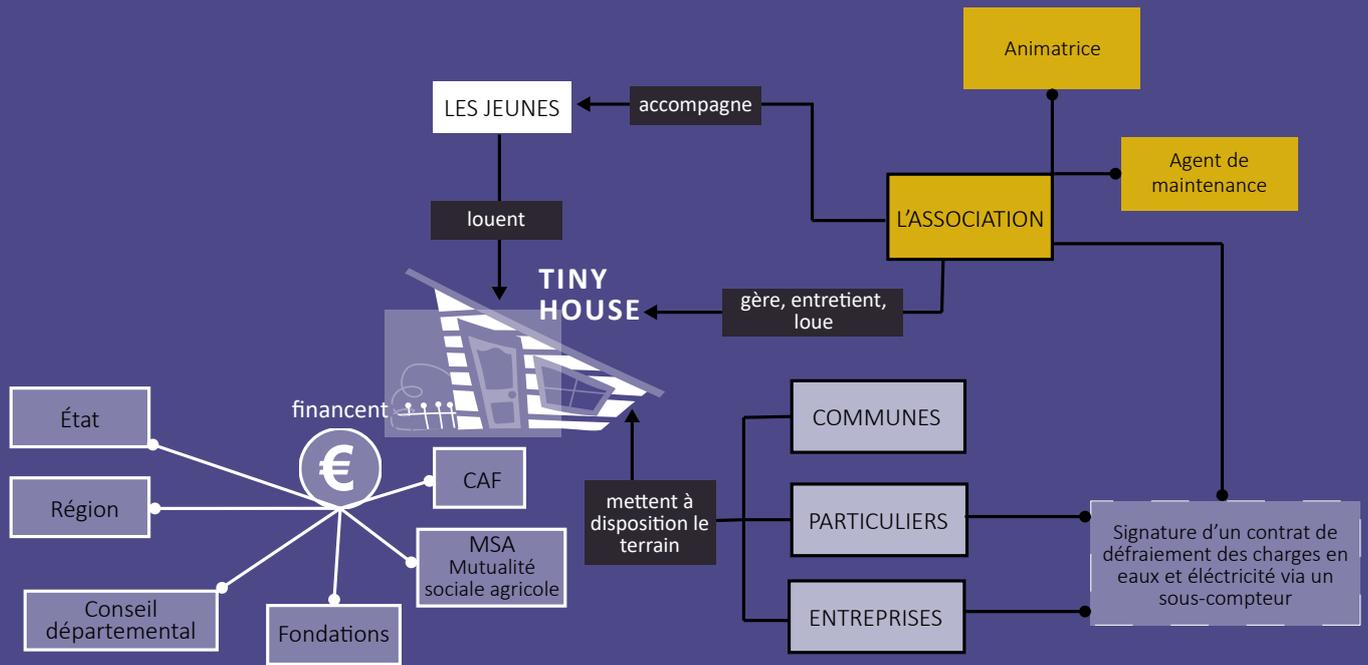
Nb de logements	Lieu et nature du lieu	Nature du dispositif	
6	Territoire de la Gâtine Rural	Habitat mobile	
Type de logements	Public cible	Durée de séjour	Budget
Individuel et mobile	Jeunes actifs en mobilité ayant besoin de se loger au plus près de leur activité	Court	300 000 € 100 % subventions dont 50 % PIA
Typologie logements, surface moyenne, redevance	Objectifs	Partenariats	
<ul style="list-style-type: none"> studio 16 m² 400 € 	<ul style="list-style-type: none"> Faciliter l'accès à l'emploi Sensibiliser les jeunes au développement durable Permettre leur intégration en milieu rural 	<ul style="list-style-type: none"> Collectivités locales Entreprises Associations Particuliers 	

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, sensible aux éco-actions, l'association a souhaité développer une sorte de maison à projet. 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 plusieurs jeunes, 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. 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. 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 leur 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 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 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 cela engendre 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'information claire 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. »

Monographie

- Diffus gérés
- Médiation
- Habitat mobile
- Cohabitation
- Résidence collective

La résidence de Quiberon : pensée pour les saisonniers

Meublée, flexible, abordable, l'opportunité de se loger en période estivale

Offre en résidence et en sous-locations dans le diffus	La maison du logement	Saisonniers	Contexte littoral et touristique	Enjeu pour l'attractivité du territoire
--	-----------------------	-------------	----------------------------------	---

Si la résidence de Quiberon ne se limite pas seulement à l'accueil des travailleurs saisonniers, sa naissance est véritablement liée à ce besoin identifié, par plusieurs acteurs du territoire.

Dès l'ouverture de la résidence d'Auray en 2012, le constat est posé par l'association de solutionner la problématique de logements des saisonniers sur la Presqu'île. En pleine saison, les mobilités sont limitées, ce qui ne permet pas de couvrir les besoins sur la résidence d'Auray. C'est la raison pour laquelle va se développer une offre en sous-location dans le parc locatif social et communal.

Même constat, du côté de la Communauté de Communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique. Les saisonniers ne parviennent pas à se loger sur le littoral de manière abordable, laissant chaque année des dizaines d'emplois vacants.

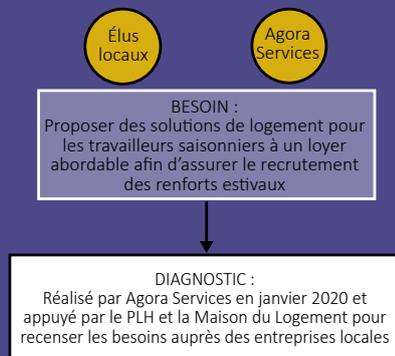
« Les entreprises locales étaient conviées à une réunion pour recenser les besoins, en amont de la saison. Environ 700 sociétés ont été sollicitées. Nous prenons le temps de bien préparer, pour être pertinents ensuite, et proposer la solution la plus adéquate selon la durée du contrat, la période et la mobilité. » Ouest-France – Saisonniers : des solutions pour loger – janvier 2020

L'association



Agora Services			
	Lorient et la CC d'Auray Quiberon Terre Atlantique		30 salariés
	450 logements sur le service Habitat Jeunes		www.agoraservices.fr
Contact projet Nadège OSIRIS, gestionnaire de site NOsiris@agoraservices.fr			

Quels besoins ?



Agora Services est une association lorientaise multi-activité qui propose des services divers et variés visant l'insertion globale des jeunes en premier lieu, mais également de tout autre public et structure.

Depuis sa création, elle a développé son offre Habitat Jeunes à Lorient, sur la communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique et à Grand Champ, où les contextes territoriaux varient, malgré leur plus ou moins grande proximité. À chaque contexte, Agora Services ajuste son offre. C'est pourquoi, l'offre pour les séjours fractionnés se trouve à proximité des centres de formation de Lorient, que celle pour les saisonniers est davantage localisée sur le littoral de la CC d'Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) et que la solution intergénérationnelle se trouve à Grand Champ, là où les personnes âgées sont nombreuses.

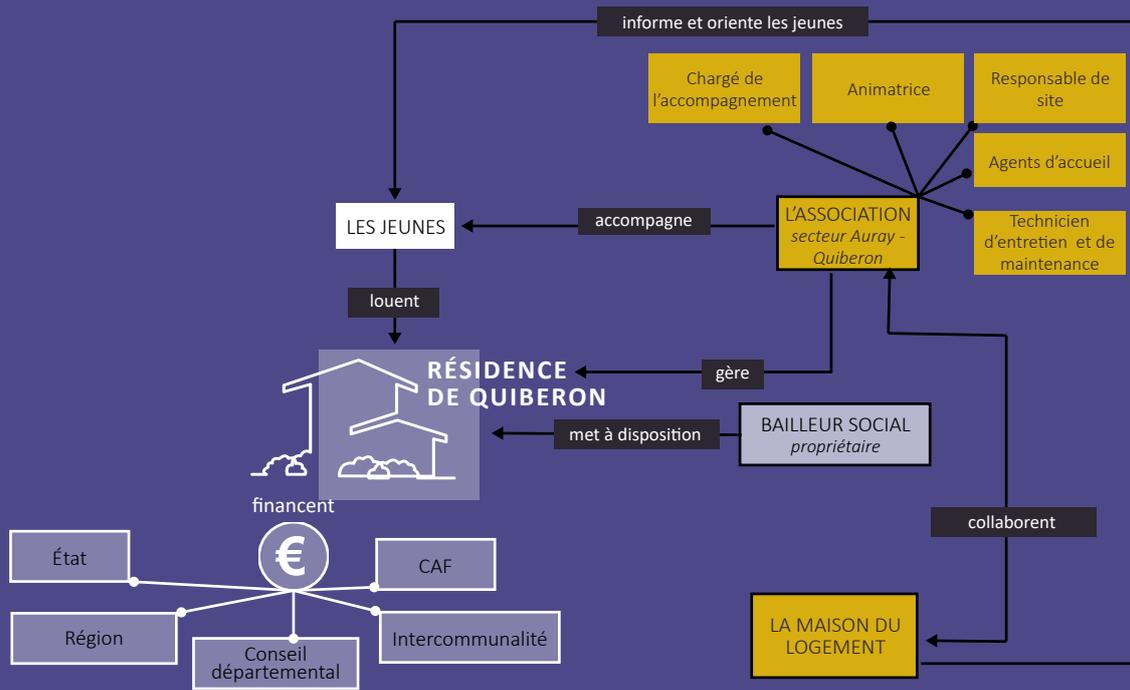
Plus largement, l'association évolue dans un contexte globalement favorable à la prise en compte de la jeunesse sur le territoire, ce qui facilite son déploiement.

« Nous sommes identifiés et attendus pour créer du lien et créer une dynamique autour du logement jeunes. » Nadège Osiris

La résidence de Quiberon

Nb de logements	Lieu et nature du lieu	Nature du dispositif	
20	Quiberon Littoral	Extension RS-FJT	
Type de logements	Public cible	Durée de séjour	Budget
Collectif	Jeunes travailleurs saisonniers	Court terme	852 000 €
Typologie logements, surface moyenne, redevance	Objectifs		Partenariats
<ul style="list-style-type: none"> • T1 - 14m² - 307 € • T1 bis - 29m² - 450 € 	<ul style="list-style-type: none"> • Proposer des solutions logement au plus près de l'emploi des jeunes saisonniers • Contribuer à l'attractivité touristique de la Presqu'île 		<ul style="list-style-type: none"> • Maison du logement (AQTA) • Bailleur social • CAF

La mise en œuvre et le fonctionnement



Dans ce cadre, c'est la Maison du Logement par le biais d'un animateur, qui reçoit les demandes de logements et qui se charge d'orienter vers les solutions les plus adaptées. Agora Services, se charge du reste : « nous nous occupons de valider les demandes d'entrée qui nous sont fournies par la Maison du Logement, nous nous occupons de tout l'administratif avec eux ainsi que des états des lieux, contrats, factures et règlements des loyers. »

La résidence de Quiberon fonctionne sur le même principe que toute autre résidence. L'accueil de travailleurs saisonniers n'implique pas de gestion particulière, puisqu'une personnalisation de l'accompagnement et de suivi s'opère de fait. À ce stade, l'équipe salariée est mutualisée avec le site d'Auray, nécessitant une forte adaptation des employés pour assurer l'accompagnement et le suivi selon les disponibilités de chacun. Une chargée de projet est

missionnée, quant à elle pour faire le lien entre les résidents, saisonniers ou non, de chaque résidence, afin de nourrir le projet collectif. En complément de l'offre en résidence, l'association gère des logements communaux et ponctuellement des logements sociaux en sous-location. Elle gère l'ensemble des étapes de l'entrée à la sortie, en assurant une présence hebdomadaire pour traiter les problèmes techniques et les liens entre les colocataires et le voisinage.

+

La possibilité d'accéder à un logement abordable et de soutenir l'économie du territoire.
L'offre Habitat Jeunes, constitue une véritable solution sur des territoires touristiques où le marché locatif est élevé. Elle permet aux jeunes travailleurs saisonniers de s'y loger et de pouvoir accéder à un emploi.

L'adaptation de l'offre à la mobilité du jeune.
Les travailleurs saisonniers sont en principe mobiles. Quelle que soit leur origine géographique, ils viennent séjourner sur le territoire durant le temps d'une saison.
« Sur la résidence de Quiberon, nous pouvons vraiment avoir des gens qui n'habitent pas si loin, mais pas si loin, quand il n'y a pas de moyens de transport, en pleine période estivale, ça peut être trop loin. Ça peut être des gens qui sont à 20 km, et qui font le choix de venir sur la résidence. »
La grande flexibilité via la signature d'un bail d'un mois renouvelable automatiquement et le complet ameublement du logement permettent aux jeunes de s'installer confortablement sans avoir une importante logistique à déployer.

Une mobilisation partenariale forte en faveur de la jeunesse et plus particulièrement des jeunes travailleurs saisonniers.
« Le relai, Communauté de communes, Maison du Logement, etc. est très important. Ils font le lien avec les employeurs : leurs besoins, leurs demandes et le nombre de saisonniers qu'ils recrutent. Ça permet d'avoir de bonnes statistiques et de bonnes perspectives en termes de besoins. »
De plus, l'offre Habitat Jeunes s'inscrit en complémentarité avec d'autres structures telles que l'Ecole Nationale de Voiles et de Sports Nautiques et l'Agence Nationale pour la Formation Professionnelle des Adultes, qui ont signé une convention de mise à disposition d'hébergements. Cela permet à la fois de quantifier l'offre et de répartir les différents profils de travailleurs saisonniers sur les structures.

-

Une forme de dépendance à la saisonnalité...
... qui nécessite de bien ajuster l'offre et la demande dans la composition de la résidence
La Presqu'île de Quiberon est soumise à plusieurs saisons de plus ou moins longues durées avec à la fois les deux conserveries qui sont pourvoyeuses d'emplois 10 mois dans l'année, et également la saison touristique qui s'étend d'avril à septembre.
Une minutieuse organisation et logistique sont nécessaires pour maintenir un taux d'occupation optimal, répondre à la demande et assurer la mixité dans les profils de résidents.
« Nous avons toujours été très attentif à ne pas devenir le logeur d'une entreprise. Effectivement, si nous pouissions les choses à l'extrême, nous pourrions remplir notre résidence de 20 places, uniquement avec la conserverie, mais ce n'est pas notre souhait. »

... qui influence sur les animations en extérieur.
« En ce qui concerne l'ouverture sur l'extérieur, nous sommes très dépendants de la saisonnalité, puisque d'avril à septembre sur la Presqu'île il y a plein de choses qui sont proposées. C'est une période un peu plus calme en novembre-février/mars. »

Le cas des jeunes souhaitant s'installer sur le territoire
Si la résidence a été initialement conçue pour pouvoir répondre aux besoins de la demande saisonnière, il reste tout à fait possible pour les autres jeunes d'y séjourner. Compte tenu du contexte territorial avec peu de petits logements et un marché locatif élevé, la Résidence Habitat Jeunes constitue une solution potentielle pour les jeunes souhaitant s'installer et explique la longue durée du séjour. Etant un point de vigilance sur la résidence Habitat Jeunes d'Auray, la veille, est peut-être aussi valable, ici, afin d'assurer l'accueil de jeunes travailleurs saisonniers.

Monographie

- Diffus gérés
- Médiation
- Habitat mobile
- Cohabitation
- Résidence collective

Le logement diffus géré

Une offre qui s'inscrit dans un parcours résidentiel vers l'insertion et l'autonomie des jeunes

- Territoire rural
- Organisme d'intermédiation locative
- Parc privé et communal
- Micro-offre
- Sous-location
- Défiscalisation des propriétaires-bailleurs à hauteur de 70 % sur la part de la baisse du montant du loyer

« Nous sommes sur des territoires où il n'y a pas ou très peu de logements de Type 1, 2 ou 3. Quand il y en a, les propriétaires ne veulent pas louer à des jeunes en apprentissage qui vivent leur première expérience en autonomie qui plus est en situation de précarité, ne pouvant leur garantir une solvabilité sur un bail de 3 ans. [...] Ils préfèrent louer leur bien à des personnes " installées ". »

« C'est la raison pour laquelle l'association s'est créée, il y a 15 ans. Les entreprises du secteur ne trouvaient pas de main d'œuvre et notamment de jeunes à défaut d'avoir une gamme de logements adaptés sur le territoire. C'est toujours une réalité ! »

L'association



Habitat Jeunes Grand Lieu Machecoul			
	CC. de Grand Lieu et de Sud Retz Atlantique		7 salariés
	72 logements en résidences Habitat Jeunes		www.habitatjeunes-gml.com
Contact projet Mathieu FOULQUIER, directeur direction@habitatjeunes-gml.com			

Quels besoins ?



BESOIN :
Proposer une offre de logements adaptés à proximité des lieux d'emploi et d'apprentissage

Le logement diffus

Nb de logements	Lieu et nature du lieu	Nature du dispositif		
4	Périurbain et rural	Logement diffus géré en IML (intermédiation locative)		
Type de logements	Public cible	Durée de séjour	Budget	
Individuel ou collectif	Jeunes en mobilité, autonomes	Moyen à long	35 000 €	
Typologie logements, surface moyenne, redevance	Objectif	Partenariats		
Variées	Permettre de s'intégrer à la vie locale et économique	<ul style="list-style-type: none"> • Propriétaires privés • Collectivités territoriales (en cours) 		

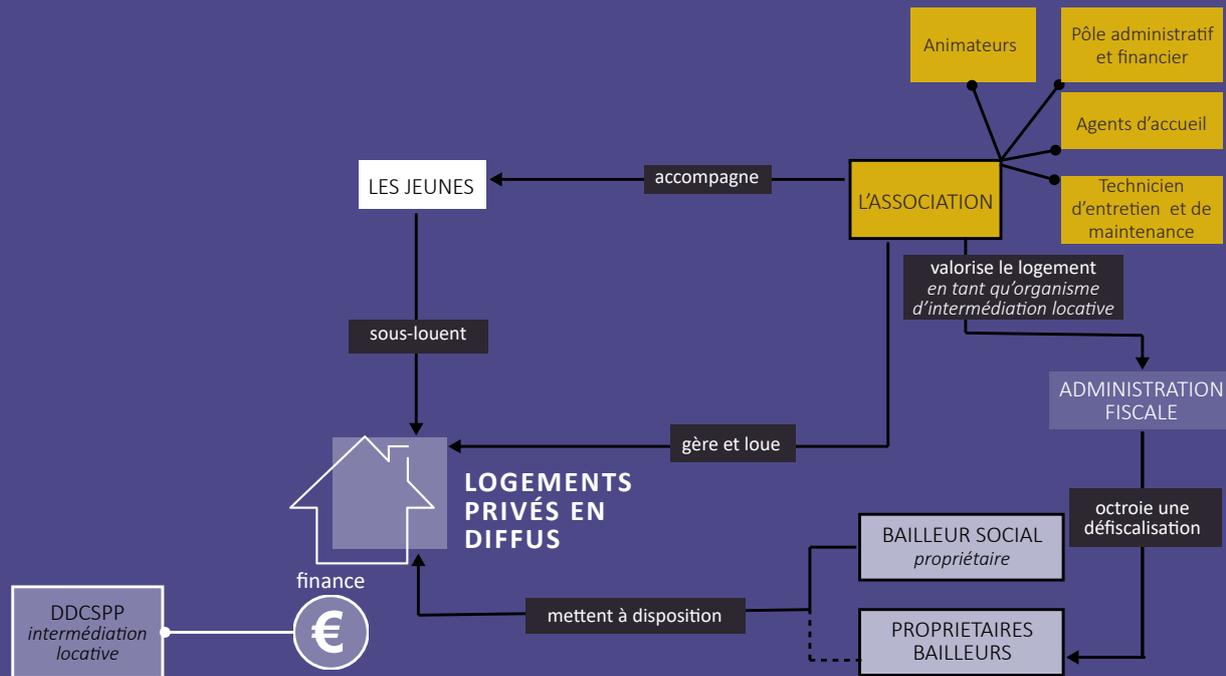
Située au sud du département de la Loire-Atlantique, entre Nantes Métropole et la Vendée, l'association se développe dans un environnement périurbain urbanisé, qui profite d'un développement économique multi-activité. L'association accompagne et jouit de ce contexte pour s'adapter à l'évolution des besoins du territoire en termes quantitatif et qualitatif.

Les solutions développées ont la spécificité de se faire de « manière éclatée sur le territoire », en raison des mobilités contraintes par de faibles réseaux de transports en commun. La prégnance de l'enjeu de mobilité couplé à des besoins très localisés a amené l'association à proposer des logements en hébergement temporaire chez l'habitant (HTH), en petites résidences et en logements diffus. Dans cette même perspective, un travail de recherches-actions sur l'habitat mobile, avec les jeunes, avait été engagé via le concours d'idées Mobil'hab, et devrait trouver de nouveaux développements en 2022-2023.

Ces offres se veulent complémentaires et s'inscrivent dans une forme de parcours résidentiel locatif :

« L'HTH comme chambre d'attente avant d'entrer en résidences qui sont remplies à 95 % par an, puis ensuite le logement diffus, une fois qu'ils sont autonomes. » Mathieu Foulquier

La mise en œuvre et le fonctionnement



L'offre de logements en diffus fonctionne selon une série d'actions :

Se constituer un portefeuille de logements

Ce travail passe par un repérage des logements au travers du bouche-à-oreille et par la veille réalisée sur différents canaux d'informations tels que le Bon Coin et Ouest France. Une fois repéré, il s'agit de s'assurer du confort et de la décence du logement par une visite, pour ensuite négocier le prix du loyer avec le propriétaire.

Celui-ci étant déterminé par la qualité du logement et sa situation géographique.

Sélectionner le jeune et assurer son suivi

Le deuxième temps consiste à sous-louer le logement à un jeune ayant besoin d'un logement à proximité de sa formation, son stage ou son emploi. L'association assure par ailleurs :

- L'accompagnement du jeune par des visites à domicile ou des échanges à distance ;
- L'entretien et les réparations.

Convaincre le propriétaire-bailleur

En tant qu'organisme d'intermédiation locative, les propriétaires bénéficient d'une indemnisation fiscale de la différence entre le prix auquel ils souhaitent louer et celui auquel ils louent. Par exemple, si le propriétaire loue initialement le logement 100 € et que l'association le négocie à 70 €, la défiscalisation est effective sur les 30 € de différence.

+

L'opportunité de répondre au double enjeu de la mobilité et de l'habitat, où l'offre et la demande est disséminée sur le territoire.
Le logement diffus constitue une solution sur des territoires :

- Où les mobilités des jeunes sont contraintes par l'absence de mode de déplacements sécurisés et par une offre de transports insuffisante ou inadaptée aux horaires ;
- Où l'éclatement des besoins ne permet pas de construire une résidence.

Une offre complémentaire qui marque les étapes dans le parcours résidentiel du jeune vers son émancipation.
« Le logement en diffus, nous permet d'accompagner l'autonomisation du jeune dans un logement autonome. »

Un moyen pour le jeune de s'insérer professionnellement et socialement sur le territoire par la proximité aux habitants tout en conservant un filet de sécurité par le suivi qu'assure l'association.

Une manière d'impliquer les habitants dans une démarche d'utilité sociale via la mise à disposition de logements abordables ; en contrepartie d'une gestion adaptée, de l'entretien du logement et de la défiscalisation.
« Pour le propriétaire, c'est très sécurisant. Il a un locataire, et nous, nous valorisons son logement auprès de l'administration fiscale. »

Une solution flexible qui contribue au développement et à l'attractivité du territoire.
Aujourd'hui, l'offre de logements en diffus se concentre sur le parc privé. À terme, l'association souhaite s'adresser aux collectivités et aux bailleurs sociaux qui disposent de biens vacants, en insistant sur la capacité des jeunes à apporter du dynamisme en matière de vie locale et d'attractivité économique.

-

L'éclatement de l'offre influençant le fonctionnement et les projets de développement de l'association.
En effet, la situation géographique de l'association en milieu périurbain et rural constitue une spécificité qui a des répercussions sur les ressources humaines, financières et sur la gestion des temps d'accompagnement.
« Quand nous sommes sur un territoire éclaté, ne serait-ce que le temps qu'on passe en voiture, ça vient diminuer le temps d'accompagnement effectif. »
Pour palier à cela, l'association capitalise sur l'expérience COVID en développant les outils numériques afin de maintenir la proximité qu'ils portent.

Le décalage entre les prérogatives de l'agrément d'intermédiation locative et le public logé.
« Pour le logement diffus, nous n'accompagnons pratiquement pas ou alors sur la partie logement. Ce sont généralement des populations qui sont autonomes. Sauf que dans ce parc en diffus, nous avons de l'Intermédiation locative - IML, qui bénéficie d'un financement de l'État [...] Nous sommes payés pour accompagner individuellement les jeunes, donc nous le faisons avec des modalités différentes. »

Une rigueur à avoir vis-à-vis de l'occupation des logements et de la solvabilité des jeunes logés.
L'agrément d'intermédiation locative conjugué à la sous-location sont des éléments sécurisants pour les propriétaires et permettent à l'association d'encadrer le processus. Néanmoins, c'est elle qui porte la charge financière en cas d'inoccupation du logement ou d'insolvabilité du jeune.

Un dispositif faiblement valorisé financièrement.
En tenant compte de l'engagement de l'association à maintenir une offre abordable pour les jeunes et d'assurer l'entretien et les réparations dans le logement tout en assumant les risques financiers ; la rentabilité sur l'offre de logements en diffus est limitée.
Par ailleurs, ce dispositif peine à trouver grâce aux yeux des collectivités qui restent parfois peu soutenantes.

Monographie

- Diffus gérés
- Médiation
- Habitat mobile
- Cohabitation
- Résidence collective

L'agence immobilière à vocation sociale IMAJ 51

Capter du logement privé par un mandat de gestion pour le rendre social

Gestion locative immobilière adaptée	Organisme d'intermédiation locative	Parc privé	Mandat de gestion	Logements d'insertion pérenne	Bail classique	Conventionnement ANAH	Jeunes de 18 à 30 ans
--------------------------------------	-------------------------------------	------------	-------------------	-------------------------------	----------------	-----------------------	-----------------------

Un collectif de différentes structures¹, en lien avec les jeunes ou le logement, s'est rencontré en se demandant quelles solutions pouvaient être proposées et comment capter des logements dans le parc privé.

L'AIVS® est apparue comme la solution adaptée, donnant lieu à la création d'une nouvelle association qui s'est structurée en lien avec la fédération référente, la Fapil.

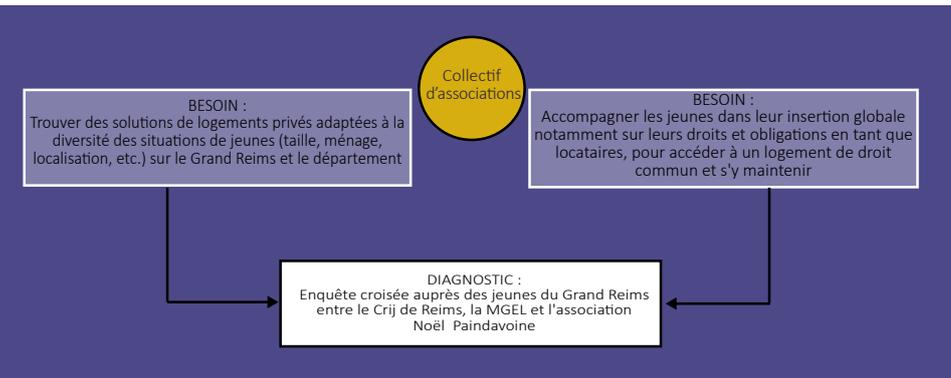
1 Association Noel Paindavoine, Urhaj, Unhaj, Crij, Crous, École de la 2^e chance, MGEL, Action Logement, Caf, Soliha, Ville de Reims.

L'association



IMAJ 51			
	Reims		2 salariés
	32 logements en mandat de gestion		www.imaj51.fr
Contact projet Audrey SERRÉ, directrice audrey.serre@imaj51.fr			

Quels besoins ?



« L'AIVS® a plusieurs missions : premièrement, nous prospectons auprès des bailleurs privés afin de capter des logements diffus en mandat de gestion et de les gérer dans un but social. Ensuite, l'AIVS® remplit le rôle d'un agent immobilier traditionnel : visite des logements, gestion des contrats et documents réglementaires, etc. Ensuite, en tant qu'organisme d'intermédiation locative, nous faisons de la Gestion Locative Adaptée (GLA). »

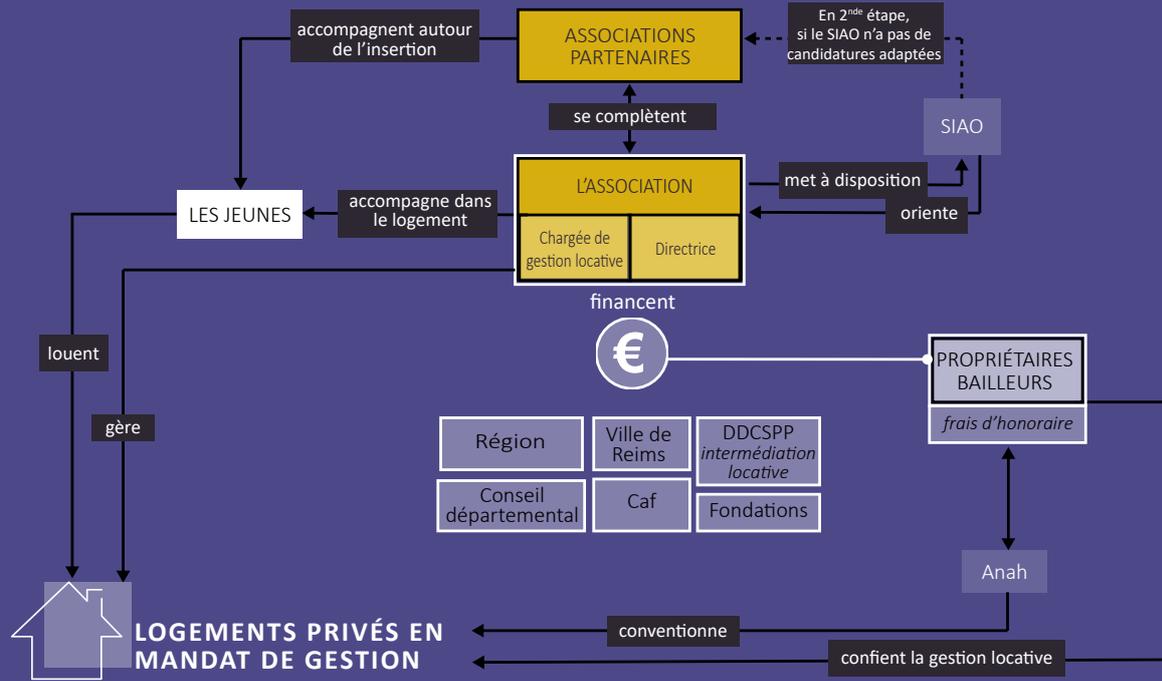
Audrey Serré – interview pour la FAPIL

L'association IMAJ 51 a profité dès sa création d'un terreau favorable à son développement grâce aux nombreux partenaires à l'initiative de cette AIVS®. En tant que première AIVS® ciblée vers les 18-30 ans, elle vient véritablement répondre à une demande sur le territoire, ce qui lui donne un poids important.

L'AIVS® et la captation dans le parc privé

Nb de logements 32	Lieu et nature du lieu Reims Urbain	Nature du dispositif AIVS®	
Type de logements Logement individuel d'insertion pérenne	Public cible Jeunes de 18 à 30 ans orientés par le SIAO ou des partenaires	Durée de séjour Moyen à long	Partenariats • Anah • SIAO • Collectif d'associations en faveur de la jeunesse et de l'habitat
Typologie logements, surface moyenne, redevance Variées Loyers plafonnés par les logements conventionnés par l'ANAH	Objectifs • Permettre de gagner en autonomie tout en ayant un filet de sécurité • Répondre aux besoins des jeunes dans toute leur diversité		

La mise en œuvre et le fonctionnement



En tant qu'organisme d'intermédiation locative, IMAJ 51 applique une gestion locative adaptée pour les jeunes et les propriétaires bailleurs.

Ceci passe notamment par une grande flexibilité, néanmoins maîtrisée, vis-à-vis du paiement des loyers et par une communication constante avec les différents partis.

« Nous acceptons des retards de paiement [...] cela permet, par exemple en 2020, de ne mobiliser aucune Visale ou caution. Nous n'avons que des retards de paiements, mais pas d'impayés. »

Tous les logements en mandat de gestion de l'association font l'objet d'un conventionnement par l'Anah qui permet :

- D'assurer la décence et le confort du logement ;
- De plafonner les loyers ;
- Aux propriétaires de bénéficier d'un abattement fiscal à hauteur de 85 % sur ses revenus locatifs.

Un modèle économique qui évolue conjointement avec le développement du parc de logements en mandat de gestion.

« À mesure que notre parc de logement croît, notre financement fléchit intermédiation locative, augmente aussi. Aux débuts de l'association, il y avait davantage de financements des fondations et de la région Grand-Est qui venaient impulser l'action. »

Au départ, l'équilibre financier reposait principalement sur les subventions. Désormais, celui-ci repose sur les ressources propres et le financement de l'intermédiation locative.

+

Une offre qui s'adapte à la diversité des situations de jeunes, en leur donnant accès à des logements pérennes. En effet, l'AIVS® est amenée à capter une diversité de logements allant de la maison avec jardin, aux studios au sein d'une copropriété.

Le triple apport de l'intermédiation locative par le biais du conventionnement des logements avec l'Anah.
« Ça nous garantit que le logement est de la meilleure qualité possible et ça permet aux propriétaires d'accéder aux dispositifs de la loi Cosse. Sans ça, il n'y aurait pas d'avantage fiscal. Pour nous, cela nous permet de garantir des loyers modérés. »

L'accompagnement dans l'accès au logement autonome, une sécurité et une valeur ajoutée pour le jeune comme pour le propriétaire bailleur.
« L'accompagnement pèse dans la balance [...]. Ils se disent que c'est le même travail qu'une agence immobilière, sauf que nous faisons de l'accompagnement social, en plus. Il y a un filet de sécurité au niveau du locataire, puisque nous le suivons dans son insertion globale. Néanmoins, ce dernier bénéficie aussi au propriétaire, par le suivi du locataire [...]. Ce travail là, rassure. »

Une démarche partenariale sur tous les fronts qui fait corps en termes d'utilité sociale. L'AIVS® travaille de concert avec ses différents partenaires que ce soit pour développer la gamme, orienter des jeunes ou encore les accompagner dans leur insertion globale.

-

Une dimension partenariale valorisante, mais qu'il est nécessaire de préserver et valoriser pour assurer le développement du parc sur Reims et au-delà. N'étant pas une agence avec pignon sur rue, l'AIVS®, est dépendante de ses partenaires pour quantifier son parc de logements en diffus et pour loger les jeunes. En ce sens, un travail constant de communication et d'information est nécessaire.

Un développement conditionné par la présence d'un potentiel marché locatif.
« Nous avons des besoins aussi, sur un autre territoire, mais nous n'avons pas capté de propriétaires bailleurs. La problématique, c'est que nous n'avons pas beaucoup de logements en location, purement et simplement. »

Un équilibre à trouver entre le volume de logements et le volume de temps de travail.
Quel que soit le niveau de besoins, le développement doit s'adapter aux ressources humaines, afin d'assurer la qualité de la gestion locative adaptée.

Une attention à avoir sur l'évolution du modèle économique, en anticipant, la fin des apports des premiers financeurs, par d'autres ressources financières.

Des obligations propres au métier de l'immobilier et à celui de l'accompagnement social.
« Il y a des obligations réglementaires de se former en tant que professionnel de l'immobilier en général et d'autant plus dans l'immobilier social. Nous devons répondre à tous les critères d'une agence immobilière (mandat de gestion, diagnostic immobilier, réglementation, information) et nous avons des obligations liées aux locataires (baux, état des lieux, travaux, régulation de charges, etc.) En plus, nous avons toutes les obligations que nous nous donnons : de suivre les locataires, de les orienter et de les accompagner au mieux. »

Monographie

- Diffus gérés
- Médiation
- Habitat mobile
- Cohabitation
- Résidence collective

L'accueil du Fort : une résidence au caractère intergénérationnel

Un lieu multifonctionnel alliant RS-FJT, EHPA et espaces culturels

RS-FJT	EHPA Foyer	Dimension culturelle	Gestion locative seniors Gestion locative jeunes	Contexte urbain (ville moyenne)	Espaces intergénérationnels
--------	------------	----------------------	---	---------------------------------	-----------------------------

« L'association a saisi une opportunité. À l'époque la résidence était sous-occupée, la demande de la préfecture d'accueillir les personnes âgées en centre-ville était la solution pour pallier la vacance. »
Patrick Juan

Néanmoins, la volonté a toujours été d'orienter le projet vers le public jeune, là où le besoin persiste.

« C'est un choix de l'association [...] de ne pas dépasser un pourcentage de personnes âgées dans l'intergénérationnel, et dans les mêmes locaux. »

L'association



L'accueil du Fort			
	Montauban		14 salariés
	Près de 100 places		www.lefort.online
Contact projet Directeur.trice bureaufort82@gmail.com			

Quels besoins ?



BESOIN :
Loger les personnes âgées autonomes, en centre-ville, dans un cadre vivant et sécurisant

BESOIN :
Remplir les places inoccupées par les jeunes au sein de la résidence

« Le Fort est un lieu d'accueil, de vie et de culture en cœur de ville à Montauban ouvert à tous qui favorise au travers de ses activités le brassage de populations d'âges et d'origines diverses, la mixité sociale, la valorisation du potentiel des jeunes et le soutien aux projets associatifs et culturels. »

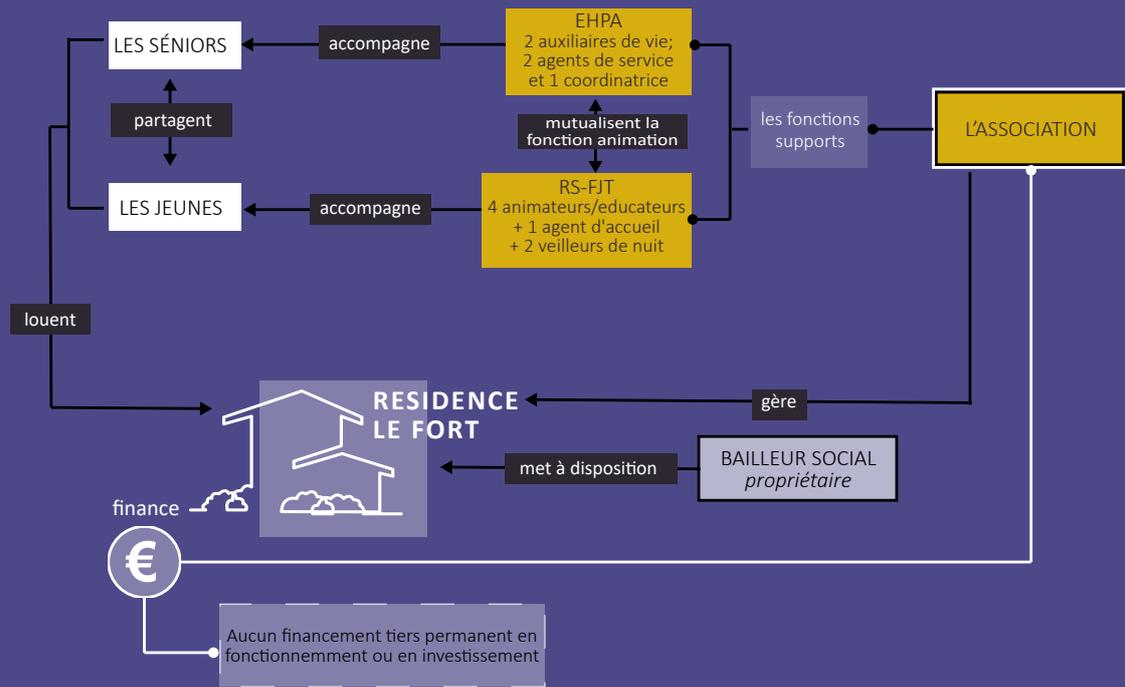
Site internet de l'Accueil du Fort

La résidence intergénérationnelle

Nb de logements	Lieu et nature du lieu	Nature du dispositif		
<ul style="list-style-type: none"> 65 logements RS-FJT 14 logements EHPA 6 places MNA hors RS-FJT 	Montauban Centre ville / QPV	RS-FJT EHPA-foyer logement		
Type de logements	Public cible	Durée de séjour	Budget	
Collectif	<ul style="list-style-type: none"> Jeunes de 16 à 30 ans Personnes de plus de 60 ans 	<ul style="list-style-type: none"> Jeunes : 9 mois Seniors : plusieurs années 	1 200 000 €	
Typologie logements, surface moyenne, redevance	Objectifs		Partenariats	
Chambre de 15 à 35 m ² de 329 à 430 €	<ul style="list-style-type: none"> Créer des liens intergénérationnels S'ouvrir sur la cité par la culture 		<ul style="list-style-type: none"> Bailleur social 	

Seule structure Foyer Jeunes travailleurs du Tarn-et-Garonne, l'association l'Accueil du Fort s'est développée au fil du temps autour de la résidence-mère, le Fort. Encline aux préoccupations actuelles, l'association accueille des jeunes de tous horizons, allant du jeune en CDI au mineur non accompagné (MNA) en passant par celui en apprentissage. Pourtant, elle se heurte à un contexte politique local réticent à son développement, et ce, malgré les 600 demandes de logement reçues, annuellement.

La mise en œuvre et le fonctionnement



Le fonctionnement du lieu repose sur un équilibre des rapports intergénérationnels orchestré par l'occupation des espaces et les échanges informels.

« Les MNA (mineurs non accompagnés), vivent au même étage que les personnes âgées. Ils partagent les mêmes couloirs, ascenseurs, parfois même la buanderie [...]. C'est un choix que nous avons fait de mettre les mineurs au même niveau pour essayer de créer du lien. »

« Nous avons un grand couloir qui fait office de place centrale où se passe les activités et

les jeux, donc c'est assez familial, mais c'est accessible seulement aux personnes âgées, pour qu'elles aient leur espace. Par contre, l'ensemble des résidents jeunes et seniors ont des lieux de partage au rez-de-chaussée, dans la salle commune, les expositions, les spectacles, le restaurant. »

« Il y a aussi l'idée, de partager un maximum de choses avec les jeunes, mais pas forcément dans une stratégie d'activités et d'actions, mis à part les événements forts. [...] Les rencontres se font de manière informelle. »

Deux équipes distinctes pour l'EHPA (établissement d'hébergement pour personnes âgées) et la RS-FJT, mais qui travaillent néanmoins, transversalement. L'une et l'autre disposent des mêmes fonctions supports. L'assistante de direction joue d'ailleurs un rôle de coordination des deux services. Par ailleurs, les animateurs de la RS-FJT et les maîtresses de maison en charge de l'accompagnement des seniors, entretiennent des liens très étroits, pour assurer la vie du lieu.

+

Le cadre bâti existant comme support de développement de solutions variées venant nourrir le projet Habitat Jeunes. Ce patrimoine en plein centre-ville a constitué une ressource, valorisée par l'accueil de l'EHPA et plus tard par son ouverture aux montalbanais en devenant un haut lieu associatif et culturel de la ville.

« Notre vocation, n'est pas qu'Habitat Jeunes. On souhaite avoir une vocation de centre social et culturel, complémentaire. »

Au-delà de la mixité des âges, c'est l'ouverture sur la diversité de chacun, par le biais de la culture qui prévaut.

« Nous prenons le parti que c'est le lieu qui doit être multiple : il y a de l'Habitat Jeunes, de l'Habitat pour personnes âgées, des associations et du culturel. »

L'installation dans un espace vivant et ouvert est favorable à l'intégration et au sentiment de sécurité. Le fait d'être au milieu d'autres publics permet aux seniors de ne pas s'isoler ou se sentir isolés et d'avoir une présence permanente. Pour les jeunes, ces arguments sont tout autant valables et particulièrement pour les mineurs non accompagnés.

« Le fait que ça fonctionne, c'est vraiment parce qu'il y a une proximité. »

-

L'accentuation de la difficulté à capter les publics pour participer à la vie du lieu, des événements et des animations. Si la dynamique n'est pas évidente à enclencher avec les jeunes, elle n'est guère plus simple auprès des seniors qui n'ont pas toujours envie de se mettre en marche.

La gestion de solutions différentes en un unique lieu, influence la lisibilité du projet et du financement.

« C'est une difficulté parce que nous avons deux établissements, deux agréments, deux évaluations internes et externes. »

Le manque de soutien et de reconnaissance politique et partenarial pour le projet Habitat Jeunes.

« On n'a pas été soutenu, on n'a eu aucun projet depuis des années. »

Ce qui a, de fait, des conséquences sur l'équilibre économique de l'association, car les soutiens financiers sont rares.

L'évolution de la réglementation des structures accueillant des seniors, qui a influé sur l'économie du projet.

« On était 8 foyers-logements qui ont tous basculé dans le dispositif résidence autonomie, sauf nous. La création de l'EHPA, s'est faite en reprenant les logements des jeunes et donc ne s'adaptait pas complètement aux personnes âgées [vis-à-vis de la nomenclature attendue pour les résidences autonomies]. »

Ce qui a des conséquences financières : « Jusqu'au basculement en résidence autonomie, on avait un tarif dépendance que nous n'avons plus. Nous avons perdu l'an dernier 10 à 12 000 €, alors que nous étions déjà déficitaires. »

Monographie

- Diffus gérés
- Médiation
- Habitat mobile
- Cohabitation
- Résidence collective

La captation de logements en résidence autonomie

Une solution alliant opportunité de capter des logements et valeur intergénérationnelle

- Dérogation sur le conventionnement en ALT
- Résidence autonomie
- Décret n° 2016-696
- Jeunes résidents connus au sein de l'association
- Valeurs de lien et de partage intergénérationnels

Ce projet est né de l'implication de la ville dans le conseil d'administration de l'association La Passerelle et du SIGF résidence autonomie La Chesnaie qui a constaté avec d'autres partenaires, une vacance structurelle de 15 à 20 % au sein de cette dernière.

Dans le même temps, pour faire face à ces difficultés de remplissage, le décret n° 2016-696 du 27 mai 2016 stipulait la possibilité d'accueillir en résidence autonomie des personnes handicapées, étudiants et jeunes travailleurs dans des proportions inférieures ou égales à 15 % du total de la capacité autorisée.

Dans ce contexte, l'association a pu se saisir de cette opportunité afin d'expérimenter une nouvelle solution, à partir de 3 logements en diffus avec un caractère intergénérationnel.

L'association



La Passerelle			
	Vaux-le-Pénil		5 salariés
	77 logements		www.fjt-lapasserelle.org
Contact projet Nicolas GAVRILENKO, directeur ngravilenko@fjt-lapasserelle.org			

Quels besoins ?



BESOIN :
Palier à la vacance structurelle de la résidence autonomie en appliquant le décret n°2016-696

BESOIN :
Développer des solutions logements pour les jeunes dans une logique de parcours résidentiel

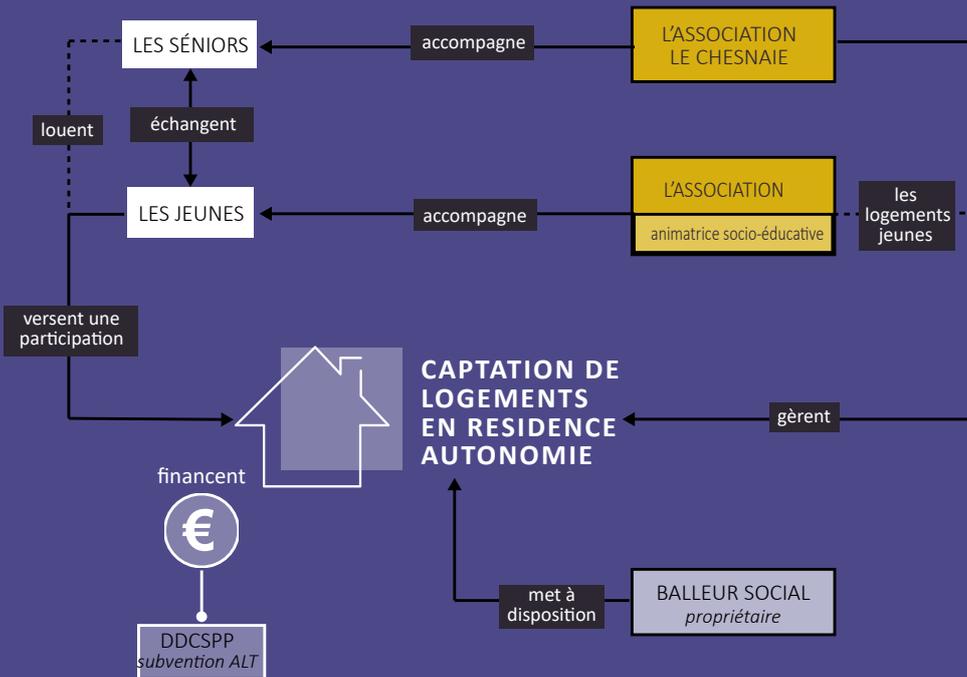
La captation de logements diffus en résidence autonomie

Nb de logements	Lieu et nature du lieu	Nature du dispositif	
3 logements réservés aux jeunes	Livry-sur-Seine Périurbain	Résidence autonomie Logements rattachés à l'Allocation logement temporaire	
Type de logements	Public cible	Durée de séjour	Budget
Collectif	<ul style="list-style-type: none"> • Jeunes inscrits dans le parcours • FJT de l'association 	<ul style="list-style-type: none"> • 8 à 9 mois 	16 500 €
Typologie logements, surface moyenne, redevance	Objectifs		Partenariats
T1 Bis - 25m ² - 318 € pour l'association, participation de 140 € pour les jeunes	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre aux jeunes d'évoluer dans leur parcours résidentiel tout en poursuivant le suivi • Créer des liens et s'insérer dans différents réseaux de sociabilités 		<ul style="list-style-type: none"> • L'association • Gestionnaire de la résidence autonomie ; • Le bailleur social ; • Les collectivités locales

La Passerelle, est une association historique-ment implantée à Vaux-le-Pénil, commune de 12 000 habitants de la Seine-et-Marne, située non loin de Paris mais faisant malgré tout, face à des problématiques liées au transport.

La dynamique associative est fortement empreinte par l'implication de la municipalité. À l'origine de l'association, elle dispose aujourd'hui, d'une place de choix dans le Conseil d'Administration. Forte de sa connaissance du territoire et de ses acteurs, elle joue un rôle dans le développement de l'association et des potentielles coopérations.

La mise en œuvre et le fonctionnement



Sur demande de l'association Le Chesnaie, l'accès aux 3 logements est réservé à des jeunes résidents du FJT en parcours résidentiel. La sélection se fait selon les critères classiques avec néanmoins la nécessité d'être volontaire et avancé dans son parcours d'insertion en ayant un projet de logement pérenne.

Au même titre que ceux de la résidence, les jeunes profitent d'un suivi individuel régulier via des visites à domicile ou par l'usage des outils numériques. Ils bénéficient à la fois des animations organisées au sein du FJT mais aussi au sein de la résidence autonomie.

En revanche, il n'existe pas à l'heure actuelle de projet incluant véritablement la dimension intergénérationnelle.

+

Les résidences autonomes, un potentiel terreau pour la captation de logements en diffus.

« Il y a pas mal de résidences autonomes qui ont des soucis à remplir. C'est vrai que la tendance actuelle pour des personnes qui prennent de l'âge, c'est plutôt d'essayer de rester chez soi le plus longtemps possible quitte à être aidé à domicile, et ensuite partir sur des structures plus médicalisées. Ces résidences-là, c'est un entre deux, qui a du mal à trouver sa place. C'est pour ça d'ailleurs qu'il y a eu le décret n°2016-696. »

Nicolas Gavrilenko

Une solution qui permet de proposer un parcours résidentiel entre le FJT et les logements en résidence autonomie, qui sont plus grands et plus indépendants.

Ces logements sont propices à l'émancipation du jeune, car il se doit d'être plus autonome dans la gestion de sa vie quotidienne, en raison notamment de la distance avec la résidence principale et du reste à charge plus élevé.

Le vivre-ensemble généré par le fait de résider en un même lieu, constitue un moyen de s'ouvrir à de nouvelles personnes.

Si, le volet intergénérationnel n'est pour le moment pas optimisé, le fait de résider avec des seniors constitue une façon de s'intégrer et s'adapter à de nouvelles dynamiques favorable à l'insertion globale du jeune.

L'implication de la collectivité comme liant pour répondre aux besoins et intérêts des acteurs, structures et habitants du territoire.

-

Un projet qui peine à dépasser le stade de l'expérimentation, en raison de la difficulté à obtenir l'agrément FJT sur ces places ce qui a différentes conséquences concomitantes...

« C'est resté au stade de l'expérimentation parce que le projet consistait à agréer ces places en FJT. Malheureusement cette résidence n'a pas de convention Caf. Le bailleur social devait nous autoriser à le faire, sauf qu'il a d'autres projets avec ce bâtiment. »

- ... le fait de devoir mobiliser une dérogation sur le dispositif Allocation Logement Temporaire (ALT).
- Si ce dispositif n'était pas appliqué sur ces logements, il serait nécessaire de faire de la location en direct avec des loyers supérieurs aux capacités financières des jeunes et donc contre les valeurs de l'association et du projet Habitat Jeunes.
- ... le fait d'avoir un modèle économique qui limite le développement de l'offre.
- « Le bailleur social nous loue les logements quasiment au prix de la subvention ALT et nous, nous dégageons seulement la participation que nous demandons aux jeunes. C'est un peu léger [...] »
- ... le fait de ne pas pouvoir développer l'offre quantitativement et humainement selon les modalités actuelles.
- « Si nous étions arrivés à 10 logements [objectif qui était visé], dans des conditions financières qui nous le permettraient, nous aurions pu recruter une personne ou mobiliser une partie de temps salarié, voire même envisager des animations sur place. Pourquoi pas envisager des choses en animation intergénérationnelle, mais avec seulement 3 jeunes en même temps sur place, c'est un peu compliqué. »