

Cérur - Acadie

Pays d'Alençon, Ouche et Perche

Etude-animation pour identifier des formes alternatives de logements pour jeunes actifs

Atelier

« articuler les parcours résidentiels »

12 Novembre 2009

groupe **reflex** _

Acadie, Paris
Aerifak, Strasbourg
Adeus, Marseille
Aures, Nantes
Cérur, Rennes
Place, Bordeaux
Trajectoires, Lyon

171 rue de Vern – BP 70416
35204 Rennes Cedex 2
Tél : 02 99 50 70 22 - Fax : 02 99 53 13 60
cerur@cerur-reflex.org - www.cerur-reflex.org

« Articuler les étapes du parcours résidentiel des jeunes » : les enjeux

- **Territoires concernés** : les 3 pôles d'Alençon, L'Aigle et Mortagne au Perche
 - Proposer, à cette échelle, une offre diversifiée et complète
 - Pour les territoires plus ruraux : cf. atelier spécifique du 17 novembre

- **1. Etre en capacité de proposer collectivement des possibilités de parcours résidentiels aux jeunes**
 - 1.1. Disposer d'une offre diversifiée et polyvalente de logements et d'hébergements sur le territoire.
 - 1.2. Identifier précisément et collectivement la demande en logement des jeunes et l'évolution de leurs parcours résidentiels, ainsi que l'offre proposée.

- **2. Proposer aux jeunes un dispositif d'accompagnement des parcours, professionnels et résidentiels :**
 - 2.1. Organiser collectivement un dispositif d'accompagnement ouvert à l'ensemble des jeunes.
 - 2.2. Se donner collectivement les moyens de « capter » un maximum de jeunes²

« Articuler les étapes du parcours résidentiel des jeunes » : les enjeux

■ Une démarche qui s'inscrit dans une réflexion nationale : le Livre Vert

- Bonus-malus sous forme de mesure fiscale pour **éviter l'inflation excessive des loyers** dans les petits logements, induit par un fort turn-over
- Prise en charge, par les pouvoirs publics et pendant 5 ans, le coût de **l'assurance contre les défaillances**, pour inciter les propriétaires à louer à des jeunes. Mise en place d'une « **garantie du risque locatif universel** » ouverte à tous les jeunes.
- Développement de **l'intermédiation locative** par les CL – asso- acteurs éco sociale
- Création d'un **bail spécifique de « colocation jeune »**, adossé à un dispositif de sécurisation juridique et financière permettant de rendre la formule attractive pour les propriétaires et les jeunes
- Développement et sécurisation juridique et fiscale du **logement intergénérationnel**
- Engagement d'une **labellisation nationale** « habitat jeune »

1. Etre en capacité de proposer collectivement des possibilités de parcours résidentiels aux jeunes

1.1. Disposer d'une offre diversifiée et polyvalente : rappel des éléments de diagnostic

CdC	15-29 ans	% 15-29 ans / pop totale
CU d'Alençon	9482	19%
CC du Pays de l'Aigle	3260	17%
CC du Bassin de Mortagne	2128	16%
3 EPCI	14869	18%
3 Pays	27559	16%
3 EPCI / 3 Pays	54%	

	Apprentissage	CDD	Autres contrats temporaires	CDI	Autres (indépendant, employeur, ...)
CU d'Alençon	405	473	297	954	46
CC du Pays de l'Aigle	116	153	147	344	12
CC du Bassin de Mortagne	115	124	56	260	12
Total	637	750	500	1558	70

CdC	1 pièce	2 pièces	3p ou +
CU d'Alençon	1076	2422	6913
CC du Pays de l'Aigle	279	692	2468
CC du Bassin de Mortagne	118	444	1470
3 EPCI	1473	3558	10851
3 Pays	1960	5160	18828
3 EPCI / 3 Pays	75%	69%	58%

■ Evolution des activités économiques :

- **CUA** : service et commerce, progression du commerce,
- **CC L'Aigle** : industrie, progression services et commerce, déclin industrie
- **CC Mortagne** : industrie, progression du commerce, déclin industrie

1.1. Disposer d'une offre diversifiée et polyvalente : rappel des éléments de diagnostic

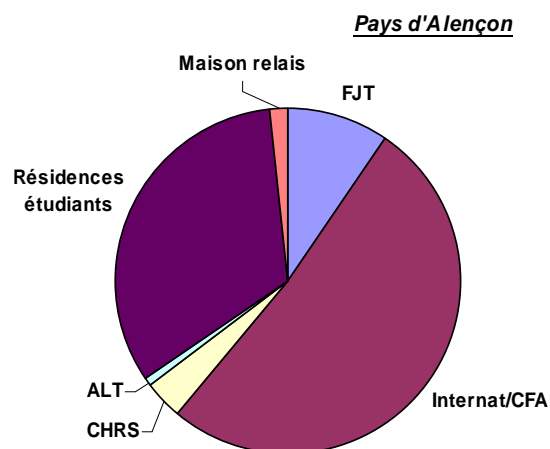
■ L'offre d'hébergement dans le Pays d'Alençon :

■ Plus de 1 700 places d'hébergement pour les jeunes en formation

■ 56 places en CHRS

■ 17 places ALT

■ 25 places en maison relais

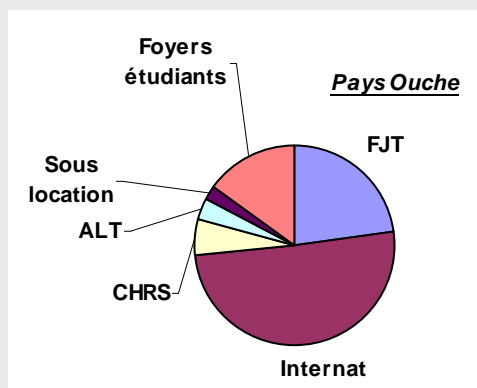


Structure	Commune	NB de places
FJT	Alençon (Lancrel)	145 places <i>ALTHEA</i>
	Mamers : foyer jeunes	20 logts, dont 3 réservés aux jeunes de la ML nord Sarthe
	Courtomer	5
Internat	Alençon: Lycée Alain	173
	Alençon: L. Marguerite de Navarre	292
	Alençon: Marcel Mezen	186
	Alençon: Lycée St François de Sales	20
	Sées: 4 lycées	NR
CHRS	Alençon: Jean Rodhain	23
	Alençon: La Clarté	21
	Centre d'accueil d'urgence	12
ALT	Alençon: AOL TJ	17
CFA	3IFA-CMFAO	209 (156 G/ 53 F)
	CFA Bâtiment	90
	Sées: CFAA	98 (60 G/38 F)
Résidence étudiant	Croix rouge IRFSS Alençon	140 chambres (agrées CROUS)
	AFPA	141 places
	IUFM Alençon	60 places
	Foyer de l'ISF Alençon	81 chambres (agrées CROUS)
	Damigny: Résidence Pont du Fresne (Orme Habitat)	64 logts T1
	Alençon: Logis Familial	21 logt meublés dans ancien hotel + 10 T1 (location)
	Sées	20
Maison relais	ADSEAO	25

1.1. Disposer d'une offre diversifiée et polyvalente : rappel des éléments de diagnostic

■ L'offre d'hébergement dans le Pays d'Ouche

- Plus de 230 places pour les jeunes en formation
- 16 places en CHRS
- 9 places ALT
- 6 logements en sous-location
- 20 places prévues en maison relais



Structure	Commune	NB de places
FJT	L'Aigle	60
Internat	L'Aigle: Napoléon	134
CHRS	L'Aigle (+ diffus La Madeleine) asso AURORE	_Structure centrale: 9 places _Diffus: 7 places
ALT	cf AURORE	9 logements
Sous-location	"Hébergement Jeune": l'Aigle, la Madeleine, les Archers (asso Aurore)	6 appartements
Résidence étudiant	Ecole d'infirmière, foyer dans l'hôpital (internat)	40
Maison relais	cf AURORE (prévu fin 2009)	20

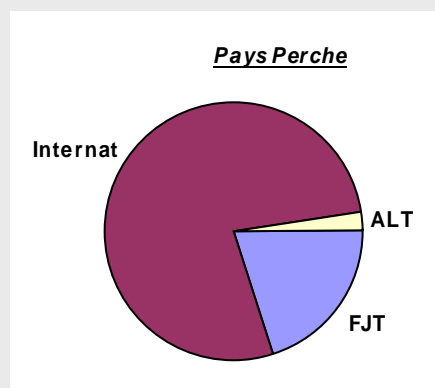
1.1. Disposer d'une offre diversifiée et polyvalente : rappel des éléments de diagnostic

■ L'offre d'hébergement dans le Pays du Perche

■ 220 places pour les jeunes en formation

■ 7 places d'hébergement d'urgence

■ 5 places ALT



Structure	Commune	NB de places
FJT	Bellême	5
Internat	Mortagne: Bignon	135
	Mortagne: J. Monnet	40
	MFR	NR
Hébergement d'urgence	Bellême	2
	Mortagne	2
	Soligny La Trappe	3
ALT	Mortagne: AOLTJ	5

1.1. Disposer d'une offre diversifiée et polyvalente de logements et d'hébergement sur le territoire: les pistes d'action

■ Les offres d'hébergement : développement et polyvalence?

➤ L'hébergement en internat :

➤ Ouvrir les internats le week-end et pendant les vacances scolaires ?

- Pendant les vacances d'été, mobiliser l'internat pour l'accueil des stagiaires ou des saisonniers (lycée Tabarly à Olonne sur Mer, convention Région / CC)

➤ Au-delà de la réhabilitation technique, repenser le fonctionnement, pour les rendre plus attractifs pour les jeunes majeurs ?

- Notamment en termes d'horaires d'ouverture, et de services et espaces communs

➤ Développer les capacités d'accueil des internats, à la fois pour répondre aux besoins existants et aux évolutions de fonctionnement

- CFA 3 IFA-CMFAO : manque de 50 places
- ISERP : manque de 7 à 10 places

1.1. Disposer d'une offre diversifiée et polyvalente de logements et d'hébergement sur le territoire: les pistes d'action

Eléments sur la demande	Réflexions sur l'offre
<p>Salariés de moins de 30 ans (Insee 2006) CUA : 770 en contrat temporaire, 405 apprentis CC L'Aigle : 300 contrats temporaires, 114 apprentis CC Mortagne : 170 contrats temporaires, 115 apprentis</p> <p>Entretiens : une difficile quantification des besoins</p>	<p>Althea :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projet 34 places en diffus à Alençon - Souhait de création de 50 places à L'Aigle et 30 à Mortagne au Perche <p>Etude URFJT : des besoins estimés à</p> <ul style="list-style-type: none"> -90 places sur le Pays d'Ouche (avec création d'une structure à L'Aigle), -180 places sur le Pays de Mortagne (structure sur ville centre, reliée à des unités éclatées), -360 sur le Pays d'Alençon (structure à Sées) <p>DDASS</p> <p>Projet d'extension des CHRS : 4 places à L'Aigle, 3 à Alençon</p>

- **Structures d'hébergement temporaire:**
 - **Bilan des projets ?**
 - Pour les structures existantes ou en projet : **quelle polyvalence envisager ?**
 - Par exemple, accueil de salariés en stage dans les FJT ?
 - Opportunités de réfléchir sur la **création de nouvelles structures ?**
 - Quelle capacité ?
 - Réflexion devant intégrer la réalisation du projet d'établissement : vocation, public cible, ...

- **Dans le diffus** : développement de l'offre ALT avec relais par une association : cotisation des employeurs leur permettant de réserver des logements en prévision de leurs embauches (Isère)

1.1. Disposer d'une offre diversifiée et polyvalente de logements et d'hébergement sur le territoire: les pistes d'action

■ **Deux enjeux concernant l'accueil des jeunes dans le parc locatif privé** : améliorer la qualité des logements proposés et favoriser la mise sur le marché de ces logements à des niveaux de loyers accessibles

- Sensibiliser et éventuellement accompagner les propriétaires bailleurs sur :
 - **L'amélioration de la qualité des petits logements** (une action de sensibilisation pouvant également être complétée par des aides financières incitatives)? : PST thématique jeune (Mayenne),
 - La mise en location sur des courtes durées : mise en place d'un service de **médiation locative** permettant au propriétaire bailleur de limiter les coûts que représente pour lui une rotation importante de ses locataires? (pérennisation et renforcement des activités de l'AOLTJ et Aurore ?, + cf. exp. Avignon)
 - **Le développement de la colocation** : communication et informations des acteurs sur les conditions juridiques?
 - **L'expérimentation de cohabitation intergénérationnelle** (en s'appuyant sur l'association à vocation régionale LIEN, implantée à Caen ?)

1.1. Disposer d'une offre diversifiée et polyvalente de logements et d'hébergement sur le territoire: les pistes d'action

■ Comment mobiliser davantage le parc locatif social?

- **Quelles traductions des nouvelles dispositions de la loi Boutin ?**
 - Location de logements meublés ou non meublés, à un ou plusieurs étudiants, aux personnes de moins de 30 ans, aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage, **pendant 1 an maxi**. Pas de droit au maintien dans les lieux.
 - **Colocation** : contrat de location unique signé par l'ensemble des locataires qui consentent à une clause de solidarité. APL sur quote-part de loyer.
 - Possibilité de **sous-location** à des étudiants de logements sous-occupés
- **Quel rôle pour le parc locatif social dans les parcours résidentiels des jeunes ?**
 - Dans un contexte de vacance d'une partie du parc (notamment dans quartier ZUS), comment capter ce public, dans la perspective aussi de le fidéliser ? : **actions de communication, ...**
- Comment améliorer la **réactivité** dans les procédures d'attribution?
- **Quels types de logements** proposer aux jeunes : grands logements en colocation, petits logements avec un accompagnement et des services particuliers...?
 - Ouverture d'une résidence personnes âgées aux jeunes (Sées par Seminor, Villeurbanne par l'OPAC)
 - Aides financières pour la réalisation et l'équipement de petits logements (Aquitaine)
 - Aide à la division de grands logements (Mayenne)
 - Equipement de grands logements destinés à la colocation (OPHLM Mans–Université, CUM, Région)
 - Création de résidences polyvalentes : étudiants et apprentis (Cergy Pontoise), étudiants, et jeunes travailleurs et jeunes en insertion (Agen – Etat, CDC, CIL, Ville, CL, CG, CR, Crédit Immo, Ademe)

1.2. Identifier précisément et collectivement la demande en logement des jeunes et l'évolution de leurs parcours résidentiels

■ **Création d'un observatoire local de la demande (« numéro unique de la demande des jeunes ») et de l'offre en logement jeunes ?**

➤ Les conditions de faisabilité:

- Se mettre d'accord collectivement sur les objectifs et le contenu (quantification et caractérisation de la demande, suivi des parcours, mise en commun des ressources logements disponibles, propositions d'orientation...).
- Identifier un gestionnaire et les processus d'alimentation et d'exploitation.
- Mettre en place une stratégie de communication « proactive » pour sensibiliser les jeunes et faire connaître ce dispositif: réunions ou stands d'information dans les centres de formation, contacts avec les entreprises accueillant des apprentis et des stagiaires...

Débat

<p><i>Structures d'hébergement</i></p>	<p>Internats : *Elargir les périodes d'ouverture (week-end, vacances) *Réhabiliter les locaux et repenser le fonctionnement (horaires, règlement, diversifier publics) Hébergement temporaire: *Développer la polyvalence des structures existantes *Accroître les capacités d'accueil en structure (annexes, préciser vocation) et en diffus</p>
<p><i>Parc privé</i></p>	<p>*Améliorer la qualité des petits logements : sensibilisation et aides financières *Médiation locative *Favoriser la colocation : travailler sur les conditions juridiques et communiquer *Expérimenter la cohabitation intergénérationnelle (en partenariat avec LIEN)</p>
<p><i>Parc locatif social</i></p>	<p>*Communiquer sur les atouts du parc (disponibilité, prix, prestations, expérimentations, ...) *Améliorer la réactivité dans les procédures d'attribution (ex : CROUS, Althea, AOLTJ, Aurore ... comme réservataire de logements ?) *Favoriser la colocation *Adapter le parc : création de petits logements, éventuellement avec services (type « résidence étudiante » polyvalente ?), équipement de logements,</p>
<p><i>Identifier la demande et organiser l'offre</i></p>	<p>* Mise en place d'un observatoire de la demande et de l'offre de logements, adaptés (petits logements locatifs) ou spécifiquement dédiés (structures d'hébergement) aux jeunes</p>

■ Points de vue sur ces propositions ?

- Bilan des projets sur les 3 Pays et expériences menées par ailleurs
- Contenu des projets

■ Quelles priorités ?

- En terme de territoire
- En terme de calendrier

■ Quelles conditions de réalisation ?

- Pilote et partenaires
- Modalités de mise en œuvre : moyens humains, financiers, techniques
- Indicateurs de suivi et d'évaluation

**2. Proposer aux jeunes
un dispositif d'accompagnement
des parcours,
résidentiels et professionnels**

2.1. Organiser collectivement un dispositif d'accompagnement ouvert à l'ensemble des jeunes

■ Organiser un système de veille et de formalisation de partenariats entre acteurs

- Organiser des procédures/protocoles d'échanges d'information et de travail entre acteurs de la demande et de l'offre, afin de :
 - Assurer la meilleure **orientation** du jeune, à la fois en terme de logement et d'accompagnement (aide financière, accompagnement social, ...)
 - Garantir une **réactivité** pour l'entrée/sortie du logement.
 - Anticiper l'**évolution** des parcours résidentiels (dès l'entrée d'un jeune dans une structure, réflexion collective sur les solutions possibles à sa sortie).

■ Quels outils?

- Dans le cadre de l'observatoire local, **orientation des dossiers vers les partenaires** et acteurs en fonction des souhaits formulés par le demandeur et son profil (niveaux de revenus...)?
- **Pérennisation du groupe de travail** mis en place dans le cadre de la présente mission:
 - Pour garantir une bonne connaissance réciproque des différents intervenants et de leurs missions
 - Pour mesurer l'efficacité du dispositif mis en place dans le cadre de l'observatoire local de l'habitat et anticipation sur les parcours résidentiels (discussion sur des cas concrets)?

16

2.1. Organiser collectivement un dispositif d'accompagnement ouvert à l'ensemble des jeunes

■ Accompagner les changements d'étapes résidentielles

➤ Alléger les procédures d'entrées / sorties (caution, préavis, ...) ?

- Favoriser la sous-location, permettant à la fois de sécuriser le bailleur et de faciliter l'accès au logement pour les jeunes (moins de démarches préalables) ?
- Pour le jeune : Prise en charge des frais d'entrée (caution, agence immobilière, ...) ?
- Pour le bailleur : développement des ALT?

➤ Compenser les limites des dispositifs d'aides actuels pour être en mesure de couvrir toutes les situations

- Création d'une « aide au logement » sans critère d'éligibilité (sauf âge), mais ne pouvant être mobilisée que lorsque les autres aides existantes (ciblées en direction de publics ou de situations spécifiques) ne répondent pas à la situation du jeune : « caution régionale » (Pays de la Loire),

2.2. Se donner collectivement les moyens de capter plus de jeunes

■ **Le logement des jeunes: une problématique à intégrer plus globalement :**

- Dans les stratégies des intercommunalités et des communes en matière d'habitat et de développement urbain (Politique de l'habitat, Politique de déplacement, politique économique, politique sportive et culturelle, politique d'aménagement, ...).
 - De quelle manière?

- Dans les stratégies des différents partenaires des Pays et intercommunalités en matière d'habitat (Conseil Régional, Conseil Général, bailleurs sociaux...).
 - De quelle manière?

Débat

<i>Formaliser des partenariats</i>	<ul style="list-style-type: none">• Organiser des protocoles d'échanges d'information• Pérenniser le groupe de travail : réunion régulière (connaissance réciproque des acteurs et évaluation du dispositif d'orientation)• CLLAJ
<i>Accompagner les changements d'étape résidentielle</i>	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser la sous-location• Prendre en charge des frais d'entrée dans le logement• Développer les ALT
<i>Compenser les limites des dispositifs d'aide actuels</i>	<ul style="list-style-type: none">• Créer une « aide au logement » complémentaire aux dispositifs existants et facilement mobilisable (fonctionnement souple)
<i>Se donner collectivement les moyens de capter plus de jeunes</i>	<ul style="list-style-type: none">• Articuler aux autres politiques publiques• Mobiliser les partenaires institutionnels

■ Points de vue sur ces propositions ?

- Bilan des projets sur les 3 Pays (y compris ceux des partenaires institutionnels : évolution FSL, ...) et expériences menées par ailleurs
- Contenu des projets

■ Quelles priorités ?

- En terme de territoire
- En terme de calendrier

■ Quelles conditions de réalisation ?

- Pilote et partenaires
- Modalités de mise en œuvre : moyens humains, financiers, techniques