

LE LOGEMENT DES JEUNES SUR LA RIVE DROITE DE LA CUB



Introduction

Le logement des jeunes sur le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) est un enjeu essentiel du développement de la Métropole. Il apparaît aujourd'hui plus que nécessaire de prendre en compte la complexité des parcours résidentiels des jeunes et d'assurer une continuité de l'action publique dans leur accès au logement.

Le logement constitue en effet une condition déterminante de l'autonomie personnelle et familiale des jeunes et de leur intégration dans la vie sociale et professionnelle. Or, leurs ressources souvent faibles et instables face à une offre de logement qui se durcit rend leur accès au logement autonome peu aisé.

Par conséquent, engager des moyens pour l'habitat des jeunes répond aussi bien à des enjeux de respect du droit au logement que de maintien de la cohésion sociale et d'attractivité du territoire. Le développement économique et social d'un territoire est lié à sa capacité à intégrer sa jeunesse, à permettre aux jeunes qui y habitent d'y rester, et à accueillir ceux qui y viennent pour y travailler, s'y former ou y vivre. Cela est d'autant plus nécessaire sur la Rive Droite en termes de mixité sociale et de renouvellement urbain.

Il nous appartient de considérer la jeunesse comme une chance et non comme une charge. La socialisation des jeunes par le logement est un investissement, un pari sur l'avenir.

Actuellement sur la CUB, l'offre de logements temporaires de type résidence sociale-foyer de jeunes travailleurs (FJT) y est seulement de 636 places tandis qu'une agglomération comme Nantes en compte plus de 1 200 pour seulement 590 000 habitants. Au niveau départemental, la Gironde offre 2,3 places en FJT pour 1 000 jeunes, alors que le ratio national est de 3,6 places pour 1 000 jeunes¹.

Sur la Rive Droite de l'agglomération, les territoires disposent d'une offre importante de logements sociaux (70% de l'offre de logement sur les communes du GPV), or le constat est que la majorité des appartements reconstruits dans le cadre ANRU sont en moyenne des T3/T4 essentiellement. Ces logements de taille standard laissent un peu en arrière plan l'intégration des besoins d'une partie de la population que sont d'une part les familles nombreuses (avec le problème des dé-re-compositions familiales) dont la composition nécessite de grands logements et, d'autre part, les jeunes et personnes âgées qui ont besoin de logements de moindre taille mais également pour beaucoup d'entre elles d'un accompagnement (vers l'autonomie ou contre la dépendance).

¹ Extrait de l'Étude « Jeunesse et Habitat en Gironde » menée par l'Union Régionale Habitat Jeunes d'Aquitaine – mars 2011 <http://www.urhajaquitaine.fr/rtefiles/File/Synthese7.pdf>

Face à ce constat, le Groupement d'intérêt public « Grand projet des villes » (GIP-GPV) – qui regroupe les 4 communes de Lormont, Cenon, Floirac et Bassens –, l'association Habitat Jeunes des Hauts de Garonne et l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ) en Aquitaine ont engagé une réflexion sur le logement des jeunes à l'échelle de la Rive Droite, démarche à laquelle se sont associés le Conseil régional, le Conseil général, la Caisse d'allocations familiales, les élus des communes de la Rive Droite et leurs représentants, des bailleurs (Aquitanis, Domofrance, Mésolia, Clairsienne), la Mission locale des Hauts de Garonne et le CLLAJ (Comité local pour le logement autonome des jeunes).

Cette démarche vise notamment à alimenter la révision du Plan Local de l'Habitat (PLH) au niveau de la CUB. L'enjeu n'est pas simplement de développer l'offre de logement mais de créer les leviers de développement et d'attractivité du territoire et de construire de manière coordonnée des parcours d'autonomie et d'insertion pour les jeunes habitants ou en mobilité sur le territoire.

Cela passe notamment par :

- la coordination des acteurs et des réponses Habitat,
- le développement et la diversification de réponses logements pour les jeunes,
- l'accompagnement des jeunes en recherche de logement sur le territoire (service logement),
- la structuration d'une observation continue et permanente des besoins des jeunes.

Diagnostic partagé

1) La Rive Droite : un territoire attractif et une dynamique de changement

1.1 / La présentation des projets urbains actuels et futurs de la Rive Droite dans la dynamique de l'agglomération bordelaise

Le territoire des villes de Bassens, Lormont, Cenon et Floirac est le siège d'importantes opérations de renouvellement urbain conduites depuis plus de 7 années. Le succès de ces projets est indéniable, il a contribué à créer une dynamique des marchés immobiliers qui permet aujourd'hui d'envisager la construction de plus de 12 000 logements au cours de la prochaine décennie sur ce seul territoire.

Si la population de la ville de Bassens ne devrait pas évoluer de manière significative, celle de la ville de Lormont devrait plafonner aux alentours de 26 000 habitants ce qui représente la présence de nouveaux habitants à hauteur de 25% en regard de la population actuelle. De la même manière, la ville de Cenon devrait également voir sa population atteindre 26 000 habitants et la proportion de nouveaux habitants représenter 18% au regard de la population actuelle. Enfin Floirac pourrait compter 22 000 habitants, le taux de nouveaux habitants atteignant 33%. Au global, c'est 20 000 habitants supplémentaires qui viendront s'installer sur le territoire.

A noter que le territoire voisin de la ville de Bordeaux-Bastide compterait plus de 15 000 logements supplémentaires, la population de la plaine rive droite (Bordeaux, Cenon et Floirac) passant de 35 000 habitants à près de 80 000 habitants !

D'un point de vue qualitatif, les principes programmatiques des communes du GPV privilégient la diversité de l'offre résidentielle, au bénéfice donc des primo-accédants et de l'accession libre, alors que sur Bordeaux-Bastide priorité sera donnée au logement locatif conventionné et à l'accession sociale.

L'importance de ces chiffres peut surprendre, elle ne fait que refléter la mise en mouvement d'un territoire en pleine expansion et l'urbanisation de friches industrielles faisant d'ores et déjà l'objet d'une maîtrise foncière quasi générale.

A cet égard, il ne fait guère de doute que la demande en logement pour les populations jeunes va exploser. Les seuls marchés privés et HLM ne pourront satisfaire à la totalité des catégories de statut et de solvabilité des 16/29 ans qui vont émerger. Dès lors, une politique volontariste d'accompagnement, faisant une large part à l'innovation et aux ressources croisées des collectivités locales et des associations devient urgente.

Il n'est bien sûr pas possible de programmer aujourd'hui l'offre correspondante dans le détail, mais cela vient clairement confirmer la nécessité d'anticiper fortement et dès que possible l'évolution d'une offre diversifiée.

1.2 / La démographie et la sociologie des jeunes sur la Rive Droite de la CUB

Les jeunes contribuent à la dynamique démographique et économique de la CUB et de la Rive Droite.

Quelques éléments de cadrage² :

Près de 20 000 jeunes de 15-29 ans habitent la Rive Droite, ils représentent en moyenne 19,4% de la population de ces communes, ce qui est proche de la moyenne girondine.

Parmi eux, près de 8 200 sont scolarisés, près de 8 500 occupent un emploi et plus de 2 700 sont à la recherche d'un emploi.

A l'image de la CUB qui dispose d'une offre de formation diversifiée, les organismes de formation de la Rive Droite attire au-delà du département et de la région : 4 lycées et 7 CFA sont présents sur le territoire, dans les communes de Lormont, Cenon, Floirac et Artigues. Ils dispensent des formations allant du niveau 5 au niveau 2, dans les secteurs des transports, des services, du bâtiment, de l'industrie, de l'optique, de l'artisanat, de la santé et du social. La plupart de ces formations intègrent des stages en entreprise ou s'effectuent par alternance. Toutefois, les jeunes habitant la Rive Droite demeurent en moyenne moins diplômés que ceux vivant dans une autre commune de la CUB.

La Rive Droite offre 42 351 emplois, soit 11% des emplois de la CUB (INSEE 2008). A l'image de la CUB, sur la Rive Droite 21% des emplois sont occupés par des jeunes.

Les mobilités des jeunes sont importantes, que ce soit pour accéder à leur lieu de formation, d'emploi, de stage. Et elles sont décuplées pour les jeunes en alternance. Cette mobilité est potentiellement problématique pour les personnes (coût, absence ou inadaptation des moyens de transports, difficultés pour se loger à proximité...), ce qui impacte leurs parcours d'insertion professionnelle. Ces difficultés liées à la mobilité impactent aussi indirectement le développement économique local, en freinant l'évolution de l'offre de formation et les possibilités de recrutement pour les entreprises.

Les jeunes sont fortement touchés par le chômage, la précarité des emplois et la pauvreté. A titre indicatif, en Gironde, 41% des jeunes actifs en 2007 ont perçu une rémunération moyenne inférieure à 750€ mensuels. Les jeunes habitant la Rive Droite sont encore plus fortement touchés par le chômage.

Leurs parcours d'insertion professionnelle ne sont plus linéaires, ils alternent fréquemment des périodes de formation, emploi, chômage. Le départ du foyer familial est relativement tardif, en lien avec ces parcours d'insertion fractionnés, et le manque de logements adaptés aux situations des jeunes (petits logements à coût accessible...).

En effet, les jeunes subissent les exigences contradictoires de l'entrée sur le marché du travail, et du logement. Le début de la vie active s'accompagne de mobilités professionnelles, d'incertitudes, d'un besoin de réactivité. Tandis que l'accès à un logement de droit commun exige des garanties et une vision de l'avenir plutôt stable à moyen terme. Ainsi, dans le parc locatif social, les délais d'attente sont peu compatibles avec les situations de mobilité professionnelle. De plus, les petits logements y sont peu nombreux, et à plus forte raison sur la Rive Droite (15% de T1-T2 sur la Rive Droite et 21% dans la CUB).

² Extraits de l'Etude « Jeunesse et Habitat en Gironde » menée par l'Union Régionale Habitat Jeunes d'Aquitaine – mars 2011 <http://www.urhajaquitaine.fr/rtefiles/File/Synthese7.pdf>

70% des jeunes se logent dans des petits logements du parc locatif privé, avec un taux d'effort élevé compte tenu du niveau des loyers. Enfin, pour accéder aux petits logements, les jeunes entrent en concurrence avec de nombreux autres ménages (personnes seules, familles monoparentales, personnes âgées).

2) Les jeunes face au logement : une situation difficile

Plusieurs sources de diagnostics ont été exploitées et donnent des indications significatives sur les besoins relevés par les canaux officiels.

Les jeunes ne constituent pas une catégorie homogène, ni par les moyens financiers (beaucoup de précarité), ni par le statut (jeunes sans emploi, étudiant, salarié à temps plus ou moins complet, apprentis et/ou stagiaires de la formation professionnelle), ni par la composition familiale, ni enfin, par le rapport au territoire et les besoins en mobilité.

o Les données du Conseil Régional

Le Conseil Régional d'Aquitaine, compétent en matière de formation professionnelle (et de gestion des Lycées qui disposent de formations post-bac) a recensé en 2008 (et procédé à une actualisation pour la Rive Droite) les besoins de logement des jeunes en formation à partir, notamment, de l'importance des formations, de leur localisation et de leur attractivité géographique (liée à la qualité et/ou à la spécialisation).

A la rentrée 2008/2009 on comptait 765 apprentis en formation sur la Rive Droite et on voit, notamment en raison de la montée en puissance du CFA métiers de la pharmacie et de l'hygiène, ce nombre atteindre **903** apprentis à la rentrée 2009/2010 (soit +18%). Il faut par ailleurs noter que les organismes de formation et CFA prévoient une augmentation de leurs diplômés et du nombre d'apprentis accueillis. Enfin, ce travail porte sur les apprentis formés localement mais qui peuvent être salariés en apprentissage d'une entreprise située ailleurs et, par là-même, ne compte pas les apprentis des entreprises de la Rive Droite dont le centre de formation est situé ailleurs.

↪ un exemple : Le CFA Hygie Formations Pharmacie d'Aquitaine, basé à Lormont

Le CFA Hygie Formations a un besoin en hébergement d'environ 50 lits par semaine. Les jeunes ont majoritairement entre 18 et 25 ans, certains peuvent être mineurs, d'autres plus âgés dans le cas de la formation continue.

Hygie Formations souhaite donc proposer une offre d'hébergement de qualité, à moindre coût, répondant aux besoins des utilisateurs. Aujourd'hui les apprentis du CFA Hygie Formations sont principalement accueillis à la Maison de la Promotion Sociale d'Artigues, et dans les résidences Habitats Jeunes de Bordeaux. Cette offre est aujourd'hui insuffisante pour répondre à l'ensemble des besoins.

○ La Caisse d'Allocations Familiales

L'analyse des données de la CAF a eu lieu sur les territoires du GPV et d'une zone élargie englobant Ambarès, Ste Eulalie, et Artigues-près-Bordeaux. Les données CAF sont à la date de décembre 2010. La CAF connaît les jeunes de 16 à 29 ans à travers deux situations bien particulières :

- Les enfants à charge d'allocataires : on connaît les jeunes qui dépendent de leurs parents au sens de la législation familiale.
- Les jeunes allocataires eux mêmes.

La CAF connaît la situation de **5 988 jeunes de 16 à 29 ans sur le GPV**. 51% sont à charge de leur famille et donc hébergés par eux (3065).

Parmi les jeunes à charge :

- Pour les 18-24 ans près d'un jeune sur 4 est inactif. Cela signifie que près de 400 jeunes sur le territoire sont actuellement à la charge de leurs parents sans activité (570 de 16 à 24 ans)
- Les jeunes à charge de leur famille sont dans 62% des cas dans des familles à bas revenus (65% dans la tranche 18-24 ans)

Parmi les jeunes allocataires, **plus de la moitié sont isolés sans enfants** et **40% allocataires avec enfants (906)**.

Parmi les familles avec enfants, **44% sont des mono parents**, alors que sur le GPV dans la totalité de la population des familles allocataires 34% sont des familles monoparentales (ce taux étant déjà très élevé par rapport au reste des communes de la CUB).

Des situations de familles monoparentales particulièrement fragiles :

Si l'on étudie de plus près la situation des monoparents sur le secteur on constate que plus d'une famille sur 3 a deux enfants ou plus et que près de la moitié perçoivent l'allocation de soutien familial c'est à dire qu'elles ne sont pas aidées par l'autre parent.

Des jeunes en situation précaire

Parmi les jeunes allocataires on note que 40% sont allocataires au RSA dont 1 jeune allocataire sur 3 est dans une situation de monoparentalité. Ces derniers représentent 70% des allocataires au RSA avec enfants. Dans le cadre de la prestation RSA on dénombre sur le GPV **841** jeunes allocataires au RSA dont près de 200 au titre du seul RSA Activité.

Près de 70% des jeunes allocataires hors étudiants vivent sous le seuil de pauvreté.

D'autre part près de la moitié des allocataires au RSA **sont hébergés chez des particuliers** (405) et donc dans un besoin potentiel de décohabitation avec des situations économiques difficiles.

- **La demande des jeunes auprès des communes des Hauts de Garonne**

Les communes disposent de services logement auxquels s'adresse la population locale en demande de premier logement et de logement social. L'analyse de cette demande spontanée, c'est à dire des demandes des moins de 30 ans auprès des services logement des communes, qui est le plus souvent (ré)adressée par les services sociaux de la commune aux partenaires du logement peut aider à mieux connaître le profil des jeunes demandeurs de logement habitant déjà le territoire de la Rive Droite en terme de conditions actuelles de logement, situation sociale, souhait de localisation de l'habitat,...

- **Service habitat-logement de la commune de Lormont**

Sur 324 demandes, 103 concernent les moins de 30 ans, et seules 20 ont trouvé une solution, soit 20%. Ainsi **80 % des demandes de logement des moins de 30 ans sont sans solution.**

L'origine géographique : **70% lormont** ; 20% CUB ; 10% département et région aquitaine.

Composition familiale : **60% personne isolées** ou avec enfants à charge ; **40% couples** avec ou sans enfant.

Sur les **57 ménages isolés** :

27 sont composés d'une seule personne, **30 sont des familles monoparentales** : 18 avec 1 enfant ; 11 avec 2 enfants, une seule avec 3 enfants à charge.

Sur **47 ménages en couple** :

15 sont sans enfant, **32 avec enfants**, dont 20, avec un seul ; 7 comptent 2 enfants ; 4 ont 3 enfants ; un seul 5 enfants.

50% des demandes concernent des ménages d'une ou deux personnes et correspondent donc à du T1 ou T2.

50% s'orientent vers du T3, T4 voire T5, toutefois **60% des ménages avec enfants ont un seul enfant** (soit 38 ménages).

Les ressources des ménages :

Pour les couples, les revenus s'échelonnent de 820 à 2800 € mensuels, seuls **trois ménages** ont un **revenu inférieur au seuil de pauvreté** soit 940€, 15 disposent de 941 à 1500 €, 8 de 1501 à 2000€, 14 supérieur à 2000€.

70% de ces ménages ont des revenus supérieurs à 1500 €.

Pour les isolés avec ou sans enfants à charge, les revenus s'échelonnent de 460 à 2000 €, un peu moins de la moitié des ménages soit **22 disposent d'un revenu inférieur au seuil de pauvreté**, 24 de 941 à 1500€, 4 plus de 1500€.

La proportion de titulaires de minima sociaux est moindre pour les couples, moins de 10% et concerne 26% des isolés. 54% des isolés exercent une activité salariée en CDD ou CDI, contre 90% des ménages en couple.

La demande de logement spécifique, apprentissage et étudiant est marginale, à ce jour peu de logements sont accessibles à ces publics ce qui pourrait expliquer la faiblesse de la demande enregistrée par le service habitat logement.

▪ Service logement de la commune de Cenon

Sur 483 demandes, 77 concernent des jeunes de moins de 30 ans, soit 15% des demandes.

Profil des candidats de moins de 30 ans dont les dossiers sont en instance :

- Personnes seules : 18
- Monoparentales : 31
- Couples : 28

Parmi ces demandes, 41 logements ont été attribués à des jeunes de moins de 30 ans, soit 27% des logements attribués.

Les jeunes sont touchés par les difficultés d'accès au logement, quels que soient leur milieu social, leur situation familiale, leur statut professionnel ou étudiant.

Une partie des candidats inscrits réside encore chez les parents. D'autres, en rupture familiale, sont hébergés par des amis ou des connaissances, tout comme ceux qui ont quitté leur pays, leur département de résidence ou ville éloignée pour travailler, étudier, chercher un emploi, ou tout simplement se rapprocher de leur famille, au sein de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

○ Les données fournies par les bailleurs

Aquitanis, Domofrance et Mésolia ont mis en commun leurs données nominatives concernant les jeunes de moins de 30 ans sur les quatre communes du GPV, tant pour la demande de logement « externe », hors demande de mutation que pour les demandes de mutation de ménages déjà locataires. Ce travail permet d'éviter les comptes-doubles et montre un total de **1 358** demandes recensées de personnes/ménages non logés par l'organisme auxquelles il faudrait rajouter **85** demandes de mutations recensées au total par les trois bailleurs sociaux³.

L'exploitation de ces données permet aussi de noter l'importance des ménages de plusieurs personnes (couples jeunes proches de 30 ans, couples avec enfants et/ou familles monoparentales). En conséquence, la demande de logement, telle qu'elle est recueillie par les bailleurs, porte sur des logements de taille relativement importante (T3/T4 puis T2).

En outre, l'ensemble des acteurs s'accordent à dire que les jeunes de moins de 30 ans sont peu nombreux à faire une demande de logement social, et ce pour plusieurs raisons : soit que le délai de réponse n'est pas adapté à leur situation, soit que leur projet professionnel ne correspond pas à un souhait d'installation durable sur le territoire, soit tout simplement qu'ils ne croient pas pouvoir en bénéficier.

³ En précisant que le contexte de relogement réduit fortement les possibilités d'accueil et que les organismes n'incitent absolument pas à une demande d'installation Rive Droite.

○ **Habitat Jeunes des Hauts de Garonne**

Habitat Jeunes des Hauts de Garonne a mis en place un observatoire de la demande pour la résidence Génilor.

Actuellement, les demandes atteignent des niveaux importants (plus de 500 demandes pour une centaine de réponses effectives en termes de logement par an) et s'accompagnent d'une précarisation accrue de la situation des demandeurs.

Celle-ci est perceptible au travers du statut vis à vis de **l'emploi** (de moins en moins de salariés à plein temps et en CDI, de plus en plus de jeunes en demande d'emploi et de formation et/ou de salariés précaires) comme de celui vis à vis du **logement** (peu de décohabitations familiales « classiques » et une augmentation du nombre de demandeurs mis hors du domicile familial et/ou en situation d'hébergement chez des proches, en squat voire SDF, ainsi qu'un âge moyen qui augmente avec une demande de couples, de jeunes plus âgés liée à la difficulté d'accéder au premier logement). Les Hauts de Garonne ressentent l'effet de la double crise de l'emploi et du logement, dont le logement social.

○ **La Mission Locale des Hauts de Garonne**

En 2010, la Mission Locale des Hauts de Garonne a reçu 1 440 jeunes en premier accueil :

- ⇒ près de 8 jeunes sur 10 habitent chez leurs parents ou dans la famille, soit 77,5 %
- ⇒ 14 % ont un logement autonome dont 13 % de jeunes « peu ou pas qualifiés » contre 16% « plus qualifiés »
- ⇒ 3 % sont dans des foyers, en hôtel ou sans domicile fixe

Sur les 3 650 jeunes reçus en 2010 :

- ⇒ 476 jeunes ont bénéficié de conseils et d'informations sur le logement
- ⇒ 28 ont été mis en relation avec un hébergement collectif
- ⇒ 7 ont été mis en relation avec des organismes pour un logement autonome
- ⇒ 17 ont été mis en relation avec le 115

La convention qui a été signée entre la Mission Locale et Habitat Jeunes des Hauts de Garonne pour la mise à disposition d'une chambre dans le foyer a permis de répondre aux besoins de logement d'urgence, à savoir :

- ☞ Sur le plan financier : dans leur grande majorité, ces jeunes sont sans ressources
- ☞ A l'urgence : les foyers d'urgence sont « inadaptés » à des jeunes
- ☞ A l'isolement : accompagnement et encadrement par une équipe du foyer
- ☞ Les jeunes étant souvent réfractaires à un logement en collectivité, cette solution a servi de passerelle vers une solution plus durable

○ **L'analyse des demandes lors des permanences du CLLAJ**

Concernant plus précisément la Rive Droite, le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) effectue des permanences d'accueil-information-orientation afin de recenser les besoins des jeunes et de les accompagner dans leurs démarches d'accès au logement.

Les permanences, en appui avec la Mission Locale, ont lieu à Cenon, Floirac et Lormont.

Quelques chiffres :

- Parmi les demandes, une majorité de jeunes femmes : 65%
- 68% des demandeurs ont entre 19 et 25 ans
- 25 % ont entre 26 et 29 ans
- Situations familiales : célibataires : 52% ; célibataires avec enfants : 37% ; couples : 9%

- Situations socio professionnelles précaires

68% sont demandeurs d'emploi

38% sont salariés

6% étudiants

- Situation de logement

69% sont hébergés par leur famille

20% hébergés par des tiers

9% sont locataires dans le parc privé et 2% dans le parc public

Ces données seront complétées par une étude auprès des entreprises de la Rive Droite.

Synthèse des besoins

Il ressort du diagnostic partagé les besoins suivants :

1) Des logements pour les jeunes en projet ou en phase de décohabitation

Ce sont des jeunes issus du territoire qui éprouvent le besoin ou la nécessité de quitter pour la première fois le domicile parental pour s'installer seul, en couple ou avec des amis. Il peut s'agir parfois de personnes ayant difficilement vécu la cohabitation parentale ou en situation récente de rupture avec leur famille.

Ils ont majoritairement moins de 25 ans, sont en phase d'insertion professionnelle, leurs ressources sont souvent faibles. Et même s'ils ne présentent pas toujours de difficultés d'insertion particulières, ils sont largement désavantagés par leurs conditions de ressources et leur inexpérience face à des candidats locataires plus âgés. L'accès à ce 1^{er} logement correspond à un désir d'indépendance, une étape symbolique forte dans le passage à la vie adulte, il peut également être perçu comme une porte de sortie d'une situation conflictuelle, un espace de stabilisation.

2) Des logements pour les jeunes en mobilité sans projet d'installation sur le territoire

Pour ces jeunes, le séjour sur le territoire est le plus souvent lié à la formation (apprentis, stagiaires, étudiants,...) ou à un emploi à durée déterminée. Même s'ils n'ont pas, à leur arrivée, de projet d'installation durable sur le territoire, la durée de leur séjour peut être importante, de quelques semaines à plusieurs années. Leurs ressources sont faibles, voire très faibles lorsqu'ils ne bénéficient pas de soutien familial ou lorsqu'ils doivent eux même soutenir leur famille avec le fruit de leur activité (situation de certains apprentis notamment). L'accès à un logement est rendu complexe par leur situation économique. Le parc locatif social ou privé ne correspond pas forcément à leur rythme de séjour et leurs besoins (logements meublés, location temporaire, souplesse et réactivité...). Ils ont majoritairement moins de 25 ans, ils sont surtout originaires des départements et régions voisines. Mais toutefois, l'importance de l'offre de formation sur la métropole bordelaise génère des mobilités de jeunes métropolitains, de jeunes originaires des DOM-TOM ou de jeunes étrangers.

3) Des logements pour les jeunes en mobilité ayant un projet d'installation durable sur le territoire

Il s'agit majoritairement de jeunes concernés par une mobilité liée à l'accès à un premier ou à un nouvel emploi, seuls ou en couple. Un accès rapide au logement conditionne fréquemment l'accès à l'emploi. Il peut s'agir de personnes ayant une expérience en logement autonome venant de lieux géographiques diversifiés. Si l'accès au logement temporaire facilite la mobilité professionnelle, l'accès au logement d'installation est également essentiel, les jeunes aspirant à évoluer dans leur parcours d'autonomie.

4) Des logements pour les jeunes familles monoparentales

Il s'agit majoritairement de jeunes femmes issues de la CUB et dont l'accès au logement est rendu complexe par leur situation économique. Ces jeunes, de par leur situation, se situent souvent au croisement de difficultés familiales, d'insertion et de volonté de décohabitation pour les plus jeunes. Des besoins existent également pour les jeunes parents qui n'ont pas la garde de leur enfant mais qui souhaitent maintenir le lien familial avec lui. Il faut penser des réponses qui permettent un appui à la parentalité en articulation avec les structures spécialisées de type « foyers maternels ».

3) Les principes directeurs de l'action publique en matière de logement des jeunes

▪ Le Conseil Régional d'Aquitaine

Dans la continuité de la politique de soutien au logement étudiant entreprise en 2005, la Région intervient depuis 2008 en soutien au logement des jeunes en formation et en mobilité professionnelle.

Cette orientation traduit la volonté de la collectivité, entre autres :

- de mieux sécuriser les parcours de formation et d'insertion professionnelle par le biais du vecteur logement, notamment pour les jeunes relevant de sa compétence (apprentis, stagiaires FP, lycéens, salariés, élèves du paramédical et social...),
- de développer les réponses d'hébergement capables de proposer des durées de séjours flexibles (nuitée, semaine, mois) adaptés à ces publics souvent contraints par une forte alternance emploi/formation.

Le soutien à la production de 1 000 places en collectif ou en diffus et à la requalification de 300 à 400 places a été fixé en objectif de la politique.

Pour y parvenir, un règlement d'intervention a été adopté en décembre 2008 et s'articule autour de 3 axes :

- des aides au développement de l'offre de logement temporaire (aide à la construction/réhabilitation de résidences temporaires conventionnées, aide à la captation de logements diffus, aide à l'ingénierie),

Aide à la construction neuve : 7000 €/place

Aide à la réhabilitation : 5000 €/place

- des aides à la personne : majoration des primes d'hébergement aux apprentis (entre 4 € et 5 € par nuitée concomitante aux journées de formation) et élargissement de Clé Aquitaine (caution locative et garantie de prêt depuis 2006) à l'ensemble des jeunes en formation (actif depuis 2010),
- des mesures expérimentales dont l'opérationnalité a été effective en 2010 : réseau d'hébergement en chambres chez les particuliers (dispositif « Un, Deux, Toit », site internet sur le logement des jeunes, aides à l'utilisation des résidences lycéennes pour les saisonniers en été.

▪ Le Conseil Général de la Gironde

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2008-2010 ainsi que le Plan Départemental d'Accueil d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) signé le 8 septembre 2010 par arrêté préfectoral, font apparaître la thématique du logement des jeunes comme l'une des actions à renforcer afin de mieux prendre en compte les difficultés subies par ce public, pour qui l'entrée dans le logement constitue bien souvent la condition nécessaire à l'insertion économique, sociale et professionnelle.

A ce titre, le Conseil Général de la Gironde apporte un soutien financier aux structures assurant des fonctions d'hébergement ainsi qu'un accompagnement social pour les jeunes connaissant des difficultés d'insertion ou nécessitant un hébergement temporaire adapté. 671 € par lit et par an sont attribués pour le financement de la fonction socio-éducative des foyers de jeunes travailleurs (FJT) afin de faciliter l'accès des jeunes adultes à l'autonomie.

De plus, le Conseil Général de la Gironde participe à la diversification des propositions d'offre d'hébergement et d'accompagnement au logement des publics les plus démunis. A ce titre, une subvention de 11 000 € par place dans la limite de 600 000 € par opération est octroyée pour la construction ou acquisition réhabilitation de structures d'hébergement temporaire type résidences sociales FJT et conventionnées en PLAI.

▪ **La Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB)**

La Communauté Urbaine de Bordeaux s'engage, aux côtés des 27 communes qui la composent, à organiser les conditions nécessaires pour permettre à tous un parcours résidentiel choisi, de qualité et adapté aux besoins.

Compte tenu de la fragilité des jeunes et du dynamisme qu'ils apportent au territoire, elle prévoit (à travers le Programme local de l'Habitat - PLH) de favoriser le logement des jeunes :

- en apportant les réponses adaptées et diversifiées au logement des jeunes adultes, pour faire du logement un levier de l'insertion sociale et de l'autonomie des jeunes adultes,
- en soutenant la production d'un logement accessible et de qualité (5000 €/place), et répondant à leurs différents niveaux de solvabilité et d'autonomie (tant financière que sociale).

A cet effet, la CUB contribue au développement d'une offre de logement pour les jeunes, et notamment des structures d'accueil : FJT, maisons relais, sous-location en ALT, logements de transition. Elle participe également à l'organisation d'un observatoire de la demande en logement et services urbains des jeunes, pour mieux connaître leurs besoins.

Plus largement, la CUB mobilise l'ensemble de ses compétences et tous les acteurs du territoire pour construire une métropole solidaire et stimulante, afin d'offrir une offre urbaine plus riche, des réseaux plus intenses qui pourront profiter à l'ensemble des habitants, et en particulier aux jeunes. Consciente des déséquilibres de son territoire, la CUB cherche à les combattre pour garantir la cohésion sociale. La Rive Droite, territoire singulier en pleine mutation, constitue un grand territoire de projets. Un territoire pour lequel la CUB mobilise tous ses moyens : desserte tramway, franchissement Jean Jacques Bosc, opérations d'aménagement sur la plaine rive droite, Bordeaux Euratlantique, opération "50 000 logements"...

▪ **La Caisse d'Allocations Familiales**

Les Caf facilitent l'accès à l'autonomie des jeunes en les solvabilisant à travers les prestations logements : dès 1973, le public des jeunes travailleurs a été la cible prioritaire de l'Allocation Logement Sociale (ALS). Les prestations de logements foyers permettent une solvabilité préférentielle lors de séjours en FJT ou résidence sociale.

Parallèlement, les Caf ont encouragé la création et le fonctionnement des structures FJT (nommées désormais "Habitat Jeunes") qui outre de proposer une solution habitat aux jeunes, les accompagnent dans leur insertion sociale et professionnelle.

Les parcours d'insertion chaotiques des jeunes ont conduit la CNAF à réinterroger ses critères de financement des FJT. Parallèlement, les FJT ne pouvaient pas faire l'économie d'une réflexion sur l'efficacité de leur accompagnement auprès des jeunes.

La Lettre Circulaire n°2006-075 du 22/06/2006 introduit des objectifs qualitatifs et une modification du mode de calcul de la prestation de service. Elle détermine des exigences en matière de contenu du contrat de projet liant la CAF au gestionnaire du FJT.

Pour ce faire, le contrat de projet socio-éducatif s'établit désormais sur la base d'un diagnostic tenant compte des besoins du territoire d'implantation et d'un schéma d'évaluation.

Le projet socio-éducatif doit répondre à 5 principes fondateurs qui justifient l'attribution de la prestation de service :

- l'ouverture à tout public avec un brassage des populations d'origines diverses,
- l'inscription du projet dans une politique locale de la jeunesse et de l'habitat favorisant l'accès au logement autonome,
- l'accompagnement à l'accès aux droits et à la citoyenneté,
- la valorisation des potentiels des jeunes et des ressources de l'environnement,
- l'accompagnement individualisé.

La dernière Convention d'Objectifs et de Gestion, 2008/2012, réaffirme dans la mission 1 - programme 3, l'engagement des Caf dans "l'accompagnement à l'autonomie des jeunes, élément de passage à l'âge adulte" articulé autour de deux actions :

- permettre l'accès des jeunes au logement en favorisant l'accès à leurs droits aux prestations,
- accompagner l'autonomie des jeunes de 16 à 25 ans en assurant le versement des la prestation de service FJT afin de soutenir la fonction socio-éducative de ces structures.

En sus du socle national, la Caf de la Gironde accompagne :

- les territoires et porteurs de projets dans la construction de solutions adaptées aux besoins en habitat des jeunes,
- les structures en co-financement des investissements liés aux équipements des studios et espaces collectifs.

Exigences communes

Fort de ce diagnostic partagé, l'ensemble des partenaires s'accordent pour développer des solutions en direction des jeunes. Plus qu'un logement, c'est un projet de société pour la jeunesse que nous défendons, un projet qui permette de répondre à la diversité des obstacles rencontrés par les jeunes en matière de logement, de répondre aux besoins de développement des territoires, et de créer les conditions de l'insertion des jeunes, de leur autonomie, de leur participation à la vie sociale et citoyenne.

Pour témoigner du dynamisme de la Rive Droite et promouvoir son attractivité, l'ensemble des partenaires souhaitent développer des projets innovants en direction des jeunes, expérimenter de nouvelles formes d'habitat et de services sur le territoire.

A ce titre, les différents partenaires de la démarche définissent un socle commun d'exigences, basés sur les principes énoncés ci-dessous. Les porteurs de projets s'engagent à les intégrer dans leur méthodologie et à démontrer comment ils envisagent de les mettre en œuvre.

1) Renforcer la place des jeunes sur le territoire

La jeunesse joue un rôle primordial pour le développement durable des territoires, pour une gestion pérenne et viable sur le long terme de leurs potentiels économique, démographique, social et culturel. Dans le contexte actuel, on comprend que, si la mise en œuvre d'une politique jeunesse ambitieuse et globale ne permet pas de créer des solutions pour accompagner la mobilité et pour amortir les incertitudes, il y a pour les jeunes un vrai risque d'installation dans la précarité, et pour les projets de développement des territoires une fragilité liée à l'instabilité d'une partie de leur population. Cet enjeu est particulièrement prégnant en Gironde où les jeunes de 15 à 29 ans représentent près de 20% de la population et 23% des actifs.

L'attractivité et le développement de la Rive Droite sont liés à sa capacité à permettre aux jeunes de s'installer sur le territoire. En cela les jeunes sont un levier pour la dynamique de la Rive Droite. Ainsi les projets doivent avoir un double objectif de développement personnel des jeunes et de développement local, les jeunes étant considérés comme des acteurs potentiels de ce développement.

2) Créer les conditions de réussite des jeunes

Un jeune qui se sent bien chez lui, dans son logement, dans l'espace de vie et avec son entourage peut construire un projet personnel et ces conditions réunies rendent possible l'apprentissage des responsabilités, de la citoyenneté, et l'intégration sociale.

L'habitat est pensé comme une « porte d'entrée » à même de stabiliser les parcours chaotiques des jeunes, mais il ne doit pas être le seul facteur et la démarche doit être pensée en termes d'approche globale : emploi, santé, culture...

Cette démarche doit créer les conditions d'une équité territoriale et d'une égalité des chances entre les jeunes.

3) Intégrer la mixité comme vecteur de lien social

La jeunesse recouvre des situations multiples et diverses. Pour de nombreux jeunes, leurs parcours d'insertion sont discontinus, constitués d'allers et retours et d'alternance entre des périodes d'emploi, de formation et de chômage. De la même manière, les parcours résidentiels sont rarement linéaires.

La jeunesse présente aussi des caractéristiques communes : c'est une période d'apprentissage, d'expérimentation, de construction. Or ce passage de l'enfance à la vie adulte s'effectue aujourd'hui dans un contexte de crise, générant des difficultés d'insertion pour une frange croissante des jeunes. Si bien que les jeunes, qu'ils soient salariés, apprentis, étudiants, demandeurs d'emploi..., quels que soient leurs situations ou leurs origines, peuvent se retrouver confrontés, à un moment de leur parcours, à des difficultés sociales et financières.

Le parti pris d'accueillir tous les publics jeunes, dans une approche en termes de diversité des situations, constitue une dynamique essentielle d'apprentissage mutuel, d'enrichissement collectif et de « vivre ensemble ». De plus, nous considérons que c'est en accueillant tous les jeunes dans leur diversité, que l'on évite de stigmatiser les plus fragiles.

4) Développer des projets architecturaux de qualité

Il est essentiel que le bâtiment, le logement, les services et l'accompagnement qui est proposé soient de qualité pour produire des effets sociaux. Il s'agit de mettre les jeunes dans des situations de réussite valorisante, que ce soit en termes de logement, de mobilité, de restauration et d'animation...

Le projet doit permettre à travers le bâti, son cadre architectural et sa qualité environnementale, une bonne coexistence des publics et la maîtrise des coûts de fonctionnement pour responsabiliser les jeunes et les accompagner vers le logement autonome.

Ainsi l'innovation architecturale doit être au cœur de la recherche de réponses visant à favoriser :

- **Un cadre de vie confortable, agréable et valorisant** pour les jeunes. Il s'agit aussi de véhiculer aux riverains une image positive des jeunes qui habitent ces espaces.
- **Le lien social** grâce à l'articulation entre les espaces privés et les espaces permettant la rencontre et l'ouverture aux autres (le voisinage, mais aussi le quartier, la ville...)
- **Le développement durable**. Etre attentif à l'impact écologique des bâtiments et des logements permet à la fois d'améliorer leur confort, leurs performances énergétiques, et de sensibiliser les jeunes habitants aux enjeux environnementaux.

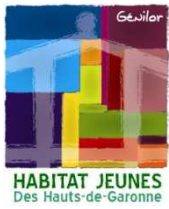
5) Construire une gouvernance globale au niveau du territoire

Il importe d'assurer la continuité du diagnostic « Jeunesse et Habitat sur la Rive Droite » en poursuivant une démarche d'observation des besoins des jeunes et de leurs évolutions. Afin d'être en mesure d'adapter en permanence la réponse habitat, il s'agit donc de pérenniser une démarche d'observation et de prospective, de créer les indicateurs et les outils de reporting, en articulation avec les projets de développement des territoires et en s'appuyant sur un partenariat fort.

La multiplicité des points de vue permet d'interroger et adapter les politiques publiques. Elle enrichit considérablement l'analyse de la demande, elle favorise l'émergence de solutions innovantes, cohérentes et concertées.

Cette approche territoriale est donc essentielle dans l'élaboration des projets. Elle l'est tout autant pour leur animation, leur suivi et leur évaluation. Cette méthode garantit la pertinence du projet dans le temps et son adaptation aux évolutions des besoins locaux.

C'est pourquoi l'ensemble des partenaires s'engagent à poursuivre leur investissement au sein du comité de pilotage animé par le Grand Projet des Villes, l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes en Aquitaine et Habitat Jeunes des Hauts de Garonne.



LE LOGEMENT DES JEUNES SUR LA RIVE DROITE DE LA CUB





MINISTÈRE DU TRAVAIL,
DES RELATIONS SOCIALES
ET DE LA SOLIDARITÉ



PROJET DE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE HABITAT ADAPTEE POUR LES JEUNES SUR LA RIVE DROITE DE LA CUB



SOMMAIRE

Avant-propos	2
Préambule	3
Une Maîtrise d’Ouvrage Collective pour un projet au service de valeurs fortes	4
- une étude des besoins partagée	4
- les enjeux	6
- les principaux acteurs	8
- nature de l’opération et sites potentiels identifiés pour ce projet	9
Projet social	13
- le public accueilli	13
- la politique tarifaire et la gestion locative	14
- la politique de peuplement et d’attribution des logements	14
- l’Accueil Information Orientation (AIO) sur le territoire	15
Projet pédagogique	16
- bien plus que du logement	16
- l’action socio-éducative	17
- les axes d’intervention et les modes d’accompagnement.....	17
Projet architectural	19
- principes de base pour la configuration des locaux	19
- cadre réglementaire et prescriptions techniques particulières pour la construction des résidences satellites	21
- attentes spécifiques pour la résidence Génilor à Lormont	22
Le personnel et la répartition des effectifs	24
- organigramme et effectifs prévisionnels	24
Financement du projet	26
- éléments d’opportunité de l’opération	26
- modèle économique du projet	30
- éléments constitutifs du budget de fonctionnement	31

Avant-propos

Le projet présenté est une hypothèse, un point de départ qui évoluera tout au long de l'avancée de notre démarche. Le modèle économique se base sur des ratios de gestion observés dans des projets Habitat Jeunes similaires sur le territoire national.

Préambule

Le logement des jeunes sur le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) est un enjeu essentiel du développement de la Métropole. Il apparaît aujourd'hui plus que nécessaire de prendre en compte la complexité des parcours résidentiels des jeunes et d'assurer une continuité de l'action publique dans leur accès au logement.

Le logement constitue en effet une condition déterminante de l'autonomie personnelle et familiale des jeunes et de leur intégration dans la vie sociale et professionnelle. Or, leurs ressources souvent faibles et instables face à une offre de logement qui se durcit rend leur accès au logement autonome peu aisé.

Par conséquent, engager des moyens pour l'habitat des jeunes répond aussi bien à des enjeux de respect du droit au logement que de maintien de la cohésion sociale et d'attractivité du territoire. Le développement économique et social d'un territoire est lié à sa capacité à intégrer sa jeunesse, à permettre aux jeunes qui y habitent d'y rester, et à accueillir ceux qui y viennent pour y travailler, s'y former ou y vivre. Cela est d'autant plus nécessaire sur la Rive Droite en termes de mixité sociale et de renouvellement urbain.

Il nous appartient de considérer la jeunesse comme une chance et non comme une charge. La socialisation des jeunes par le logement est un investissement, un pari sur l'avenir.

Le projet présenté ci-après est porté par l'association Habitat Jeunes des Hauts de Garonne. Il prévoit la diversification et le développement de l'offre de logements dédiés aux jeunes sur le territoire de la Rive Droite de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB).

Ce projet s'étend pour le moment sur 7 communes de la Rive Droite : Ambarès-et-Lagrave, Artigues-près-Bordeaux, Bassens, Carbon-Blanc, Cenon, Floirac et Lormont. L'association a pour ambition de porter ce projet sur l'ensemble du territoire des Hauts de Garonne.

Il comprend la reconfiguration de la résidence Génilor à Lormont (réhabilitation ou construction neuve), la création d'unités satellites, appelées Foyers Soleil, et le développement d'une offre de logements diffus pour permettre un maillage territorial et un parcours résidentiel adapté aux différentes situations de jeunesse.

Une Maîtrise d’Ouvrage Collective pour un projet au service de valeurs fortes

Une étude des besoins partagée

Ce projet est le fruit de nombreuses rencontres autour de la démarche « Logements Jeunes Rive Droite » initiée à l’est de l’agglomération bordelaise par l’association Habitat Jeunes des Hauts de Garonne, avec le soutien du Grand Projet des Villes (GPV) et de l’Union Régionale pour l’Habitat des Jeunes en Aquitaine (URHAJ Aquitaine) ; démarche qui a permis de croiser l’analyse de bénévoles et de salariés des associations, de techniciens des collectivités ou des administrations, d’élus locaux et de bailleurs.

Trois années déjà que cette démarche est initiée pour tenter de répondre à la question du logement des jeunes sur le territoire de la Rive Droite. Trois années, cela peut paraître long, mais ce fut le temps de la maturation d’un projet que les collectivités et les acteurs locaux ont voulu partager.

Si notre philosophie, nos valeurs nous laissent à penser que l’échange, le partage d’expériences et la construction commune sont les gages d’une réponse adaptée aux besoins, alors il nous fallait ce temps pour élaborer un projet fiable, durable et intégré au territoire.

Le projet présenté ci-après se veut ainsi une réponse au diagnostic partagé issu de cette démarche collective et annexé au présent document, et dont la synthèse des besoins est reproduite ci-après.

Cette démarche vise notamment à alimenter la révision du Plan Local de l’Habitat (PLH) au niveau de la CUB. L’enjeu n’est pas simplement de développer l’offre de logement mais de créer les leviers de développement et d’attractivité du territoire et de construire de manière coordonnée des parcours d’autonomie et d’insertion pour les jeunes habitants ou en mobilité sur le territoire.

Synthèse des besoins

Il ressort du diagnostic partagé les besoins suivants :

1) Des logements pour les jeunes en projet ou en phase de décohabitation

Ce sont des jeunes issus du territoire qui éprouvent le besoin ou la nécessité de quitter pour la première fois le domicile parental pour s'installer seul, en couple ou avec des amis. Il peut s'agir parfois de personnes ayant difficilement vécu la cohabitation parentale ou en situation récente de rupture avec leur famille.

Ils ont majoritairement moins de 25 ans, sont en phase d'insertion professionnelle, leurs ressources sont souvent faibles. Et même s'ils ne présentent pas toujours de difficultés d'insertion particulières, ils sont largement désavantagés par leurs conditions de ressources et leur inexpérience face à des candidats locataires plus âgés. L'accès à ce 1^{er} logement correspond à un désir d'indépendance, une étape symbolique forte dans le passage à la vie adulte, il peut également être perçu comme une porte de sortie d'une situation conflictuelle, un espace de stabilisation.

2) Des logements pour les jeunes en mobilité sans projet d'installation sur le territoire

Pour ces jeunes, le séjour sur le territoire est le plus souvent lié à la formation (apprentis, stagiaires, étudiants,...) ou à un emploi à durée déterminée. Même s'ils n'ont pas, à leur arrivée, de projet d'installation durable sur le territoire, la durée de leur séjour peut être importante, de quelques semaines à plusieurs années. Leurs ressources sont faibles, voire très faibles lorsqu'ils ne bénéficient pas de soutien familial ou lorsqu'ils doivent eux même soutenir leur famille avec le fruit de leur activité (situation de certains apprentis notamment). L'accès à un logement est rendu complexe par leur situation économique. Le parc locatif social ou privé ne correspond pas forcément à leur rythme de séjour et à leurs besoins (logements meublés, location temporaire, souplesse et réactivité...). Ils ont majoritairement moins de 25 ans, ils sont surtout originaires des départements et régions voisines. Mais toutefois, l'importance de l'offre de formation sur la métropole bordelaise génère des mobilités de jeunes métropolitains, de jeunes originaires des DOM-TOM ou de jeunes étrangers.

3) Des logements pour les jeunes en mobilité ayant un projet d'installation durable sur le territoire

Il s'agit majoritairement de jeunes concernés par une mobilité liée à l'accès à un premier ou à un nouvel emploi, seuls ou en couple. Un accès rapide au logement conditionne fréquemment l'accès à l'emploi. Il peut s'agir de personnes ayant une expérience en logement autonome venant de lieux géographiques diversifiés. Si l'accès au logement temporaire facilite la mobilité professionnelle, l'accès au logement d'installation est également essentiel, les jeunes aspirant à évoluer dans leur parcours d'autonomie.

4) Des logements pour les jeunes familles monoparentales

Il s'agit majoritairement de jeunes femmes issues de la CUB et dont l'accès au logement est rendu complexe par leur situation économique. Ces jeunes, de par leur situation, se situent souvent au croisement de difficultés familiales, d'insertion et de volonté de décohabitation pour les plus jeunes. Des besoins existent également pour les jeunes parents qui n'ont pas la garde de leur enfant mais qui souhaitent maintenir le lien familial avec lui. Il faut penser des réponses qui permettent un appui à la parentalité en articulation avec les structures spécialisées de type « foyers maternels ».

Les enjeux du projet

- **Pouvoir répondre aux différents besoins de logements des jeunes identifiés sur le territoire**

Lorsque les jeunes formulent une demande de logement, celle-ci recouvre en réalité une diversité de besoins. Par conséquent il faut pouvoir disposer d'une diversité de réponses, tant en ce qui concerne les types de logement (T1/T1bis/T2...), les rythmes d'occupation (exemple : séjours fractionnés pour les apprentis) et les niveaux d'accompagnement (1^{er} logement/jeunes plus autonomes/couples/familles monoparentales).

Un des enjeux forts du projet porté par l'association est de permettre aux jeunes du territoire d'accéder au logement, notamment d'avoir un projet de décohabitation¹, alors que la plupart des jeunes disposent de ressources limitées et non pérennes.

Ceci peut être rendu possible grâce à l'intervention des partenaires du projet sur l'investissement et le fonctionnement.

Ainsi l'association attire l'attention des partenaires du projet sur la prépondérance du critère de niveau de ressources des jeunes et du taux d'effort dans leur accès au logement.

A titre d'exemple, la résidence Génilor à Lormont peut actuellement accueillir des jeunes dont les ressources se limitent à une allocation de formation de 100 € mensuels. Le projet de développement porté par l'association se doit de garantir l'accès au logement de ce type de public.

- **Faciliter les parcours résidentiels des jeunes**

De la même manière qu'il y a plusieurs situations de jeunesse, les jeunes ont diverses façons d'habiter. De plus, ces besoins sont évolutifs, ils varient en fonction du contexte personnel et professionnel des jeunes, de leur situation financière, de leurs projets et de leur vocation à s'établir plus ou moins durablement sur le territoire.

Il s'agit donc de permettre aux jeunes d'accéder à la solution de logement la plus adaptée à un moment de leur parcours de vie et ainsi fluidifier les parcours résidentiels.

C'est pourquoi l'association souhaite développer, au-delà d'une diversité de typologie de logements, différentes possibilités d'habiter : par exemple la possibilité pour un apprenti de se loger 1 semaine ou 15 jours à proximité de son lieu de formation ou de son lieu d'emploi avec un tarif adapté (séjours fractionnés).

¹ Cf diagnostic partagé : 76% des jeunes accueillis à la Mission locale des Hauts de Garonne vivent chez leurs parents

- **Assurer un maillage territorial sur l'ensemble de la Rive Droite de la CUB**

Il s'agit d'adopter une approche globale : l'habitat doit être pensé en articulation avec les questions d'emploi, de formation, de mobilité, l'accès aux services publics, aux équipements sportifs et culturels, à la vie sociale et citoyenne.

Aujourd'hui sur la Rive Droite de la CUB, l'offre de logement temporaire dédiée aux jeunes est quasi exclusivement limitée à la résidence Génilor à Lormont. Le projet tel que présenté permettra d'assurer une couverture beaucoup plus large du territoire.

Il s'agit d'un projet structurant pour la Rive Droite, permettant d'apporter des réponses en termes d'équité territoriale, de mixité sociale, de développement économique local, de choix du lieu de vie pour les jeunes (plutôt que de lieux de vie subis²),...

- **Disposer de véritables outils pour l'accès au logement des jeunes articulés avec les services logements des communes concernées et les partenaires associés (Missions locales, Conseil Régional, organismes de formation, bailleurs, entreprises...)**

A travers ce projet global, l'association se positionne comme un interlocuteur privilégié des partenaires institutionnels du territoire. Les différents acteurs pourront ainsi s'appuyer sur une offre diversifiée, accessible et de qualité pour permettre aux jeunes de construire leur autonomie dans de bonnes conditions.

Pour cela l'association s'engage à renforcer son partenariat avec les services logements des communes de la Rive Droite de la CUB (et dans un second temps, plus largement, l'ensemble des communes couvertes par la Mission Locale des Hauts de Garonne), les organismes de formation (CFA Hygie Formations à Lormont, AFT/IFTIM à Artigues,...), les Missions locales, les bailleurs et les entreprises.

² Voir à ce titre l'enquête JOC/CSA « Liberté de choix et dignité des jeunes » menée en 2011 auprès de 6 028 jeunes âgés de 15 à 30 ans – www.libereteschoix.fr

Les principaux acteurs

Le porteur du projet

L'association Habitat Jeunes des Hauts de Garonne, membre de l'Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes, a pour objectif de mettre en œuvre des projets adaptés aux besoins des jeunes et du territoire. Elle est engagée dans le développement local et l'aménagement du territoire. Elle s'appuie sur une méthodologie participative basée sur une maîtrise d'ouvrage collective : rassembler l'ensemble des acteurs autour d'un diagnostic partagé, les plaçant comme acteurs de solutions proposées, adaptées au territoire. L'association considère le logement comme un moyen de socialisation et d'accès à une plus grande autonomie et elle agit dans un souci de brassage du public.

La Maîtrise d'Ouvrage Collective (MOC)

Les partenaires traditionnels et historiques tels que le Conseil Général de la Gironde, la Caisse d'Allocations Familiales, la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) et le Conseil Régional Aquitaine, qui par leur financement, permettent le développement de réponses Habitat Jeunes sur le territoire.

Le Grand Projet des Villes (GIP-GPV), incubateur métropolitain, est l'animateur des travaux du renouvellement urbain sur le territoire des 4 communes de Lormont, Cenon, Floirac et Bassens. Il anime au bénéfice de la CUB la révision du PLH sur le territoire de la Rive Droite.

La Communauté Urbaine de Bordeaux s'engage, aux côtés des 27 communes qui la composent, à organiser les conditions nécessaires pour permettre à tous un parcours résidentiel choisi, de qualité et adapté aux besoins. Compte tenu de la fragilité des jeunes et du dynamisme qu'ils apportent au territoire, elle prévoit (à travers le Programme Local de l'Habitat - PLH) de favoriser le logement des jeunes.

Les 7 communes concernées, à travers la mobilisation de leurs élus et des services techniques : Ambarès-et-Lagrave, Artigues-près-Bordeaux, Bassens, Carbon-Blanc, Cenon, Floirac et Lormont.

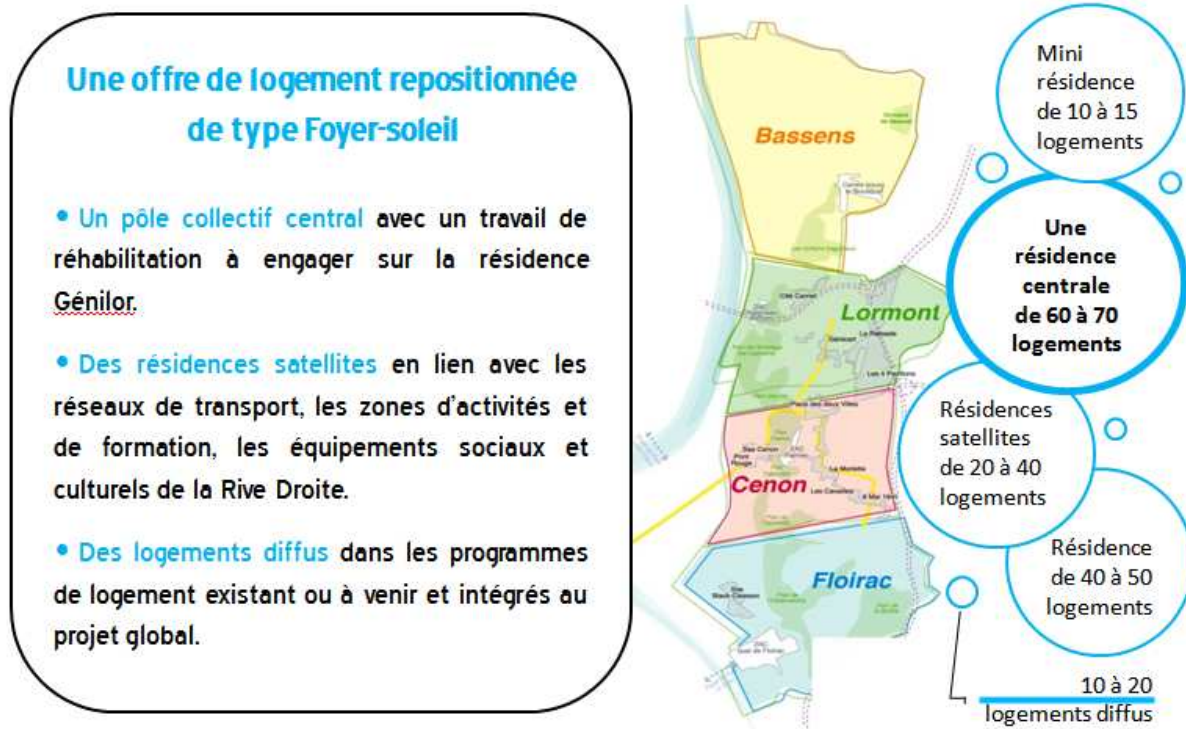
Les bailleurs concernés en fonction des territoires identifiés (Aquitanis, Domofrance, Clairienne, Gironde Habitat, Mésolia, Coligny...). Les propriétaires des résidences Habitat Jeunes peuvent en effet être des collectivités territoriales, des associations agréées ou des organismes de logements sociaux.

L'association Habitat Jeunes des Hauts de Garonne a délibérément choisi de faire appel à des bailleurs sociaux dont le métier est de construire et d'aménager des bâtiments dédiés aux logements. Ce choix devrait lui permettre de se concentrer sur sa mission première à savoir l'accompagnement des jeunes dans leur parcours vers l'autonomie dans et par le logement.

L'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ Aquitaine), a notamment pour mission d'appuyer et de coordonner le développement de réponses Habitat Jeunes sur le territoire de la CUB, en cohérence avec les besoins repérés et en concertation avec les acteurs locaux.

Nature de l'opération en fonction des sites potentiels identifiés

L'association Habitat Jeunes des Hauts de Garonne se propose de gérer une offre de 192 logements (289 places, dont 34 en habitat fractionné) répartis sur l'ensemble de la Rive Droite de la CUB.



- Lormont
 - Quartier Génicart
Reconfiguration de la résidence Génilor (réhabilitation ou construction neuve)
Bailleur : CILSO (Logévie / Domofrance / Clairsienne)
- Cenon
 - Quartier Joliot-Curie (opération de renouvellement urbain)
Construction d'une résidence satellite (20 logements / avec hypothèse de 20 logements supplémentaires)
Cabinet d'Etudes : Atelier Bouriette et Vaconsin
- Artigues-près-Bordeaux
 - Rue de Beguey
Construction d'une résidence satellite (20 logements / 23 places)
Bailleur : Aquitanis
- Floirac
 - Projet Garonne Eiffel / Euratlantique (opération d'intérêt national)
Construction d'une résidence centrale (50 logements / 60 places)

- Bassens
 - Quartier de la gare
Logements diffus
Bailleur : Aquitanis
- Carbon-Blanc
 - Logement diffus
Bailleurs : Gironde Habitat et Clairsienne
- Ambarès-et-Lagrave
 - Logements diffus
- Bordeaux Bastide
 - Quartier de la Benauge
Logements diffus
Bailleur : Coligny

Typologie des logements et capacité d'accueil par opération

Tableau récapitulatif

	Nombre de Logements	Nombre de Places
LORMONT	62	85
FLOIRAC	50	60
CENON Joliot-Curie	40	70
ARTIGUES	20	34
Sous-Total Collectif	172	249
Logements diffus	20	40
TOTAL	192	289
dont Habitat Fractionné	21	34

◆ LORMONT
Résidence Génilor

	Descriptif des Logements	Nombre de Logements	Nombre de Places
HABITAT FRACTIONNE	T3 Configuration T4 (3 chambres)	4	12
	T1	10	10
HABITAT CONTINU	T1	8	8
	T1'	25	25
	T1 bis (1 à 2 personnes)	15	30
TOTAL		62	85

◆ CENON
Résidence Joliot-Curie

Descriptif des Logements	Nombre de Logements	Nombre de Places
T1'	10	10
T1 bis	13	26
T2	15	30
T3	2	4 (+2 enfants)
TOTAL	40	70

◆ ARTIGUES-PRES-BORDEAUX
Résidence Rue de Beguey

Descriptif des Logements	Nombre de Logements	Nombre de Places
T1'	6	6
T1 bis	11	22
T2	3	6
TOTAL	20	34

◆ FLOIRAC
Projet Garonne Eiffel / Euratlantique

	Descriptif des Logements	Nombre de Logements	Nombre de Places
HABITAT FRACTIONNE	T2 Configuration T3 (2 chambres)	5	10
	T1	2	2
HABITAT CONTINU	T1	3	3
	T1'	35	35
	T1 bis (1 à 2 personnes)	5	10
TOTAL		50	60

Projet social

Les résidences sociales - FJT mettent à la disposition des jeunes un ensemble d'installations matérielles pour leur hébergement et leur restauration, ainsi que des moyens qui permettent, directement ou indirectement, de favoriser leur insertion dans la vie sociale. Ils ont pour mission de favoriser la socialisation des jeunes par l'habitat et par différentes formes d'incitation et d'actions dans des domaines où se forge leur émancipation : vie quotidienne, mobilité, emploi, formation, loisirs, culture...

Dans cette phase de transition, il s'agit de rendre possible un parcours résidentiel en créant les conditions d'un processus d'apprentissage de la vie sociale conduisant à l'autonomie et à la citoyenneté. Le séjour en résidence Habitat Jeunes doit donc, par définition, être conçu comme quelque chose de temporaire.

Le public accueilli

La mixité sociale, pilier du projet Habitat Jeunes

Le projet Habitat Jeunes s'adresse à tous les jeunes dans leur diversité : salariés, stagiaires, apprentis, jeunes en recherche d'emploi, jeunes en formation, jeunes en mobilité, étudiants,...

L'association veille à ce qu'un juste équilibre soit assuré entre les différentes situations de jeunesse et à ce que la priorité soit donnée aux jeunes avec ou sans emploi de condition modeste. A ce titre, toutes les personnes accueillies doivent respecter les plafonds de ressources prévus dans la réglementation relative aux FJT conventionnés à l'APL.

Le projet s'adresse principalement aux jeunes en voie d'insertion sociale et professionnelle âgés de 16 à 25 ans. Cette tranche d'âge constitue le noyau dur de notre public. Cependant l'association peut accueillir des jeunes jusqu'à 30 ans, à condition que cette frange ne dépasse pas 25% du public accueilli, tel que le prévoit la réglementation.

A titre d'information les seuils d'alerte fixés par la circulaire CNAF :

Public accueilli	Seuil d'alerte
Jeunes de plus de 25 ans	A partir de 25 % du public accueilli
Jeunes immatriculés au régime de la sécurité sociale des étudiants	A partir de 25 % du public accueilli
Jeunes exerçant une activité salariée, en alternance, en stage professionnel ou en recherche d'emploi	Moins de 60 % du public accueilli

La politique tarifaire et la gestion locative

Les résidents paient une redevance, qui couvre le loyer et les charges. Celle-ci est entièrement éligible aux aides de la CAF, ce qui permet de limiter l'effort financier des résidents.

Considérant la situation économique des jeunes, l'association souhaite, autant que l'équilibre de l'opération le permet, pratiquer des tarifs de redevances inférieurs aux plafonds réglementaires.

Hypothèse de départ : **95% de la redevance plafond PLAI**

Exemple pour un T1 :

Redevance plafond PLAI 2012 = 327,35 €

Redevance pratiquée par Habitat Jeunes des Hauts de Garonne : 311 €

En outre, l'association s'engage à ne facturer aucune prestation annexe à l'équivalent loyers et charges.

La politique de peuplement et l'attribution des logements

L'enregistrement des demandes de location est mutualisé au niveau du réseau Habitat Jeunes de Gironde, principalement par internet à l'aide d'un outil de recueil et de traitement des demandes : www.hj33.org

L'attribution des logements est ensuite réalisée en interne par une commission d'attribution qui se réunit chaque semaine. L'association Habitat Jeunes des Hauts de Garonne dispose d'un savoir-faire en matière de gestion locative, tant en habitat continu qu'en séjour fractionné (pour l'accueil des apprentis notamment).

Notre politique d'accueil se base sur les principes suivants :

- Ouverture à tous et brassage des publics ;
- Définition de la politique d'accueil en fonction de la demande sur le territoire, de la commande publique et du projet associatif, avant les considérations de gestion ;
- Permettre l'accueil de jeunes en alternance, y compris en séjour fractionné ;
- Maintien dans le logement déconnecté de la situation professionnelle des jeunes ;
- Partenariats avec les bailleurs pour favoriser l'accès au logement autonome.

L'Accueil Information Orientation (AIO) sur le territoire

L'association souhaite s'associer aux autres membres du réseau Habitat Jeunes ainsi qu'aux partenaires concernés (CLLAJ, CIJA, Conseil Régional, SIRES, Moov'access...) pour proposer une nouvelle organisation de la fonction AIO à l'échelle du territoire de la CUB.

L'association souhaite développer de nouveaux outils pour porter une vision ambitieuse de la fonction AIO sur Bordeaux et les communes de la CUB, notamment :

- ◆ Créer un lieu d'information d'accès libre et gratuit en plein centre de Bordeaux, qui aurait pour objectif de :
 - favoriser l'autonomie des jeunes dans leur recherche d'information : mise à disposition d'un fond documentaire (plaquettes informatives, fiches techniques,...) et d'un accès internet gratuit
 - prendre en compte toute demande relative au logement ou à l'hébergement et orienter vers les services appropriés
 - organiser des ateliers collectifs pour informer les jeunes sur les réalités d'un projet logement (tarifs, budget, exigences du secteur immobilier,...) et sa nécessaire construction
 - proposer des entretiens individualisés pour permettre aux jeunes d'identifier les étapes à franchir pour construire leur projet logement et les aider à mesurer les écarts entre leur situation et leur projet

- ◆ Développer une plate-forme téléphonique (pas d'appel surtaxé, pas de boîte vocale, pas de numéro en 0 800...) qui aurait pour but :
 - D'informer les jeunes ou les intervenants extérieurs sur les différentes offres de logement proposées sur la CUB et les disponibilités éventuelles
 - De recueillir les demandes de logement et d'en assurer le suivi
 - De réorienter les demandes ne pouvant être satisfaites

- ◆ Développer un site internet dédié avec une centrale de réservation sur la base de l'actuel www.hj33.org, en lien avec le site internet du Conseil Régional Aquitaine.

Ces outils seraient complétés par la mise en place d'une véritable **animation territoriale** dédiée à l'AIO, qui se déclinerait sous la forme de :

- passerelles entre les structures proposant des logements (Habitats Jeunes, Prado Modil/CLLAJ, Moov'access...) et les services accueillant des jeunes (Missions locales, services logements des communes, bureaux information jeunesse,...),
- permanences ou ateliers collectifs dans les lieux concernés,
- campagne de communication pour promouvoir l'offre de logements jeunes sur le territoire,
- formation des professionnels par la transmission d'informations et de savoir-faire.

Projet pédagogique

En tant qu'association membre d'un mouvement d'éducation populaire, nous réaffirmons la place de l'action socio-éducative au cœur de notre projet pour la jeunesse. En donnant la parole aux jeunes, en permettant les apprentissages entre pairs, en valorisant les connaissances de chacun, notre objectif est que chacun développe une capacité d'action sur son environnement pour tenter d'améliorer non seulement sa propre condition mais aussi celle de la société qui l'entoure.

Bien plus que du logement...

Le logement temporaire constitue la base de notre intervention auprès des jeunes en mobilité à l'entrée dans la vie active. L'accompagnement socio-éducatif qui complète cet accueil est la pierre angulaire de notre engagement collectif, qui vise à développer et renforcer l'autonomie des jeunes à un moment de leur parcours marqué par la précarité et les difficultés économiques.

Notre approche globale des situations de jeunesse et des conditions complexes de leur insertion est bien plus qu'un suivi social, car elle s'appuie sur une ambition éducative et une mise en œuvre pédagogique adaptée.

Grâce aux compétences mises en œuvre et aux soutiens indispensables de nos partenaires institutionnels et locaux, des parcours personnels peuvent se construire à leur rythme, dans un cadre bienveillant et riche de nombreuses ressources.

Démarche préventive

Face à la tentation grandissante de vouloir seulement répondre aux problématiques immédiates de logement ou d'insertion sociale, les associations Habitat Jeunes apportent la preuve que, par une attention permanente et globale portée aux jeunes, on obtient, à des coûts très raisonnables pour la collectivité, des effets structurants et durables pour les jeunes et la société.

Un atout pour le tissu local

Quand ils quittent le FJT, 59 % des résidents restent en Gironde, et 33% s'implantent sur le territoire des Hauts de Garonne et de la CUB. Mais dès leur séjour, les jeunes représentent une population active et dynamique qui apporte une richesse au territoire en y vivant et en y travaillant. Alors que l'accès au logement est un frein à la mobilité géographique, les résidences Habitat Jeunes constituent une réponse adaptée pour des jeunes qui rejoignent une entreprise et qui ont besoin d'un logement sur le territoire.

Les résidences Habitat Jeunes sont des lieux ouverts sur leur environnement. La porosité entre l'activité interne et le contexte externe est un atout pour celles et ceux qui y vivent, mais également pour l'ensemble des acteurs du territoire.

Des partenariats avec d'autres associations, des liens avec les services municipaux, de la vie pour les commerces de proximité, des collaborateurs pour les entreprises locales : après avoir répondu aux problèmes de logement, les résidences Habitat Jeunes permettent aux jeunes de s'impliquer dans la vie locale.

L'action socio-éducative

La mission du projet Habitat Jeunes s'incarne dans un projet pédagogique, qui lui-même se réalise par l'existence d'une infrastructure socio-éducative au sein des résidences et par la présence d'un personnel qualifié.

Les équipes socio-éducatives accompagnent les résidents dans leurs recherches d'emploi, leurs démarches administratives, la gestion de leur budget, leur accès aux soins,... Il existe un grand nombre d'aides pour les jeunes. Mais pour les solliciter, encore faut-il les connaître. L'information est le premier support de l'autonomie. C'est pourquoi les équipes informent les résidents, par le biais d'entretiens individuels et d'ateliers collectifs.

Les professionnels socio-éducatifs viennent de champs divers : animation, éducation spécialisée, conseil en économie sociale et familiale, assistance sociale. Ainsi, les équipes sont généralement pluridisciplinaires, ce qui est une réelle valeur ajoutée étant donné l'étendue des missions qu'elles doivent remplir. Toutes et tous se retrouvent régulièrement dans le cadre de formations et de journées d'échange, ce qui leur permet de partager compétences et projets, et de créer une culture commune.

Les axes d'intervention et les modes d'accompagnement

Les missions d'accompagnement des résidences Habitat Jeunes sont très larges. Alors que la majorité des professionnels de l'accompagnement interviennent sur des champs spécifiques (l'emploi, le logement, la formation, etc.), le projet Habitat Jeunes se doit d'être généraliste et développe une **approche globale** de l'accompagnement des jeunes.

Nous travaillons sur tous les leviers qui concourent à l'**autonomie**, à la **responsabilisation**, à la **socialisation** et à l'**émancipation** des jeunes.

Le projet pédagogique se réalise ainsi à travers diverses actions :

- l'accueil,
- l'organisation du temps libre et des loisirs,
- l'information et l'aide au jeune face aux difficultés de la vie quotidienne,
- la participation des jeunes à la vie collective,
- la mise en œuvre de services et d'actions dans les domaines de l'emploi, de l'insertion sociale et professionnelle, de la santé, de la mobilité, de l'accès au logement autonome...
- une ouverture sur la culture, l'art, la solidarité, la citoyenneté... mais aussi sur l'international, les loisirs, le sport, l'alimentation... Autant de domaines qui leur permettront de s'épanouir et de s'accomplir.

La participation des jeunes, pilier de l'action socio-éducative

Pour nous comme pour les jeunes que nous accueillons, le développement se fonde sur l'autonomie, la prise d'initiatives, la participation active, la responsabilité, la solidarité. Le projet Habitat Jeunes est ainsi basé sur la valorisation des potentialités des usagers : accompagner les projets, donner aux résidents des occasions d'expression diversifiées... L'association se veut un espace d'éducation populaire, un lieu d'apprentissage et d'expérimentations. A travers ce projet, elle souhaite passer un cap supplémentaire et devenir un véritable incubateur des projets des jeunes.

Allier formel et informel, dimension individuelle et collective

Les équipes socio-éducatives réalisent un accompagnement au quotidien : encourager et aider celle qui peine à envoyer des candidatures, soutenir et motiver celui qui ne parvient pas à se lever le matin, conseiller celle qui rencontre un obstacle, etc. Si les équipes mettent en place rendez-vous individuels et ateliers collectifs, une large partie du travail d'accompagnement se fait dans les moments informels. C'est toute la force des résidences Habitat Jeunes, lieux de vie qui permettent cet accompagnement et cette sensibilisation non formalisés, au détour d'un couloir ou autour d'un café.

Travail en partenariat

Les associations Habitats Jeunes travaillent en lien étroit avec l'ensemble des partenaires spécialistes de l'insertion et de l'emploi sur le territoire : Missions locales, Pôle Emploi, PLIE, Maison des Initiatives et de l'Emploi de Lormont (MIEL...), ou d'autres associations partenaires (AIM, ADIE, Régie de quartier...).

Autant que de besoin, les équipes socio-éducatives orientent les résidents vers ces services spécifiques.

Projet architectural

Le bâti est un élément du projet social. Le principe d'une recherche de qualité du projet architectural adapté à la diversité des publics et permettant une bonne organisation de la vie des usagers au sein de la résidence sociale doit donc être posé en amont lors de l'élaboration du projet.

Au-delà de la question de l'implantation, il apparaît fondamental de concevoir des logements qui soient adaptés à l'usage des jeunes avec :

- ◆ Une qualité environnementale ayant valeur d'exemplarité, au service d'une diminution des coûts, tant pour les jeunes que pour la collectivité.
- ◆ Des logements esthétiques, intégrés à la ville au plan architectural et offrant un cadre de vie agréable et valorisant pour les jeunes.

Les résidences doivent être conçues comme des lieux ouverts sur le quartier, il existe une porosité des espaces permettant de glisser d'un espace à l'autre, de l'intérieur vers l'extérieur, de la résidence au quartier et à la ville.

Il est essentiel que le bâtiment, les logements, les services et l'accompagnement qui sont proposés soient de qualité pour produire des effets sociaux. Il s'agit de mettre les jeunes dans des situations de réussite valorisante, que ce soit en termes de logement, de restauration et d'animation.

Un jeune qui se sent bien chez lui, dans son logement, dans l'espace de vie et avec son entourage, peut construire un projet personnel et ces conditions réunies rendent possible l'apprentissage des responsabilités et de la citoyenneté, l'intégration sociale et territoriale.

Démarche architecturale

Habitat Jeunes des Hauts de Garonne est disponible pour accompagner les maîtres d'ouvrage et les architectes dans la définition des éléments techniques du programme. Nous pourrions notamment nous appuyer sur la démarche « Jeunes et Architecture » initiée par l'association Habitat Jeunes Le Levain à Bordeaux, autour du concept « faire avec » et non « faire pour », considérant en effet que les jeunes doivent être acteurs de leur propre développement et partie prenante de la définition du projet.

Principes de base pour la configuration des locaux

Les logements sont destinés à répondre à tous en organisant la mixité et le brassage délibéré, ce qui offre l'opportunité d'une ouverture d'esprit à chacun. Le projet bâti doit donc s'attacher à articuler l'équilibre entre les espaces privés et les espaces collectifs.

Espaces privés :

Les espaces privés désignent les logements.

Fonctions : Habiter ; se ressourcer ; être chez-soi ; espace de liberté, d'intimité ; recevoir/inviter.

Spécificités souhaitées pour les logements :

- Modularité des espaces et adaptabilité en fonction des modes de vie
- Optimisation des espaces
- Créer les conditions d'une appropriation rapide du logement par le jeune
- Privilégier des matériaux durables dans le temps et modernes

Espaces collectifs :

Ces espaces, dédiés à la vie commune, sont des lieux de convivialité, de partage où chaque résident doit pouvoir y trouver sa place.

Fonctions : Vivre ensemble ; socialisation ; solidarité ; échanges ; accompagnement ; expérimentations.

- Permettre de rompre l'isolement et de créer du lien social ;
- Faciliter les rencontres et la mixité des publics sans pour autant que celle-ci soit subie ;
- Concilier porosité des espaces et multiplicité des usages.

La structure devra disposer d'espaces et d'équipements favorisant les rencontres et la détente, avec notamment un espace de cuisine collective, un coin presse et bibliothèque, un coin télévision, un espace numérique.

Les salles doivent aussi ouvrir les résidences aux habitants de la commune. Des conventions d'occupation avec les communes et les associations pourront être établies.

Spécificités souhaitées pour les espaces collectifs :

- ENTREE / ACCUEIL
 - L'entrée traduit l'ouverture de la résidence vers l'extérieur
 - Porosité entre les espaces entrée, accueil, salle collective
 - Une distribution des espaces qui facilite les circulations
 - Sécurité et durabilité des aménagements des espaces collectifs
 - Boîtes aux lettres individuelles à l'entrée de la résidence
- ESPACES DE VIE COLLECTIVE
 - Aménager des espaces qui facilitent les rencontres et la mixité des publics sans pour autant que celles-ci soit subies
 - Concilier porosité des espaces et multiplicité des usages (restauration, jeux, informatique, lecture...)
 - La cuisine collective doit être un espace d'apprentissage et de partage

- ESPACES ADMINISTRATIFS ET LOCAUX DU PERSONNEL
 - Il n’y aura pas de personnel présent en permanence dans les résidences satellites mais un bureau doit néanmoins être prévu pour recevoir les résidents en RDV
 - Dans un souci de transparence et d’accessibilité, l’accueil et le bureau doivent être assez visibles dès l’entrée pour que les visiteurs s’y adressent sans hésiter mais ils ne doivent pas apparaître comme un point de contrôle des résidents

- LOCAUX DE SERVICE
 - Laverie avec machines à laver + sèche-linge
 - Local vélos
 - WC publics au RDC
 - Local entretien avec rangements + espace de stockage
 - Local poubelles (avec suffisamment d’espace pour le tri des déchets)
 - Bagagerie (surtout pour les résidences accueillant des séjours fractionnés)

Cadre réglementaire et prescriptions techniques particulières pour la construction des résidences satellites

Principes généraux :

- Prise en compte des dispositions générales applicables aux bâtiments d’habitation définies aux articles L.111 et R.111 du code de la construction et de l’habitation.
- Compatibilité avec la réglementation des foyers logements financés par l’Etat, notamment la circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales, annexe 7 « les caractéristiques du bâti ».

Principes spécifiques :

- Tous les logements seront agréés FJT et à ce titre, équipés et meublés : chaque logement disposera d'une kitchenette, d'une salle de bain et d'une ou deux pièces à vivre.

Equipement des logements à titre d’information :

(Equipement de base pour un T1')

1 table / 2 chaises / 1 table de chevet

1 lit (120 pour T1' et 140 pour T1bis)

1 salle d’eau avec douche et WC

1 kitchenette équipée

1 penderie, des étagères et des espaces de rangement

1 prise téléphone / télévision / internet

- Une réflexion sur l'adaptation du bâti et des logements aux besoins futurs est nécessaire (ex : cloisons amovibles, gaines techniques, pose de compteurs d'eau à comptage individuel,...) ;
- Une approche environnementale devra être proposée dans le projet d'aménagement afin de limiter les impacts sur le milieu naturel à l'échelle du projet. Ainsi à l'échelle du bâtiment, il est demandé au maître d'ouvrage de rompre avec le mode habituel de production de logements, d'aborder les nouveaux procédés.

Attentes spécifiques pour la résidence Génilor à Lormont

La résidence Génilor sera la résidence centrale du projet, autour de laquelle les foyers soleil seront organisés. Elle constituera un atout du projet global et représentera à terme la vitrine de l'Habitat des Jeunes sur la Rive Droite.

Le constat actuel :

- Vétusté des locaux et des équipements (construction en 1974 et réhabilitation en 1992)
- Typologie des logements non adaptée à la demande actuelle des jeunes (principalement des chambres individuelles avec douche et toilettes mais pas de cuisine dans les logements, quelques chambres doubles à partager qui sont très difficiles à louer)
- Manque et exigüité des espaces collectifs
- Pas de service de restauration
- Problèmes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (pas de logements en rez-de-chaussée et pas d'ascenseur pour accéder aux étages)

Les contraintes :

- Pas de démolition-reconstruction → réhabilitation ou construction neuve délocalisée
- Besoin de petits logements à bas coût sur le territoire (nécessité de maintenir un taux d'effort après APL qui permettent d'accueillir des jeunes dont les ressources ne dépassent pas 100€/mois)
- Être en capacité de gérer la transition → perte d'exploitation et relogement des résidents à prévoir si réhabilitation
- Intégrer au projet les locaux du Centre d'Accueil Thérapeutique à Temps Partiel (CATTP) « Les Iris », faisant partie de la résidence Génilor

Les enjeux :

- Préserver / renforcer la mixité du public
- Proposer des logements de qualité adaptés à la demande / aux besoins des jeunes
- Permettre aux jeunes disposant de ressources modestes et non pérennes de se loger sur le territoire
- Renforcer la fonction collective (avec notamment un service de restauration)

Quelques hypothèses de nouveaux espaces collectifs :

- Le Forum : salle collective multi-usages (soirée d'accueil des nouveaux résidents, ciné-débat, conseil de vie sociale, théâtre-forum, Université populaire des Hauts de Garonne,...)
- L'Atelier : espace de créativité et de conception → atelier couture, atelier pour réaliser ses propres produits d'entretien, sculpture,...
↳ il pourrait s'agir de plusieurs salles différentes qui seraient accessibles, sur des créneaux distincts, tant aux résidents qu'au Centre d'Accueil Thérapeutique à Temps Partiel (CATTP) « Les Iris »
- Le Resto : espace de restauration basé sur l'hypothèse de création d'une SCIC³, qui porterait cette activité en lien avec d'autres partenaires du territoire : Coop'alpha, la Mission Locale, le CFA Hygie Formations Aquitaine, une AMAP⁴,...
↳ ce lieu disposerait d'un laboratoire et d'une cuisine ouverte équipée notamment d'un îlot central, pour permettre d'y réaliser régulièrement des repas collectifs et des cours de cuisine.
- Le Kiosque : espace d'informations et de détente avec journaux, magazines, bibliothèque, accès multimédia, jeux à disposition.
- Le Garage : espace de mobilité → ateliers de réparation et d'entretien auto, vélo et cyclomoteurs ; mise à disposition de cyclomoteurs pour les jeunes ne disposant pas de moyen de locomotion et qui travaillent sur des zones non couvertes par les transports en commun (ou dont les horaires de travail ne sont pas compatibles) ; station V-CUB ; auto-partage (station Auto-cool® à négocier)

³ Société Coopérative d'Intérêt Collectif

⁴ Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne

Le personnel et la répartition des effectifs

Avec la mise en place de ce projet, l'association sera gestionnaire de plusieurs résidences et de logements diffus. En termes de ressources humaines, il appartiendra à l'association d'accompagner la transition et de mettre en œuvre les moyens adaptés qui soient à la hauteur des enjeux et des besoins.

Pour cela l'association souhaite s'appuyer sur :

- une gestion prévisionnelle des emplois et des compétences
- un effort de formation volontariste qui dépasse l'obligation légale
- la mutualisation des moyens et des compétences avec les autres associations Habitats Jeunes de la CUB

De la direction à la comptabilité en passant par les équipes socio-éducatives, les associations Habitat Jeunes réunissent de nombreux métiers. L'ensemble du personnel a un rôle à jouer dans la définition, la mise en œuvre et l'évaluation du projet. C'est la rencontre des différentes compétences autour d'un objet commun qui permet la diversité et l'approche globale caractéristique des résidences Habitat Jeunes.

Organigramme et effectifs prévisionnels

Equipe de direction

- Un directeur et un directeur-adjoint garants du projet associatif et chargés de l'encadrement et de la conduite globale de l'association (administratif et financier, GRH, projets de développement, communication, représentation,...)

Equipe socio-éducative

- Des animateurs socio-éducatifs qualifiés, en charge d'une ou plusieurs thématiques (logement, insertion professionnelle, mobilité, vie quotidienne, accès aux droits, culture, citoyenneté...), développant à la fois des actions collectives et des suivis individualisés, et amenés à intervenir sur l'ensemble des sites
- Ratio : 1 ETP d'animateur pour 40 à 50 logements
Il faut en outre penser à intégrer pour ces professionnels des temps de déplacement entre les différentes résidences.

Agents de veille et de médiation (nuit, WE et jours fériés)

L'accueil d'un public jeune en résidence collective nécessite une présence professionnelle de jour comme de nuit. Les agents de veille et de médiation interviennent en relais de l'équipe socio-éducative sur les horaires non-couverts par celle-ci (la nuit, le WE et les jours fériés). Ils permettent d'assurer la sécurité des biens et des personnes et constituent un maillon indispensable de la continuité de service.

3,5 ETP sont prévus pour la résidence principale à Lormont

Il n'est pas envisagé d'agents de veille et de médiation postés en permanence sur les résidences satellites, mais d'une équipe mobile permettant d'assurer des rondes régulières sur les différentes structures, en lien avec les équipes déjà présentes sur le territoire (correspondants de nuit à Lormont, médiateurs urbains,...).

Agents d'accueil et de secrétariat

- Horaires de l'accueil : en continu de 8h à 19h du lundi au vendredi
- 1,5 ETP pour la résidence principale à Lormont
- Il n'est pas envisagé de poste d'agent d'accueil sur les résidences satellites

Service administratif

- Un(e) assistant(e) de direction (1 ETP)
- Sous-traitance de la comptabilité générale et de la gestion des payes à un cabinet d'expertise-comptable extérieur

Service technique, maintenance et entretien

- Une équipe de maintenance (2 ETP) amenée à intervenir sur l'ensemble des sites
- Une équipe d'entretien (3,5 ETP) amenée à intervenir sur l'ensemble des sites
 - ↳ nécessité de la continuité de service en permanence sur toute l'année
 - ↳ qualité du service rendu aux usagers placée sous la responsabilité et évaluée par le responsable du pôle technique

Financement du projet

Eléments d'opportunité de l'opération

L'agrément Foyer de Jeunes Travailleurs (Code de l'Action Sociale et des Familles) Résidence Sociale (Code de la Construction et de l'Habitat) permet :

1) D'offrir aux jeunes des logements de qualité avec des conditions d'accès optimum

- Conditions financières favorables (APL Résidence sociale nettement plus importante, loyer payable à terme échu, dépôt de garantie avancé gratuitement par le Locapass)
- Conditions de location simples, souples et rapides (durée de location, préavis de départ de 8 jours, logement meublé, services associés...)

2) De bénéficier de financements à l'investissement spécifiques et de subventions de fonctionnement

- L'Etat :

L'Etat intervient dans le financement des investissements à travers les aides à la pierre (PLAI), dont la délégation est assurée par la CUB. L'Etat finance également le fonctionnement des structures FJT à travers notamment l'Aide à la Gestion Locative Sociale (AGLS) et les subventions FONJEP (Fonds de coopération de la jeunesse et de l'éducation populaire).

- Le Conseil Régional Aquitaine :

Dans la continuité de la politique de soutien au logement étudiant entreprise en 2005, la Région intervient depuis 2008 en soutien au logement des jeunes en formation et en mobilité professionnelle.

Le soutien à la production de 1 000 places en collectif ou en diffus et à la requalification de 300 à 400 places a été fixé en objectif de la politique.

Pour y parvenir, un règlement d'intervention a été adopté en décembre 2008 et prévoit notamment des aides au développement de l'offre de logement temporaire (aide à la construction/réhabilitation de résidences temporaires conventionnées, aide à la captation de logements diffus, aide à l'ingénierie) : aide à la construction neuve : 7000 €/place ; l'aide est majorée de 25% (ce qui équivaut à 1750€) pour les places faisant l'objet d'une convention de réservation par un organisme de formation ou une entreprise_(l'aide totale étant plafonnée à 20% du prix de revient de l'opération) ; aide à la réhabilitation : 5000€/place.

– Le Conseil Général de la Gironde :

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2008-2010 ainsi que le Plan Départemental d'Accueil d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) signé le 8 septembre 2010 par arrêté préfectoral, font apparaître la thématique du logement des jeunes comme l'une des actions à renforcer afin de mieux prendre en compte les difficultés subies par ce public, pour qui l'entrée dans le logement constitue bien souvent la condition nécessaire à l'insertion économique, sociale et professionnelle.

A ce titre, le Conseil Général de la Gironde apporte un soutien financier aux structures assurant des fonctions d'hébergement ainsi qu'un accompagnement social pour les jeunes connaissant des difficultés d'insertion ou nécessitant un hébergement temporaire adapté. 671 € par lit et par an sont attribués pour le financement de la fonction socio-éducative des foyers de jeunes travailleurs (FJT) afin de faciliter l'accès des jeunes adultes à l'autonomie.

De plus, le Conseil Général de la Gironde participe à la diversification des propositions d'offre d'hébergement et d'accompagnement au logement des publics les plus démunis. A ce titre, une subvention de 11 000 € par place dans la limite de 600 000 € par opération est octroyée pour la construction ou acquisition réhabilitation de structures d'hébergement temporaire type résidences sociales FJT et conventionnées en PLAI.

– La Communauté Urbaine de Bordeaux :

La CUB contribue au développement d'une offre de logement pour les jeunes à travers son règlement de fonctionnement en soutenant la production d'un logement accessible et de qualité (5000 €/place).

– La Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde :

Les prestations CAF de logements foyers permettent une solvabilité préférentielle lors de séjours en FJT ou résidence sociale.

Parallèlement, les Caf ont encouragé la création et le fonctionnement des structures FJT (nommées désormais « Habitat Jeunes ») qui outre de proposer une solution habitat aux jeunes, les accompagnent dans leur insertion sociale et professionnelle.

En plus du socle national, la Caf de la Gironde accompagne :

- les territoires et porteurs de projets dans la construction de solutions adaptées aux besoins en habitat des jeunes,
- les structures en co-financement des investissements liés aux équipements des studios et espaces collectifs.

Tableau récapitulatif des aides à l'investissement sur la CUB

	INVESTISSEMENT	
	<i>Constructions neuves</i>	<i>Réhabilitations</i>
ETAT	Aides à la pierre : PLAI délégué Hypothèse retenue : 10 000 € / logmt ⁵	
CONSEIL REGIONAL	7 000 €/place + 1 750 €/place faisant l'objet d'une convention de réservation par un organisme de formation ou une entreprise (l'aide totale étant plafonnée à 20% du prix de revient de l'opération)	5 000 €/place
CONSEIL GENERAL	11 000 €/place	
COLLECTIVITES LOCALES	CUB : 5 000 €/place Hypothèse : CUB ou collectivités locales : apport du foncier ou subvention d'investissement	
COLLECTEUR 1%	En prêt : jusqu'à 45 000 € / logmt En subvention : possible car on se situe en zone tendue ⁶ , sachant que le cumul subvention+prêt ne peut excéder 70 000€/logmt	En prêt : jusqu'à 15 000 € / logmt En subvention : même chose mais le cumul subvention+prêt ne peut excéder 23 000€/logmt
CAF	La Caf de la Gironde pourrait positionner une aide à l'investissement sur ses fonds propres. Dans ce cas, une convention de partenariat pourrait être envisagée afin de les associer conjointement à ce projet. Hypothèse : 2 000 € / lit	

⁵ Montant d'intervention CUB 2012 pour la délégation des aides à la pierre

⁶ La CUB se situe en zone B1

Tableau récapitulatif des aides au fonctionnement sur la CUB

	FONCTIONNEMENT
ETAT	<p>Aide à la Gestion Locative Sociale (AGLS) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 11 434 € pour les résidences de – de 50 logements - 19 056 € pour celles d'une capacité d'accueil de 50 à 100 logements - 22 867 € pour celles de plus de 100 logements. <p>Allocation Logement Temporaire (ALT) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 238,14 € / place / mois – soit 28 577 €/an pour 10 places ALT <p>Fonds de coopération de la jeunesse et de l'éducation populaire (FONJEP) : 4 336 €/an/poste à temps plein, soit 13 008 € annuel pour 3 postes financés</p>
CONSEIL REGIONAL	Actuellement pas de financement pour le fonctionnement
CONSEIL GENERAL	671 € / lit / an
CAF	<p>Prestation Socio Educative</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assiette plafond : 2 719 €/lit/an - Plafond : 356 496 €/an - Montant PS maximum par établissement : 106 949 €/an
COLLECTIVITES LOCALES	Hypothèse : Communes concernées → 0,50 € / habitant
Fonds de Solidarité Logement (FSL)	<p>Accompagnement social des personnes accueillies dans le cadre du dispositif ALT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 392 € / place / an – soit 13 920 € pour 10 places ALT

Modèle économique du projet

Le modèle économique présenté constitue une première ébauche et devra servir de base de discussion avec les différents partenaires concernés.

Les budgets de fonctionnement prévisionnels devront intégrer une montée en charge progressive en cas d'ouverture de résidence, tout comme une perte d'exploitation en cas de réhabilitation en raison des travaux.

Principes de référence :

- La gestion locative (loyer des résidences, charges, provisions, entretien des bâtiments,...) est financée par les jeunes à travers les redevances mensuelles ;
- L'action socio-éducative (animations, charges de salaires sur les fonctions de veille, vie collective, accompagnement social...) est financée par la collectivité publique ; ainsi, comme sur les autres territoires aquitains, seraient sollicités : la CAF, le Conseil Général, la DDCS, le FSL, le FONJEP, les communes ou intercommunalités. (L'intervention du Conseil Régional et du Fonds Social Européen est également à questionner) ;
- La part de la masse salariale dans le budget global est justifiée au regard des intentions pédagogiques du projet.

Recommandations :

- Intégrer l'ingénierie de développement dans le plan de financement global de l'opération ;
- Le loyer payé au bailleur ne doit pas dépasser 30% des produits locatifs (redevances payées par les jeunes + APL) ;
- Taux d'occupation de 90% maximum avec les séjours fractionnés

Quelques ratios :

- Moyenne de 68 000 € / logement en construction BBC (hors foncier) ;
- 41 000 € / logement pour une réhabilitation (source : Tool UNHAJ Faisabilité) ;
- 55 € de charges / mois / logement (sur la base d'un bâtiment BBC) ;
- Frais de gestion dus aux bailleurs : 0,1%

Éléments constitutifs du budget de fonctionnement

Le personnel

Postes	Emploi-Repère CCNFJT	Equivalent Temps Plein	Salaires annuels chargés sur 13 mois x nombre d'ETP
Directeur	20	1,00	69 371 €
Directeur-adjoint	18	1,00	53 851 €
Animateurs socio- éducatifs	16	4,00	163 557 €
Assistant(e) de direction	13	1,00	39 141 €
Agents d'accueil et de secrétariat	6	1,5	49 214 €
Agents de veille et de médiation	5	3,5	111 379 €
Technicien / Agent de maintenance	12 / 4	2,00	72 814 €
Agent d'entretien	1	3,5	104 813 €
TOTAL		17,5	664 140 €

En application de la Convention Collective Nationale des Foyers de Jeunes Travailleurs
Valeur du point : 1,058 € au 1^{er} avril 2012 ; Charges salariales 1,55

Les investissements mobiliers

Nature des investissements	Coût TTC	Nb d'années d'amortissement	Dotation annuelle
Espaces collectifs (aménagement divers)	150 000 €	8	18 750 €
Espaces collectifs (table de ping-pong, jeux, TV, livres,...)	5 000 €	5	1 000 €
Salles multimédia (postes informatiques)	10 000 €	3	3 333 €
Administration (mobilier)	3 000 €	8	375 €
Administration (postes informatiques)	2 500 €	3	833 €
Logements (mobilier)	250 000 €	8	31 250 €
Logements (matelas, draps,...)	65 000 €	3	21 667 €
Matériel de service	2 500 €	8	313 €
Sécurité (extincteurs, alarme incendie,...)	30 000 €	8	3 750 €
TOTAL	518 000 €		81 271 €

Coût moyen par logement = 2 443 €

Les redevances payées par les résidents

◆ LORMONT

Résidence Génilor

Type de Logements	Nombre de Logements	Nombre de Places	Plafonds 2012 redevances PLAI zone 2	Redevances mensuelles	Taux d'occupation prévisionnel	Redevances annuelles
T1	18	18	327,35 €	311,00 €	85%	57 100 €
T1'	25	25	435,77 €	414,00 €	90%	134 136 €
T1 bis	15	30	479,65 €	456,00 €	90%	49 248 €
T3	4	12	510,21 €	485,00 €	70%	16 296 €
TOTAL	62	85				256 780 €

L'association souhaite adopter une politique tarifaire adaptée à la situation économique des jeunes, soit un maximum de 95% du plafond PLAI pour les redevances mensuelles.

◆ CENON

Résidence Joliot-Curie

Type de Logements	Nombre de Logements	Nombre de Places	Plafonds 2012 redevances PLAI zone 2	Redevances mensuelles	Taux d'occupation prévisionnel	Redevances annuelles
T1'	10	10	435,77 €	414,00 €	90%	44 712 €
T1 bis	13	26	479,65 €	456,00 €	90%	64 022 €
T2	15	30	496,34 €	471,00 €	85%	72 063 €
T3	2	4	510,21 €	485,00 €	85%	9 894 €
TOTAL	40	70				190 691 €

◆ ARTIGUES-PRES-BORDEAUX
Résidence Rue de Beguey

Type de Logements	Nombre de Logements	Nombre de Places	Plafonds 2012 redevances PLAI zone 2	Redevances mensuelles	Taux d'occupation prévisionnel	Redevances annuelles
T1	6	6	327,35 €	311,00 €	90%	20 152 €
T1 bis	11	22	479,65 €	456,00 €	90%	54 172 €
T2	3	6	496,34 €	471,00 €	85%	14 412 €
TOTAL	20	34				88 736 €

◆ FLOIRAC
Projet Garonne Eiffel / Euratlantique

Type de Logements	Nombre de Logements	Nombre de Places	Plafonds 2012 redevances PLAI zone 2	Redevances mensuelles	Taux d'occupation prévisionnel	Redevances annuelles
T1	5	5	327,35 €	311,00 €	85%	15 861 €
T1'	35	35	435,77 €	414,00 €	90%	156 492 €
T1 bis	5	10	479,65 €	456,00 €	90%	24 624 €
T2	5	10	496,34 €	471,00 €	70%	19 782 €
TOTAL	50	60				216 759 €