



**HAL**  
open science

# Les foyers de jeunes travailleurs : un modèle en question. Retour d'expériences : l'Escale Lyonnaise

Valérie Hartmann

## ► To cite this version:

Valérie Hartmann. Les foyers de jeunes travailleurs : un modèle en question. Retour d'expériences : l'Escale Lyonnaise. Sciences de l'Homme et Société. 2016. dumas-02072939

**HAL Id: dumas-02072939**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02072939>**

Submitted on 19 Mar 2019

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



UNIVERSITE D'AIX-MARSEILLE

FACULTE DE DROIT ET DE SCIENCE POLITIQUE

INSTITUT D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT REGIONAL

MASTER URBANISME ET AMENAGEMENT

LES FOYERS DE JEUNES TRAVAILLEURS : UN  
MODELE EN QUESTION  
RETOUR D'EXPERIENCES : L'ESCALE LYONNAISE

Mémoire pour le Master

Mention : Urbanisme et Aménagement

Spécialité : Habitat, Politique de la ville et Renouvellement urbain

soutenu par

**Mme Valérie HARTMANN**



DIRECTEUR DU MEMOIRE

**Séverine Bonnin-Oliveira**

*Maître de conférences – Aix Marseille Université*

**MASTER URBANISME ET AMENAGEMENT**

Site : 2 av. Henri Poncet, 13090 Aix-en-Provence

Adresse postale : 3 av. Robert Schumann 13628 Aix-en-Provence

Tél. 04 42 64 62 18/ Fax. 04 42 64 61 91

Secrétariat pédagogique : [s.barbotin@univ-amu.fr](mailto:s.barbotin@univ-amu.fr)

Tél. 04 42 64 61 94

*L'université d'Aix-Marseille n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans ce document ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.*

## REMERCIEMENTS

*Je tiens tout spécialement à remercier Géraldine Geoffroy pour son aide dans le cadre de l'amélioration de ce mémoire. Ses nombreux conseils m'ont permis, je l'espère, d'éclaircir un peu le flou autour de l'objet Foyer de Jeunes Travailleurs.*

*J'adresse aussi mes remerciements à Séverine Bonnin-Oliveira pour avoir accepté d'être ma directrice de mémoire et de m'avoir proposé des pistes de progrès dans la rédaction de ce mémoire.*

*Un énorme merci est donné à toutes les personnes qui ont accepté de me recevoir pour réaliser un entretien ou simplement m'autoriser à assister à des réunions ou encore partager leur expérience autour d'un repas. Ces personnes n'ont pas hésité à prendre du temps pour m'aider même si leur emploi du temps était très chargé, ce que j'ai beaucoup apprécié.*

*Je remercie également toute l'équipe du département Urbanisme et Habitat du Cerema à Lyon pour leur bonne humeur et leurs encouragements.*

*Enfin, je remercie l'IUAR qui m'a permis de travailler sur un sujet qui m'intéresse et qui sera utile pour ma future prise de poste en tant que chargée d'études « Habitat » au Cerema à Metz.*

# TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS .....	4
TABLE DES MATIERES .....	5
LISTE DES ABREVIATIONS .....	8
INTRODUCTION .....	10
<b>1. LES PERSPECTIVES POUR LES JEUNES EN MATIERE DE LOGEMENT .....</b>	<b>14</b>
1.1. LES JEUNES ET LE LOGEMENT : DES BESOINS SPECIFIQUES .....	15
1.1.1. Une population importante inégalement répartie sur le territoire national.....	15
1.1.2. Une population plus pauvre et plus précaire que l'ensemble de la population .....	18
Les moins de 30 ans, une population plus pauvre que les autres .....	18
Le taux de pauvreté des moins de trente ans n'est cependant pas réparti de manière égale sur le territoire national.....	19
Des revenus individuels faibles, dépendants du niveau d'études.....	20
Des aides complémentaires nécessaires : transferts sociofiscaux et aides familiales.....	21
Une population plus précaire .....	22
1.1.3. Une composition familiale variée .....	22
Conclusion .....	23
1.2. UN PARC PUBLIC ET PRIVE ET DES MODALITES D'ACCES AU LOGEMENT DE DROIT COMMUN QUI SEMBLENT INADAPTES AUX BESOINS DES JEUNES.....	24
1.2.1. un parc social inadapté pour les jeunes .....	25
1.2.2. Un parc privé trop cher .....	26
1.2.3. Des contraintes et des discriminations subies mais difficilement avouées et démonstrables .....	27
1.2.4. Les manifestations du mal-logement .....	28
Conclusion .....	30
1.3. DES DISPOSITIFS SPECIFIQUES DEDIES AUX JEUNES .....	30
1.3.1. Des aides et des services pour faciliter l'accès au logement de droit commun .....	30
Des aides financières .....	30
Des services de garantie .....	32
Le CLLAJ : Une structure pour les jeunes .....	34
1.3.2. Une offre subsidiaire dont une partie est spécifique aux jeunes.....	34
Une offre d'hébergement adaptée pour les jeunes en grande difficulté sociale.....	35
Des mesures pour favoriser l'intermédiation avec les bailleurs (colocations,...) .....	37

La mobilisation d'une offre de logement adapté (accompagné) .....	38
<b>2. LES FOYERS DE JEUNES TRAVAILLEURS : LE MODELE EN QUESTION.....</b>	<b>40</b>
2.1 LES FJT : UN OBJET EN PERPETUELLE EVOLUTION, UN MODELE AUJOURD'HUI EN QUESTION.....	41
2.1.1. Un foyer de jeunes travailleurs : un toit mais pas seulement .....	41
2.1.2. Du foyer logement à la résidence sociale-FJT.....	42
Les origines des FJT : des premières formes de « foyers » à la création de l'UFFJT .....	42
Les années 60 : une multiplication d'initiatives .....	42
Les années 70-80 : la reconnaissance des FJT et de leur rôle socio-éducatif.....	43
Les années 90 : le droit au logement et les résidences sociales .....	44
Les années 2000-2010 : la protection renforcée des résidents et la rénovation des procédures .....	45
Conclusion .....	48
2.2 UN OBJET PAS TOUJOURS BIEN APPREHENDED .....	50
2.2.1. Un manque de connaissances des établissements.....	50
2.2.2 Une gouvernance en redéfinition du fait de la réforme territoriale.....	52
Une réorganisation des services et des réseaux .....	52
Une gouvernance locale incertaine.....	52
2.3 LES FJT EN RHONE-ALPES : UNE PREOCCUPATION DES ACTEURS INSTITUTIONNELS ET ASSOCIATIFS.....	54
2.3.1. Etat des lieux des jeunes en mobilité.....	54
2.3.2. Etat des lieux de l'offre en logement de droit commun pour les jeunes.....	56
2.3.2 Les offres spécifiques pour les jeunes .....	57
L'offre classique pour les étudiants et les apprentis.....	57
Information Logement.....	58
L'offre FJT et ses difficultés.....	58
CONCLUSION.....	65
<b>3. L'ESCALE LYONNAISE : UN REVELATEUR DES TENSIONS ACTUELLES QUI     TRAVERSENT LES FJT .....</b>	<b>66</b>
3.1. UN FOYER QUI TRAVERSE L'HISTOIRE.....	67
3.1.1. Les origines religieuses et ouvrières : un foyer pour jeunes filles .....	67
3.1.2. Création de l'association, avènement de la laïcité et de la mixité .....	69
3.2. LE PROJET ACTUEL : UN EQUILIBRE SOCIAL ET ECONOMIQUE EN QUESTION .....	69
3.2.1 La réhabilitation : des choix en termes de bâti.....	69
3.2.2. Un projet social qui privilégie la mixité.....	72
Les accès directs : une large variété de profils, une sélection interne.....	72
Du gré à gré avec la Métropole de Lyon pour assister les jeunes sortant du système de la protection de l'enfance .....	73
Des réservations par la Maison de la Veille Sociale (MVS) et pour le Dispositif Aide aux Jeunes (DAJ) .....	73
Des partenariats issus de réseaux.....	74
3.2.3. Des choix en termes d'accompagnement et de fonctionnement qui contraignent le modèle économique .....	74

Une équipe particulière pour un accompagnement adapté.....	75
Le restaurant collectif (self) : un support socio-éducatif. . .	76
Une politique tarifaire pour un bilan financier difficilement positif.....	77
Pour les résidents.....	77
Pour les extérieurs .....	78
3.3. UN FONCTIONNEMENT QUOTIDIEN REVELATEUR DE « TENSIONS ».....	79
3.3.1. Le public accueilli : des profils, des histoires très diverses . . .	79
3.3.2....qui remettent en question le modèle économique et la réhabilitation.....	82
3.3.3. Un logement qui ressemble davantage à un hébergement .....	84
Un séjour de courte durée. . .vers un logement autonome.....	85
Une typologie créant des revendications .....	86
Des règles plus strictes contraignantes .....	87
3.3.4. Un lieu d'intégration et de socialisation .....	88
Une augmentation des situations d'isolement et de souffrance psychique nécessitant un accompagnement renforcé .....	88
Les limites de l'accompagnement et de la vie collective.....	90
Une place à (re)trouver pour l'équipe .....	91
CONCLUSION.....	92
<b>CONCLUSION GENERALE .....</b>	<b>93</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>96</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>100</b>
ANNEXE 1.....	101
Exemple de guide d'entretien personnalisé (directrice Escale Lyonnaise) .....	101
ANNEXE 2.....	104
Liste des entretiens réalisés formalisés.....	104
Liste des rendez-vous informels .....	104
ANNEXE 3.....	105
Les activités visées par les différents agréments.....	105
ANNEXE 4 .....	116
Différents projets pouvant être élaborés par un FJT.....	116
<b>DEFINITIONS.....</b>	<b>117</b>

## LISTE DES ABREVIATIONS

AGLS.....	Aide à la Gestion Locative Sociale
ALJT.....	Association pour le Logements des Jeunes Travailleurs
ALT.....	Allocation Logement Temporaire
APL.....	Aide Personnalisée au Logement
ARFJ.....	Association des résidences et des foyers jeunes
ARS.....	Agence Régionale de Santé
ASE.....	Aide Sociale à l'Enfance
CAF.....	Caisse d'Allocations Familiales
CCAS.....	Centre Communal d'Action Sociale
CCI.....	Chambre de Commerce et d'Industrie
CDI.....	Contrat à durée indéterminé
CEREQ.....	Centre d'étude et de recherche sur les qualifications
CFA.....	Centre de Formation d'Apprentis
CHAL.....	Commission Hébergement et accès au logement
CHRS.....	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CLLAJ.....	Comité local pour le logement autonome des jeunes
CNAF.....	Caisse Nationale des Allocations Familiales
CRFJT.....	Commissions Régionales Foyers Jeunes Travailleurs
CRHH.....	Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
CROSS.....	Commission Régionale de l'Organisation Sanitaire et Sociale
CROSMS.....	Comités Régionaux de l'Organisation Sociale et Médico-Sociale
CROUS.....	Centre Régional des œuvres universitaires et scolaires
DDCS.....	Direction Générale de la Cohésion Sociale
DDT.....	Direction Départementale des Territoires
DGAS.....	Direction Générale de l'Action Sociale
DGCS.....	Direction Générale de la Cohésion Sociale
DGUHC.....	Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction
DHUP.....	Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
DIHAL.....	Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement des personnes sans abri ou mal logées
DREAL.....	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Drees.....	Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques du Ministère des Affaires sociale et de la Santé
DRJSCS.....	Direction Régionale de la Jeunesse et de la Cohésion Sociale

ETP.....	Equivalent Temps Plein
PLH .....	Programme Local de l'Habitat
PDALHPD.....	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
PJJ .....	Protection judiciaire de la Jeunesse
RSA.....	Revenu de Solidarité Active
SIAO.....	Service intégré d'accueil et d'orientation
SROSMS .....	Schémas Régionaux d'Organisation Sociale et Médico-Sociale
UNCLLAJ.....	Union Nationale des Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes
UNHAJ .....	Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes
UNML.....	Union Nationale des Missions Locales
URCLLAJ .....	Union Régionale des Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes
URHAJ.....	Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes
USH.....	Union Sociale pour l'Habitat

## INTRODUCTION

« *La jeunesse n'est qu'un mot.* » (Bourdieu<sup>1</sup>, 1984)

Cette formule de Bourdieu est souvent employée dans les mémoires d'étudiant et les articles scientifiques, selon François Dubet<sup>2</sup>. Mais de quoi parle-t-on exactement ? Ces mots « jeunesse » et « jeunes » semblent bien définis dans le vocabulaire commun mais leurs contours sont flous. Parle-t-on d'un état, d'une période dans le cycle de vie, d'un statut ou d'une tranche d'âge ? Cela dépend finalement de qui s'exprime (sociologues, institutionnels, politiques,...). De plus, la « définition de la jeunesse n'est pas la même selon les époques en termes de limites, de droits et de représentations » (Dubet, 2010<sup>3</sup>).

Bastien et Bataille, quant à eux, définissent la jeunesse « comme un âge de la vie où s'opère un double passage de l'école à l'emploi et de la famille d'origine à la famille de procréation<sup>4</sup> ». Par ailleurs, les institutionnels ont de multiples définitions de la jeunesse<sup>5</sup> qui reposent sur une segmentation en tranche d'âge. Cette dernière varie selon l'institution, sa limite étant déterminée à partir des problèmes et des besoins des personnes dont elle a la charge.

Ces définitions d'un état de transition ou d'une catégorie d'âge ne reflètent pas la diversité des groupes sociaux (sexe, origine sociale,...). En effet, à âge égal, les situations personnelles sont très hétérogènes. L'approche par classe d'âge est donc relative, comme le pense l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL)<sup>6</sup>. De plus, les frontières entre les états ou les statuts sont devenus perméables et incertains : les parcours actuels sont devenus de moins en moins linéaires<sup>7</sup> dans un contexte économique difficile (précarité de l'emploi,...) et une société qui évolue vers des compositions de ménages de plus en plus complexes (familles monoparentales ou recomposées, ...).

Pour ce travail de recherche, nous avons dû cependant choisir une définition. Notre mémoire portant sur les foyers de jeunes travailleurs, nous avons choisi de travailler sur la catégorie

---

<sup>1</sup> Bourdieu P., 1984, « La jeunesse n'est qu'un mot », *Question de sociologie*, Editions de minuit, p. 143-154

<sup>2</sup> Dubet F., Dubet F., 2010, « La jeunesse n'est-elle qu'un mot ? », dans Hamel J. et al., *La jeunesse n'est plus ce qu'elle était* [en ligne], Presses Universitaires de Rennes, p. 13-21. URL : [books.openedition.org/pur/10849](http://books.openedition.org/pur/10849)

<sup>3</sup> Dubet, op. cit.

<sup>4</sup> Bastien B. et Bataille P., 1998, *Conseilleriez-vous à un(e) ami(e) de venir ici ? Vivre en FJT. Pour une interprétation de situations de jeunesse* », Les Editions de l'Atelier/Editions Ouvrières et l'UFJT, Paris, 159p

<sup>5</sup> Blös T. et Feroni T., 2007, « Jeunesse : objet politique, objet biographique », *La socialisation de la jeunesse*, n°6.

<sup>6</sup> Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, 2011, « Le logement des jeunes », novembre

<sup>7</sup> La notion de parcours est utilisée de préférence à celle de trajectoire pour affirmer justement la non-linéarité *a priori* du parcours de vie. Le parcours social ou parcours de vie englobe les différentes dimensions professionnelle, résidentielle, parentale, de santé, etc. Cf. Demazière D. et Samuel O., 2010, « Inscrire les parcours individuels dans leurs contextes », *Temporalités*, en ligne. URL : <http://temporalites.revues.org/1167>

institutionnelle visée par les FJT à savoir les 18-30 ans<sup>8</sup>, sachant que les besoins ne seront sans doute pas identiques pour tous les individus de cette catégorie sociale.

Dans un contexte de volonté d'émancipation des jeunes (projet de loi Egalité et citoyenneté), de mal-logement et de difficultés sociales et économiques prégnantes, la question du logement autonome des jeunes est une des préoccupations des politiques. Cependant le rapport du conseil économique, social et environnemental (CESE) publié en 2013 pointe une très grande hétérogénéité d'intervention des collectivités<sup>9</sup>.

Une étude du Cerema<sup>10</sup> note également à partir de la synthèse de différents travaux que le parc et les modalités d'accès au logement de droit commun ne semblent pas adaptés aux conditions de ressources et à la mobilité professionnelle et géographique des jeunes. L'hébergement et des formes de logement « intermédiaire », comme les résidences sociales<sup>11</sup>, apparaissent alors comme des solutions subsidiaires, nécessaires. Cependant, l'intervention publique se heurte à la diversité des profils des jeunes, et les réponses apportées semblent être parfois trop spécialisées et ignorer les transitions d'une situation à une autre dans un parcours résidentiel non linéaire (Cerema, 2016).

Les résidences sociales-foyer de jeunes travailleurs (FJT) et les FJT non transformés en résidence sociale sont les seuls dispositifs (de logement accompagné), dédiés spécifiquement aux jeunes. Ces deux types de structure ont un modèle socio-économique particulier, fondé historiquement sur des mouvements catholiques sociaux ou d'éducation populaire, qui associe une solution de logement temporaire à de l'accompagnement vers un logement autonome.

Aujourd'hui, ce modèle est questionné. Les FJT sont-ils toujours une solution adaptée pour accueillir des jeunes ? Faut-il modifier les missions socio-éducatives et transformer les bâtiments et logements pour répondre à de nouveaux besoins ? Comment faire pour que les prix des redevances restent abordables pour des jeunes dont le taux de pauvreté augmente ? Tels sont les débats actuels entre l'Etat et les professionnels qui gravitent autour de ces établissements.

L'objectif de ce mémoire est de questionner l'intérêt et les limites des FJT comme solution de logement pour les jeunes. Le but est aussi de comprendre aujourd'hui les tensions qui les traversent et de déterminer les conséquences en termes de réponse aux besoins des jeunes accueillis.

Différentes hypothèses de travail sont faites, dans le cadre de ce mémoire. D'une part, sur le territoire français métropolitain, de multiples FJT ont été inaugurés depuis la création de l'Union nationale des FJT en 1955. Il n'existe pas, aujourd'hui, de données permettant, à l'échelle nationale, de comptabiliser les FJT et d'analyser leurs caractéristiques.

D'autre part, les procédures opérationnelles et les acteurs s'adaptent en fonction du contexte réglementaire national en constante évolution et de l'environnement socio-économique du

---

<sup>8</sup> Le décret n°2015-951 du 31 juillet 2015 précise que les FJT accueillent prioritairement des jeunes en activité ou en voie d'insertion sociale et professionnelle âgés de 16 à 25 ans. Ils ne peuvent pas accueillir des personnes ayant dépassé l'âge de 30 ans. En général les 16-18 ans accueillis sont issus de la filière « placés par la justice ». C'est pourquoi, nous ne les avons pas considérés comme prioritaire dans notre étude. Nous nous y intéressons de manière qualitative dans le cadre du retour d'expériences de la troisième partie.

<sup>9</sup> Guichet C., 2013, « Le logement autonome des jeunes », rapport du Conseil économique social et environnemental

<sup>10</sup> Cerema, 2016, « Améliorer l'accès au logement des jeunes. Des initiatives locales aux propositions », en cours de publication

<sup>11</sup> Les résidences sociales sont des logements meublés associant logements privés, espaces collectifs et services collectifs, cf. partie 1.3.

territoire sur lequel est construite la structure. Par conséquent, une certaine complexité encadre le domaine des FJT et leur gouvernance est complexe. Enfin, un FJT (ou une résidence-FJT) est peut-être adapté mais pour un type de population, à un moment donné de son parcours, sur un territoire donné.

Par conséquent, pour répondre à la problématique, une analyse à l'échelle nationale de l'offre n'est pas possible. C'est pourquoi, nous avons choisi de centrer ce travail à partir d'un territoire et d'un cas pratique, non pas pour généraliser (puisque nous avons observé qu'il existe autant de cas que de FJT et de territoire) mais pour illustrer les débats qui traversent aujourd'hui l'activité des FJT et qui se déclinent localement.

### Terrain, méthodologie et techniques d'investigation mises en œuvre

Le choix s'est porté sur le cas de Rhône-Alpes (lieu de stage). Au-delà d'éléments de cadrage et d'étude des politiques menées à l'échelle régionale, il s'agit de réaliser une enquête de terrain pour recueillir puis analyser les pratiques des acteurs impliqués dans la définition de l'offre FJT.

Le choix du terrain d'étude devait répondre à plusieurs critères : recul historique pour comprendre les évolutions de la structure, questionnements sur le modèle en cours ou suffisamment récents pour trouver des « témoins » et acteurs impliqués, disponibilité du personnel, ...

Il a fallu composer aussi avec les délais et difficultés d'accès au terrain dans le temps dévolu aux entretiens (avril et mai 2016). En effet, plusieurs éléments durant cette période pénalisent la prise de rendez-vous. Les directeurs ou directrices de foyers préparent les assemblées générales des structures et les personnels, dans le privé, doivent solder leurs congés avant le 31 mai. Par ailleurs, deux directrices de foyers ont dû décommander une rencontre à la dernière minute, pour des urgences. Et une directrice nous a répondu : *« vous savez une heure de direction a un coût,..., je ne peux pas monopoliser du personnel pour vous faire faire une visite du foyer »*. Du côté des institutions, les plans de charge ont rendu certaines prises de rendez-vous difficiles. En ce qui concerne les jeunes, un climat de confiance est nécessaire et il est difficile de l'établir en si peu de temps, sans être à demeure.

Le foyer « L'Escale Lyonnaise » est apparu comme un exemple intéressant et la directrice de cet établissement a été très réactive à nos sollicitations. Par ailleurs, elle nous a permis en outre de rencontrer son personnel, des jeunes résidents et nous a fourni différents documents utiles à notre réflexion.

L'Escale Lyonnaise présente l'avantage d'être un « foyer historique », situé en plein cœur de Lyon (sixième arrondissement). Le bâti a été inauguré en 1894 et a traversé le temps. Récemment transformée en résidence sociale mais revendiquant la philosophie des foyers de jeunes travailleurs, la structure est ainsi représentative des problématiques anciennes et actuelles rencontrées par ce type d'établissement dans un territoire urbain attractif, à proximité des transports en commun, où le marché immobilier est tendu. L'Escale Lyonnaise s'adresse à des jeunes de moins de trente ans, qui habitent seuls et présentent des profils variés en termes de statuts, parcours, besoins, difficultés.

Des entretiens constituent la matière pour une étude qualitative. Des questionnaires ont été établis pour chaque personne interrogée. Ces derniers sont des guides « semi-directif » (un exemple est donné en annexe 1). Nous les avons voulus assez détaillés au cas où la personne interrogée ait besoin d'être guidée. Mais dans la majorité des cas, ils n'ont servi qu'à se

rappeler les différents thèmes à aborder. Si la personne souhaitait aborder un autre thème elle n'était pas interrompue. Cette méthode a permis d'élargir le questionnement.

Treize personnes ont été ainsi interrogées : services de l'Etat (Direction Régionale et Départementale de la Jeunesse des Sports et de la Cohésion Sociale (DRDJSCS),...), différentes personnes travaillant dans le FJT « Escale Lyonnaise », des jeunes résidents dans ce même foyer, la directrice de l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ) et la directrice de l'Union Régionale des Comités Locaux pour le Logement Autonomes des Jeunes (cf. liste en annexe 2). Les personnes rencontrées ont été ouvertes à la discussion et tous les entretiens durent entre une et deux heures. Ils ont été retranscrits intégralement mais ne sont pas joints en annexe. Ce matériau représente plus de deux cents pages de retranscription.

En ce qui concerne les jeunes résidents, seul un entretien collectif (quatre jeunes) a été réalisé. La règle de participation est le volontariat. Nous avons demandé à l'équipe socio-éducative du foyer de solliciter des participants mais cette démarche n'a pas abouti. Par conséquent, nous avons mobilisé deux des participantes du conseil de vie sociale (CVS) du foyer auquel nous avons été invités par la directrice de l'Escale. Les deux autres jeunes n'étaient pas prévus dès le départ : ils ont été invités par une des deux participantes du CVS qui ne souhaitaient pas être seule durant l'entretien.

Ces entretiens ont été complétés par des informations obtenues lors d'une journée de formation des directeurs de FJT par l'URHAJ Rhône-Alpes, lors d'une réunion d'un Conseil de Vie Sociale à l'Escale Lyonnaise et lors d'un dîner avec des anciennes présidentes de l'Escale Lyonnaise.

Enfin, nous nous sommes appuyés sur des études réalisées notamment par le CEREMA et l'URHAJ ainsi que sur des études quantitatives fournies par la directrice du FJT Escal Lyonnaise (bilan annuel de l'ensemble de l'activité, projet d'établissement 2016/2021). Pour pallier le manque de données nécessaires à la compréhension générale sur le logement des jeunes, nous avons également réalisé une étude bibliographique sur ce domaine et mobilisé différentes études menées notamment par l'INSEE et à l'échelle nationale.

## Plan

Dans un premier temps, le présent mémoire s'attache à comprendre les caractéristiques des jeunes et leurs besoins spécifiques en matière de logement autonome. Nous nous attacherons aussi à présenter l'ensemble de dispositifs, accessibles aux jeunes pour se loger (différentes aides et offres de logement voire d'hébergement), et notamment les limites actuelles de l'offre de droit commun. La deuxième partie est consacrée à l'offre spécifique proposée par les FJT. Nous analyserons plus spécifiquement l'évolution de la réglementation et l'adaptation des différents projets (social, économique, ...) des établissements. Un zoom sera effectué sur la situation des FJT en Rhône-Alpes. Enfin, la troisième partie explorera en détail le fonctionnement du foyer l'Escale Lyonnaise, situé à Lyon (Rhône). Ce retour d'expériences permettra d'illustrer les débats actuels autour des FJT et de mettre en relation les besoins des jeunes, les avantages et les blocages de ce type de dispositif.

## 1. LES PERSPECTIVES POUR LES JEUNES EN MATIERE DE LOGEMENT

La question de l'accès au logement des jeunes est liée à celle de la décohabitation, autrement dit au départ du domicile familial. Des études statistiques du Ministère des Affaires sociales et de la Santé (Drees) révèlent que la décohabitation<sup>12</sup> diffère selon différents critères tel le genre, la situation socio-professionnelle. Aujourd'hui, plusieurs études<sup>13</sup> montrent aussi que les parcours des jeunes ne sont pas linéaires, mais ils sont faits d'aller-retour. Les jeunes rencontrent, en effet, des difficultés spécifiques d'accès au logement autonome liées notamment à la précarité de l'emploi, à une insuffisance des revenus ainsi qu'à une inadéquation de l'offre et des conditions d'accès au logement, d'où une cohabitation parfois forcée.

---

<sup>12</sup> Cf. <http://drees.social-sante.gouv.fr/etudes-et-statistiques/publications/etudes-et-resultats/article/quitter-le-foyer-familial-les-jeunes-adultes-confrontes-a-la-crise-economique>

<sup>13</sup> Cf. par exemples : Solard J. et Coppoletta, 2014, « La décohabitation, privilège des jeunes qui réussissent ? », Société, Economie et Statistiques n°469-470. URL : [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/ES469D.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ES469D.pdf) et le rapport du Cese de 2013 sur le logement autonome des jeunes

## 1.1. LES JEUNES ET LE LOGEMENT : DES BESOINS SPECIFIQUES

Pour définir les besoins des 18-30 ans en termes d'accès au logement, il est nécessaire de comprendre le profil particulier des jeunes d'aujourd'hui, en France métropolitaine. Quelles sont les caractéristiques démographiques, socio-économiques, en matière de formation et d'accès à l'emploi des jeunes en âge de décohabiter ? En quoi ces caractéristiques induisent-elles des besoins spécifiques d'accès au logement ?

### 1.1.1. UNE POPULATION IMPORTANTE INEGALEMENT REPARTIE SUR LE TERRITOIRE NATIONAL

La part des 18-29 ans<sup>14</sup> représente 14% de la population française métropolitaine au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (source : INSEE). Notre étude concerne par conséquent plus de 9,3 millions de personnes potentiellement à la recherche d'un logement : 5,3 millions pour les 18-24 ans (8%) et 3,9 millions pour les 25-29 ans (5,9%).

Dans un contexte de vieillissement de la population française, ces dernières années, le pourcentage des moins de 30 ans diminue. A titre d'exemple, il était égal à 17,5 en 2013 contre 14 en 2016.

Cette population juvénile est inégalement répartie sur le territoire national. Une étude réalisée en 2010 par l'INSEE sur des données de 2006<sup>15</sup> a montré que la répartition géographique des moins de 30 ans est fonction de leur âge et de leur cycle de vie. En effet, les variations de concentrations géographiques sont liées notamment à l'offre de formation et à l'emploi.

L'INSEE a remarqué que les 18-24 ans sont concentrés dans des villes de taille importante (cf. figure 1). Les aires urbaines de Paris, Lyon, Marseille-Aix, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg, Montpellier, Grenoble, Rouen et Nancy concentrent la moitié des jeunes de 18 à 24 ans et trois quarts d'entre eux vivent dans 30 des 354 aires urbaines. Ils sont localisés dans des villes qualifiées d'étudiantes car à cet âge, deux millions des jeunes de 18 à 24 ans sont étudiants (environ la moitié de la tranche d'âge).

Le pouvoir d'attraction de ces villes est cependant inégal. La région Rhône-Alpes est classée 5<sup>e</sup> des régions attractives pour les étudiants par l'INSEE<sup>16</sup>, les deux régions les plus attractives sont l'Ile-de-France et Midi-Pyrénées. Les habitants de Rhône-Alpes déménagent rarement dans une autre région pour poursuivre leurs études.

Quant aux 25-29 ans, leur demande en logement se concentre davantage vers les grands pôles économiques (cf. figure 2). En effet, à cet âge, 75% des 3,8 millions de jeunes se déclarent en emploi. Les densités sur les deux cartes, notamment celles « très supérieures » sont différentes. Au sein de l'espace urbain, un quart des jeunes de 25 à 29 ans a changé d'aire urbaine de résidence au cours des cinq années précédant le recensement de 2006. Dans les plus petites aires urbaines de province, un tiers des jeunes de 25 à 29 ans n'y résidait pas cinq ans plus tôt. Sur les trente villes étudiantes, certaines restent attractives (Paris, Toulouse,

<sup>14</sup> La tranche d'âge « 18-29 ans » est celle étudiée dans ce mémoire

<sup>15</sup> « L'attractivité des villes étudiantes et des pôles d'activité ». Insee Première n°1275 – janvier 2010

<sup>16</sup> L'attraction a été considérée ici comme la différence entre les flux migratoires des étudiants entre les régions et ceux attendus si les étudiants migraient comme le reste de la population. Cela mesure l'effet propre des études.

Metz, Marseille-Aix, Lyon et Strasbourg) et d'autres moins (Angers, Poitiers, Brest, Reims, Besançon, Dijon et Nancy). Les villes étudiantes ne concentrent plus que la moitié des 25-29 ans. Les zones transfrontalières deviennent attractives pour cette catégorie de population.

La forte mobilité résidentielle s'accompagne de décohabitation ; néanmoins ces phénomènes de décohabitation sont inégaux selon les territoires.

Les moins de 30 ans sont plus mobiles que les plus âgés<sup>17</sup> : leur taux de mobilité était de 28% en 2006 contre 16 % pour les 30-39 ans et 7 % pour les 40-49 ans. Le pic de cette importante mobilité résidentielle se situe entre 22 et 25 ans (enquête logement, 2002). La mobilité résidentielle juvénile, due à la poursuite des études et du marché précaire de l'emploi, s'accompagne souvent de déménagements vers un logement différent de celui des parents. Ces déménagements sont souvent multiples du fait de la succession des contrats à durée déterminée et des « carrières estudiantines » (ANIL, 2011). Selon les chiffres de l'Observatoire de la vie étudiante (OVE) de 2006, les étudiants qui restent habiter chez leurs parents à temps complet pendant leurs études représentent seulement 36,5% de la population étudiante. Ce phénomène reste néanmoins inégal selon les territoires et dépend de la diversité de l'offre de formation. A titre d'exemple, en 2006, un étudiant sur deux est logé dans le cadre familial à Paris, Metz, Arras, Marseille et Saint-Étienne. C'est seulement le cas d'un tiers des étudiants à Poitiers, Toulouse ou Rennes (source : INSEE<sup>18</sup>).

La conséquence de cette mobilité hétérogène est notable : l'offre (durée de bail, garanties, solvabilité) ne correspond plus à une demande de courte durée, parfois imprévisible (ANIL, 2011).

Les moins de 30 ans résident majoritairement dans les villes-centres des pôles urbains (cf. figure 3). En 2006, la demande de la moitié des jeunes de 18 à 24 ans qui a emménagé dans des villes étudiantes tend à se concentrer à moins de trois kilomètres de leur lieu d'études quel que soit le type de logement (chez leurs parents, en logement indépendant ou en structure d'hébergement collectif).

Le poids de la population étudiante dans certaines villes conduit à une forte pression sur le marché du petit logement de moyenne gamme<sup>19</sup> ; une concurrence apparaît ainsi avec les jeunes à faibles ressources. L'étude de l'INSEE (citée précédemment) montre inversement que le coût du logement et de l'offre en hébergement collectif peut influencer aussi en retour le choix du lieu d'études.

---

<sup>17</sup> « Le logement des jeunes », ANIL, novembre 2011

<sup>18</sup> « L'attractivité des villes étudiantes et des pôles d'activité ». Insee Première n°1275 – Janvier 2010.

<sup>19</sup> Barthélémy JR, Gay B., Rigaud M. Fondation des villes, Technopoles universitaires et marches déstructurés, Synthèse et rapport de recherche n°1117, PUCA, La Défense, 2009 dans Ménard F. Vallet B., "Introduction. Les jeunes et l'habitat : enjeux et perspectives de recherche", Agora débats/jeunesses 2012/2 (N°61), p. 51-60

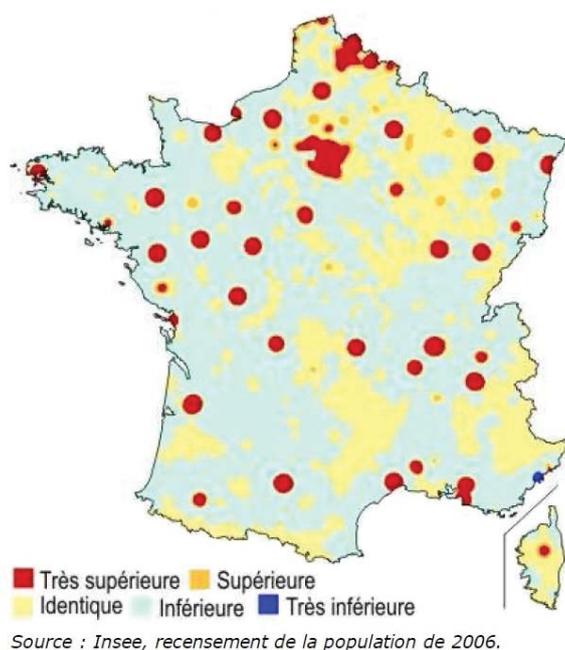


Figure 1 : Densité des 18-24 ans par rapport à la moyenne de métropole (en habitants au km<sup>2</sup>)

© INSEE, 2006

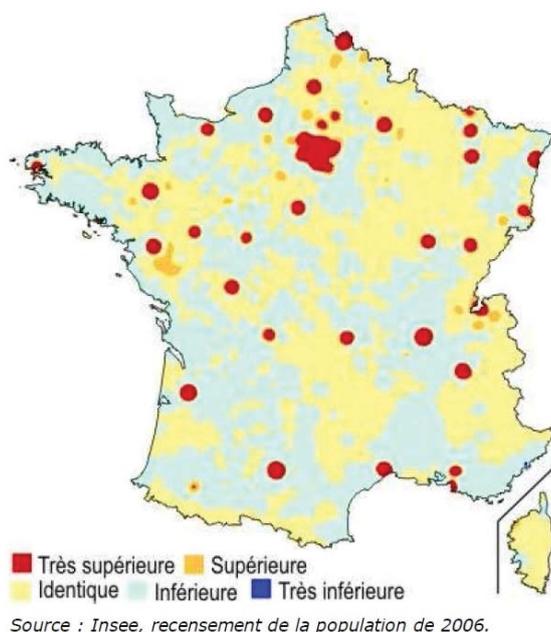


Figure 2 : Densité des 25-29 ans par rapport à la moyenne de métropole (en habitants au km<sup>2</sup>)

© NSEE, 2006

	Jeunes de 18 à 24 ans		Jeunes de 25 à 29 ans	
	Effectifs	%	Effectifs	%
<i>Pôles urbains</i>	3 913 000	70,7	2 582 000	68,0
<i>Dont villes-centres</i>	2 103 000	38,0	1 330 000	35,0
<i>Dont banlieues</i>	1 810 000	32,7	1 252 000	33,0
<i>Périurbain</i>	925 000	16,7	671 000	17,7
<i>Total à dominante urbaine</i>	4 838 000	87,4	3 253 000	85,7
<i>Total à dominante rurale</i>	696 000	12,6	542 000	14,3
<i>France métropolitaine</i>	5 534 000	100,0	3 795 000	100,0

Figure 3 : Répartition géographique de la population des jeunes en 2006. Source : Insee, recensement de la population de 2006.

Au-delà de ces situations bien connues, d'autres cas de figures ne doivent pas être oubliés. Les analyses des chercheurs sur les problématiques d'habitat des jeunes se concentrent essentiellement sur les étudiants. Les études disponibles pour les 18-25 ans qui entrent dans la

vie active sont plus rares. Cependant, leur situation vis-à-vis de l'accès au logement apparaît difficile et notamment pour les apprentis qui dans la plupart des cas partagent leur temps entre plusieurs logements parfois très éloignés géographiquement (source : entretiens menés avec des professionnels et des jeunes). En outre, il ne faut pas oublier les moins de 30 ans qui résident en milieu rural (plus de 1,2 million ; cf. figure 3). Les parcours étant de moins en moins linéaires, la frontière entre les typologies de logement est brouillée : un jeune peut à la fois être étudiant et travailler ou être actif et reprendre une formation pour une durée plus ou moins longue, sur des territoires plus ou moins éloignés. L'offre en logement doit ainsi tenir compte de la diversité des parcours juvéniles.

### **1.1.2. UNE POPULATION PLUS PAUVRE ET PLUS PRECAIRE QUE L'ENSEMBLE DE LA POPULATION**

Une autre des difficultés pour la mise en relation des besoins des jeunes en logement avec l'offre la plus adaptée est liée à la question des ressources. Selon le Cerema<sup>20</sup>, ce point apparaît même comme le frein principal, notamment en raison de l'absence de droit au Revenu de Solidarité Active (RSA) pour la majorité des moins de 25 ans.

#### *LES MOINS DE 30 ANS, UNE POPULATION PLUS PAUVRE QUE LES AUTRES*

La notion de pauvreté est liée au niveau de vie, qui dépend de la somme des revenus disponibles de chaque individu constituant le ménage. Ces revenus sont de plusieurs natures : ceux issus des bourses d'études versées à titre personnel (et pas aux parents), les revenus de remplacement (indemnités de chômage, de maladie ou de maternité), les revenus du travail. Ils sont parfois complétés par des transferts sociofiscaux (crédit d'impôts,...) et des aides au logement.

Le taux de pauvreté des jeunes de 18 à 29 ans (hors ménages étudiants) est supérieur à celui des plus âgés. S'il diminue sensiblement entre 2012 et 2013, de 20,6 à 18,6 % (comme pour l'ensemble des 18 ans ou plus), il reste relativement constant depuis 2007<sup>21</sup> (cf. figure 4).

Le niveau de vie médian des jeunes de 18-29 ans augmente : de 0,6 % en euros constants entre 2012 et 2013 (cf. figure 5). Parmi ces jeunes adultes, la pauvreté recule surtout chez les chômeurs (- 4,2%) puis chez les actifs occupés (-2,2%). En 2013, les jeunes adultes représentent 26,4 % de la population pauvre, contre 29,2 % en 2012 (seuil de 60% du niveau de vie médian).

---

<sup>20</sup> Améliorer l'accès au logement des jeunes. Des initiatives locales aux propositions. Cerema. En cours de publication (2016)

<sup>21</sup> Remarque : Il est nécessaire de faire attention à la méthode de calcul de ce taux. En effet, c'est une proportion de personnes (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil. Et en 2012, le seuil de calcul a été modifié : de 50 % à 60 %, ce qui a considérablement augmenté les résultats.

Evolution du taux de pauvreté par âge, en %

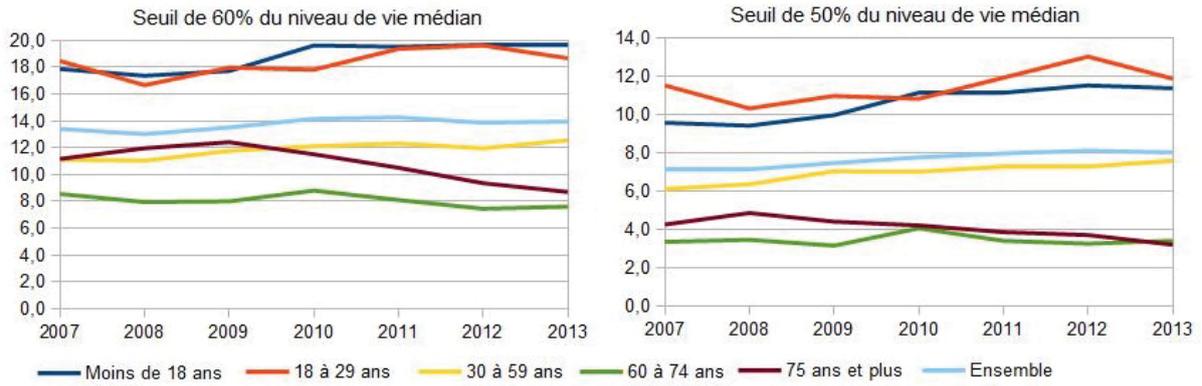


Figure 4 : Les jeunes plus pauvres que le reste de la population quel que soit le seuil adopté. © INSEE, 2013.

	2012		2013	
	18-29 ans	Ensemble (18 ans ou plus)	18-29 ans	Ensemble (18 ans ou plus)
Niveau de vie médian (euros 2013)	18 560	20 630	18 670	20 590
Personnes pauvres (en milliers)	1 759	6 017	1 559	5 904

Figure 5 : Un niveau de vie plus faible pour les 18-29 ans, hors ménages étudiants. Sources : Insee, DGFIP, Cnaf, Cnav, CCMSA, enquêtes Revenus fiscaux et sociaux 2012 et 2013.

LE TAUX DE PAUVRETE DES MOINS DE TRENTE ANS N'EST CEPENDANT PAS REPARTI DE MANIERE EGALE SUR LE TERRITOIRE NATIONAL

La figure 6 montre l'hétérogénéité de la répartition du taux de pauvreté des moins de 30 ans.

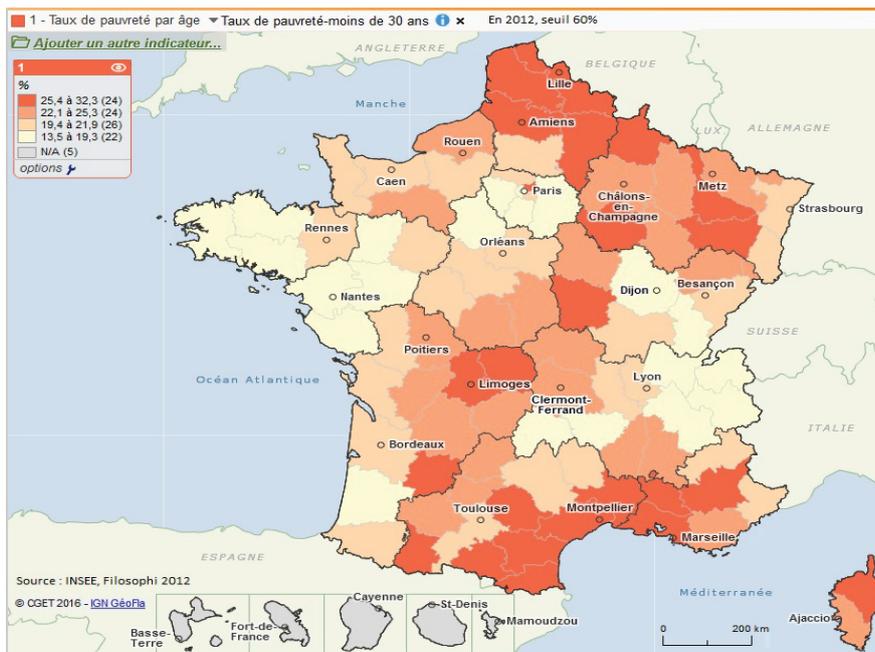


Figure 6 : Inégalité territoriale pour le taux de pauvreté des moins de 30 ans (seuil 60%), en 2012. © INSEE

Les résultats présentés par la suite, issus des enquêtes statistiques de la Drees<sup>22</sup>, sur les ressources et les conditions de vie (SRCV) des 18-25 ans décohabitants durant la période 2004-2009<sup>23</sup>, montrent qu'en moyenne 41 % des jeunes ne vivent pas habituellement chez leurs parents. Cette part était de 37 % pour la période 2008 à 2010, et de 44 % pour les années 2005 à 2007. L'objectif est de déterminer le lien entre ressources et décohabitation.

#### DES REVENUS INDIVIDUELS FAIBLES, DEPENDANTS DU NIVEAU D'ETUDES

En considérant les trois types de revenus (travail, remplacement et les bourses d'études), 88 % des jeunes non cohabitants perçoivent des revenus individuels d'un montant égal en moyenne à 12 100 euros nets (en euros constants 2009) par an, soit 1008 euros par mois, c'est-à-dire 27 % de plus que l'ensemble des jeunes adultes âgés de 18 à 25 ans vivant dans un ménage (au sens de l'INSEE). Les revenus augmentent selon le niveau de diplôme (cf. figure 7) donc les contraintes budgétaires sont ressenties principalement par les moins diplômés et les étudiants.

	% parmi les jeunes	Moyenne annuelle en euros 2009	Revenus individuels		
			% qui en perçoivent	Moyenne annuelle parmi ceux qui en perçoivent en euros 2009	% avec des revenus du travail
<b>Ensemble des 18-25 ans</b>	100	6 700	71	<b>9 500</b>	63
Etudes initiales en cours	45	2 300	51	4 500	37
Etudes initiales terminées	55	10 400	87	11 900	84
<b>Ensemble des 18-25 ans décohabitants</b>	41	10 600	88	<b>12 100</b>	84
Etudes initiales en cours	8	4 800	72	6 600	63
Etudes initiales terminées	32	12 100	92	13 100	90
au cours de l'année écoulée	5	7 600	89	8 500	87
Peu ou pas diplômés	5	9 300	81	11 500	77
Diplômés CAP, BEP, BAC	15	12 500	94	13 300	91
Diplômés du supérieur	7	16 500	98	16 900	98

Figure 7 : Revenus individuels nets des jeunes (18 à 25 ans) décohabitants, en France métropolitaine, selon la fin des études et le niveau de diplôme, en moyenne annuelle 2004-2009. Source : INSEE, enquêtes SRVC de 2005 à 2010

Selon le Cereq<sup>24</sup>, en 2010, seul un quart des jeunes non-diplômés ne vit plus chez ses parents trois ans après la fin de leurs études, alors que 77 % des diplômés du supérieur ont quitté le domicile parental. Ce constat montre l'influence des revenus liés au diplôme sur la décohabitation.

<sup>22</sup> Drees : Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques du Ministère des Affaires sociale et de la Santé

<sup>23</sup> « Quand les jeunes n'habitent pas chez leurs parents : revenus et niveau de vie », Drees - Etudes et résultats, n°867 – février 2014

<sup>24</sup> Centre d'études et de recherches sur les qualifications.

Plus de huit jeunes ne vivant plus chez leurs parents sur dix ont perçu un transfert social (prestations familiales, de logement et sociales) ou/et un transfert fiscal (prime pour l'emploi<sup>25</sup>) en complément des revenus individuels cités précédemment (cf. figure 8, Drees, op. cit.). Le transfert le plus courant est l'aide au logement : 57% des jeunes décohabitants l'ont perçue. En tenant compte de ces revenus complémentaires possibles, le revenu moyen des 18-25 ans décohabitants augmente mais reste toujours plus faible que celui des 18-64 ans: 15 100 euros par an et par UC sur la période 2004-2009, soit 70 % du revenu moyen comparable de l'ensemble des adultes d'âge actif.

	18-25 ans décohabitants				18-64 ans	
	Etudes initiales en cours	Etudes initiales terminées depuis au moins un an			Ensemble	Ensemble
		Non diplômés ou CEP	CAP, BEP, BAC	> BAC		
<b>Part des ménages qui ont perçu dans l'année le transfert suivant</b>						
Au moins un transfert sociofiscal, dont	87	89	83	31	80	63
Prestations familiales	21	43	28	10	24	39
Primes pour l'emploi (PPE)	17	53	57	40	42	30
Minimum ou aide sociale	11	13	7	3	8	8
Aide au logement	76	64	49	37	57	25

Figure 8 : Perception des transferts sociofiscaux. Source : INSEE, enquêtes SRVC de 2005 à 2010

Parallèlement, 21% des ménages étudiés peuvent bénéficier d'aides monétaires de la part de leur famille (cf. figure 9). Ce sont principalement les étudiants qui sont aidés ce qui crée des inégalités au sein de la population juvénile de par leurs statuts et de par l'origine de leurs parents (eux-mêmes plus ou moins favorisés). Il est à noter que dans 6 % des cas, l'argent versé contribue au paiement du loyer. Cette aide supplémentaire porte le revenu moyen des jeunes non cohabitants à 15 800 euros par an et par UC, soit 73 % du niveau de vie moyen de l'ensemble des 18-64 ans.

	18-25 ans décohabitants				18-64 ans	
	Etudes initiales en cours	Etudes initiales terminées depuis au moins un an			Ensemble	Ensemble
		Non diplômés ou CEP	CAP, BEP, BAC	> BAC		
Au moins une aide monétaire régulière reçue dont :	57	9	8	12	21	6
- une aide alimentaire	15	2	2	3	6	4
- une aide non alimentaire, hors logement	34	7	5	7	12	2
- une aide pour le paiement du loyer	22	1	2	2	6	1

Figure 9 : Aides monétaires reçues régulièrement par le ménage selon la destination des aides. Source : INSEE, enquêtes SRVC de 2005 à 2010

<sup>25</sup> Elle existait pendant la période de l'étude : 2004-2009 mais elle n'existe plus en 2016.

Les revenus varient aussi avec la précarité de l'emploi. Depuis les années 80, le chômage des plus jeunes est nettement plus élevé que celui des 25-49 ans. Le taux des 15-24 ans est même plus élevé que celui de tous les autres actifs (supérieur à 25 ans). De plus, il augmente au cours du temps comme celui des autres classes d'âge (cf. figure 10).

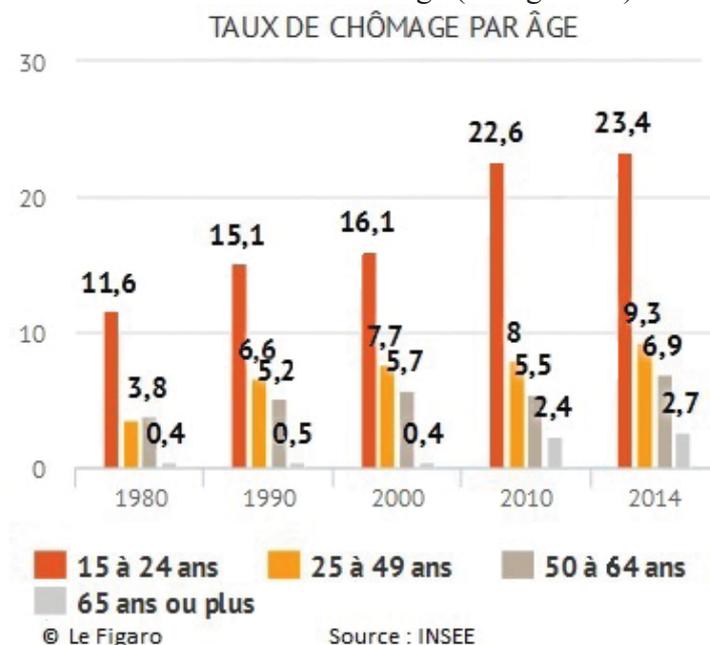


Figure 10 : Hausse du taux de chômage des jeunes entre 1980 et 2014, en France.

Nous n'avons pas obtenu les chiffres pour les 25-29 ans mais nous faisons l'hypothèse que la précarité diminue avec l'expérience et ainsi l'accès au logement doit donc être plus difficile pour les 18-25 ans, un salaire garanti facilitant le paiement d'un loyer.

### 1.1.3. UNE COMPOSITION FAMILIALE VARIEE

La composition du ménage a également son importance dans la recherche d'un logement : elle va influencer en particulier les revenus disponibles et la surface recherchée.

Contrairement à l'idée reçue, les jeunes qui n'habitent pas chez leurs parents ne sont pas le plus souvent seuls (cf. figure 11). En effet, en 2012, les ménages isolés de 18 à 29 ans représentent 16,7%<sup>26</sup> alors qu'environ un tiers des 18-29 ans vivent en couple avec ou sans enfant. Certains jeunes sont à la tête d'une famille monoparentale (environ 2%). Le pourcentage de personnes qui vivent en « ménage avec d'autres personnes » n'est pas à négliger (entre 8 et 10%), ce chiffre comprend notamment les colocations qui permettent en général d'obtenir une surface habitable plus grande.

<sup>26</sup> En 2002, les ménages de jeunes (entre 18 et 29 ans) étaient le plus souvent constitués d'une personne seule : 58%. Et la part des ménages constitués d'une personne seule représente un peu plus de 30% de la population totale.

Age (ans)	Enfant d'un couple	Enfant d'une famille monoparentale	En couple sans enfant	En couple avec enfant	Parent d'une famille monoparentale	En ménage avec d'autres personnes	Seul	Hors ménage <sup>27</sup>	Total
18 à 24	36.4	14.2	12.4	4.6	1.4	9.5	16.1	5.5	100.0
18 à 29	25.8	10.3	18.3	14.1	2.4	8.3	16.7	4.1	100.0

Champ : France, population totale âgée de 18 à 29 ans en années révolues. Source : Insee, RP 2012, exploitation complémentaire

Figure 11 : Modes de cohabitation des jeunes entre 18 et 29 ans, en 2012.

Pour autant, la proportion de personnes vivant seules, par tranche d'âge, a augmenté depuis 1990 (cf. figure 12). Elles sont près de dix millions à vivre seules en 2012, soit plus d'un ménage sur trois. Cette hausse a des conséquences sur le marché immobilier en augmentant la demande de petits logements. Les moins de 30 ans sont donc en concurrence avec les plus âgés pour ce type de logement.

	1990	1999	2007	2012
Ensemble (Ménages d'une personne)	27,0	30,8	33,1	34,3
Parmi les 15 ans ou plus (en millions)	5,9	7,5	8,9	9,7
Parmi les 15 à 19 ans	2,0	3,6	4,3	5,1
Parmi les 20 à 24 ans	11,5	16,7	18,2	18,9
Parmi les 25 à 39 ans	9,4	12,9	14,4	14,8

Champ : France, population des ménages, personnes de 15 ans ou plus. Source : Insee, RP1990, RP1999 à RP2012 exploitations principales.

Figure 12 : Evolution des personnes vivant seules dans leur logement selon l'âge entre 1990 et 2012 (en %).

## CONCLUSION

Des changements socioéconomiques ont eu lieu ces dernières décennies impliquant une population juvénile plus pauvre et précaire, devant être mobile pour trouver un emploi ou/et une formation. Même s'il existe des prestations sociofiscales et une aide familiale, l'accès au logement dépend beaucoup de l'emploi qui est lui-même très lié au diplôme et par conséquent aux lieux de formation. Dans tous les cas, en formation ou en début de vie active, les jeunes ont des revenus plus faibles que le reste de la population. Ceci conduit à un besoin en logement à loyer modéré répartis dans les villes réputées comme attractives. L'offre doit être aussi localisée en centre-ville pour répondre notamment aux attentes en matière de faible budget de transport. De plus, si les jeunes vivent le plus souvent à plusieurs par nécessité ou envie, certains vivent également seuls pour une période courte ou sur du long terme (séparation du conjoint, déplacements pour études ou emploi, etc.). Nous pouvons donc faire l'hypothèse que les surfaces recherchées sont plutôt petites (T1 ou T2). Et les modalités d'entrée et de sortie du logement doivent être rapides et à la portée de personnes qui n'ont pas forcément de garants et qui doivent être réactifs par rapport à des offres d'emploi à pourvoir rapidement. Sans compter que certaines personnes ont besoin de plusieurs logements sur la même période : formation professionnelle telle que l'apprentissage, stages, études de courtes durées. Il est à noter qu'actuellement la question des apprentis est au cœur des discussions menées par les professionnels rencontrés. En effet, les apprentis ont souvent besoin d'un

<sup>27</sup> Les individus considérés comme vivant hors ménages sont les personnes vivant dans des habitations mobiles, les bateliers, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...)

logement à proximité de leur lieu de travail mais aussi un lieu où habiter pendant la formation. Leur rémunération ne leur permet pas de payer seul deux voire trois logements.

Comment répondre à ces besoins ? Doit-on privilégier l'accès au droit commun ou développer une offre spécifique ? Doit-on faire une différence entre les jeunes avec et sans ressources ?

## 1.2. UN PARC PUBLIC ET PRIVE ET DES MODALITES D'ACCES AU LOGEMENT DE DROIT COMMUN QUI SEMBLENT INADAPTES AUX BESOINS DES JEUNES

Les moins de 30 ans n'ont pas beaucoup de revenus, comme nous l'avons vu précédemment. De plus, ils ne disposent pas en général du capital nécessaire afin de devenir propriétaire. Par conséquent, quand un jeune recherche un logement, il a la plupart du temps deux possibilités : le parc social (public) et le parc privé.

Au regard de ces constats, leur place serait principalement dans le parc social où les loyers sont plus modérés que dans le parc privé. Mais comme le montre la figure 13, ce n'est pas le cas : 14% des ménages « jeunes » disposent d'un logement dans le parc public. La plupart des jeunes se sont installés dans le parc locatif privé (53%). Leur proportion dans le parc social est assez faible (8%) par rapport aux autres tranches d'âge plus âgées. D'après une étude de l'ANIL (2011), la part du locatif privé décroît avec l'âge : 80% pour les 18-21 ans, 69% pour les 22-25 ans, un peu moins de 50% au-delà, au profit du locatif social et surtout de l'accession à la propriété (cf. figure 13).

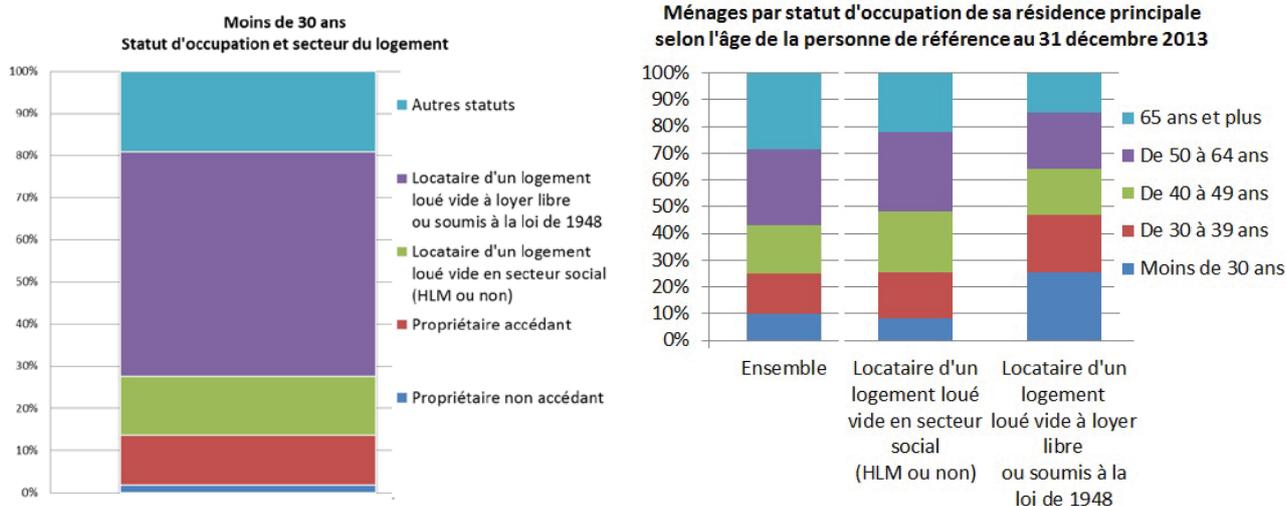


Figure 13 : Les moins de 30 ans et leur statut d'occupation. Source : INSEE, enquête nationale logement (ENL) 2013<sup>28</sup>. Champ : France métropolitaine, résidences principales. Réalisation : V. Hartmann, 2016.

<sup>28</sup> ENL réalisée entre juin 2013 et juin 2014, en France métropolitaine et dans les DOM sur un échantillon de 33 000 logements. Les autres statuts correspondent par exemple aux personnes logées gratuitement ou aux meublés.

### 1.2.1. UN PARC SOCIAL INADAPTE POUR LES JEUNES

Différentes raisons expliquent la difficulté, ancienne, de la population juvénile à trouver une place dans le parc social. Bien que le parc social se soit enrichi de logements ces dernières années (482 000 logements entre 2003 et 2013<sup>29</sup>) et que les jeunes au vu de leurs revenus soient éligibles dans une grande proportion, les nouveaux logements proposés sont peu accessibles. D'une part, les plafonds de revenus pour y accéder sont plus élevés augmentant la concurrence. D'autre part les loyers pratiqués ont augmenté<sup>30</sup>.

De plus, le temps d'attente est important lié au nombre croissant de demandeurs et au faible turn-over. Le nouveau Système national d'enregistrement (SNE, avec un numéro unique) permet à présent aux services administratifs de connaître en direct l'évolution de la demande de logement social. La base informatique annonce « 1 861 000 demandes de logement social actives au 1er juillet 2015. Ce nombre ne fait qu'augmenter. D'après l'enquête Logement de 2013<sup>31</sup>, plus d'1,4 million de ménages (soit 5 % des ménages) avait une demande Hlm en attente, soit une augmentation de 18 % par rapport à 2006 (et de 37 % par rapport à 2001). Environ 478 000 ménages (11 000 de plus qu'en 2013) auraient vu leur demande aboutir entre juin 2013 et juin 2014, soit à peine un quart des demandeurs » (source : Ministère du logement). Le délai d'attente dépend de la localisation de la demande : les logements sociaux ne sont pas répartis de manière homogène sur le territoire national. Au 1<sup>er</sup> juillet 2014, l'ancienneté des demandes actives étaient en moyenne de 20 mois<sup>32</sup> avec par exemple 8 mois dans l'Aube et 41 mois à Paris. L'ANIL a relevé dans une de ses études en 2011 que les locataires sont faiblement mobiles, ceux-ci ont tendance à conserver leur logement social quand ils en ont un ou ils déménagent dans un autre logement du parc social. En effet, la durée du bail est indéterminée : le locataire bénéficie d'un droit au maintien des lieux. En 2015, plus d'un tiers des demandes (34 %) provient de ménages déjà logés dans le parc Hlm soit 632 000 ménages.

Parallèlement, une inadéquation de l'offre a été observée : les résidences principales dans le parc social ne correspondent pas à tous les choix de vie des jeunes. En effet, un jeune étudiant, un célibataire en début de vie active ou encore un couple avec enfants dont les deux parents travaillent n'ont pas les mêmes besoins. Par exemple, les ménages d'une ou deux personnes avec des faibles revenus recherchent des petites surfaces qui sont minoritaires (6% T1 et 18% T2), comme le montre la figure 14. De plus, les jeunes préfèrent les centres urbains. Or, selon le CESE<sup>33</sup>, en dépit de l'augmentation du parc social des résidences principales ces dernières décennies, l'effort a porté surtout sur de grands logements situés en zones périurbaines et rurales.

Il est difficile de connaître à ce jour le nombre de demandes formulées par les jeunes pour le parc social.

---

<sup>29</sup> Au 1er janvier 2013, la France comptait 4,6 millions de logements sociaux, soit 15 % des résidences principales (source : INSEE).

<sup>30</sup> « Davantage de logements sociaux, mais moins accessibles », Observatoire des inégalités, 4 novembre 2014. En ligne : [www.inegalites.fr](http://www.inegalites.fr)

<sup>31</sup> « Les conditions de logement fin 2013 », Insee première n°1546, avril 2015.

<sup>32</sup> « L'état du mal-logement en France ». Rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre (21<sup>e</sup>), 2016.

<sup>33</sup> Conseil économique social et environnemental, « Le logement autonome des jeunes », février 2013

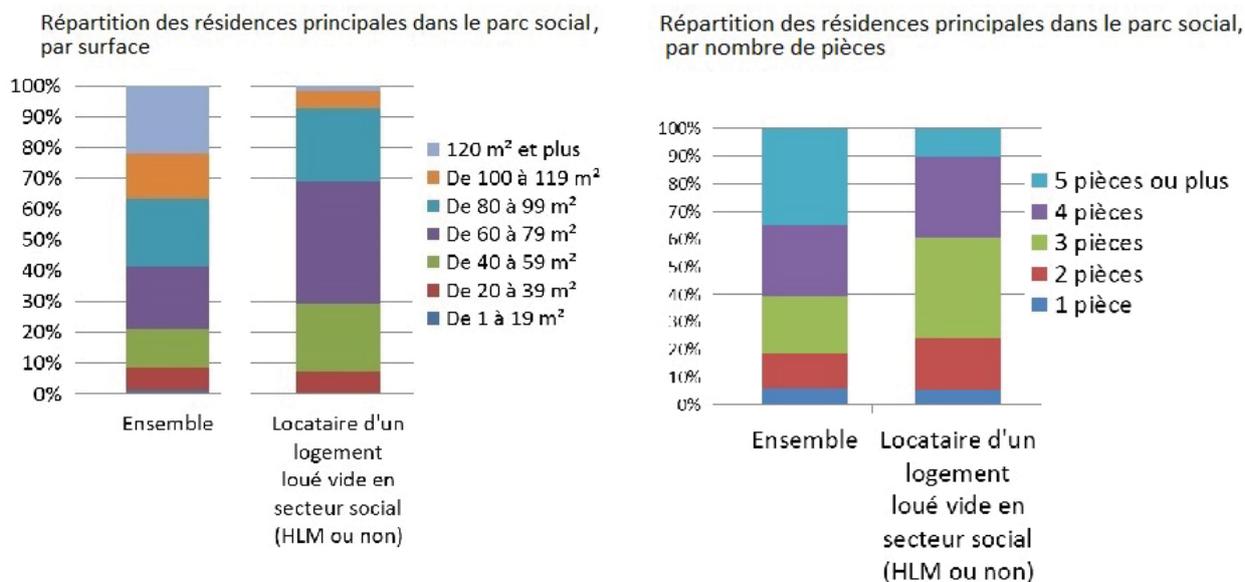


Figure 14 : Un parc social mal adapté en termes de surface et de nombres de pièces. Source : INSEE, enquête nationale logement 2013. Champ : France métropolitaine, résidences principales. Réalisation : V. Hartmann, 2016.

## 1.2.2. UN PARC PRIVÉ TROP CHER

Le secteur locatif privé offre des loyers largement supérieurs aux logements sociaux. En 2006, selon l'enquête logement, les ménages qui sont logés chez un organisme d'habitations à loyer modéré (HLM), payent en moyenne par mois 301 euros. Pour un logement comparable (localisation et type), c'est 261 euros de moins que dans le parc privé, ce qui représente un avantage financier de 46%<sup>34</sup>. Cette perte financière, dans le parc privé, est plus grande dans les métropoles où le prix de l'immobilier a nettement augmenté ces dernières années. Par conséquent, un jeune ne peut, à dépense égale, obtenir le même type de logement dans le parc privé que dans le parc social.

Vu les revenus des jeunes et les prix du marché privé, la part des dépenses de logement est très importante pour les moins de 30 ans avec le taux le plus fort pour les 18-24 ans (cf. figure 15). En moyenne, un jeune consacre 37% de ses ressources à se loger (cf. figure 16). Le logement est la principale dépense des jeunes vivants seuls.

34 C. Trevien, « Habiter en HLM : quels avantages, quelles différences ? », INSEE Analyses, n°10, juillet 2013



Figure 15 : Les dépenses de logement diminuent avec l'âge. © Fondation Abbé Pierre, 2013

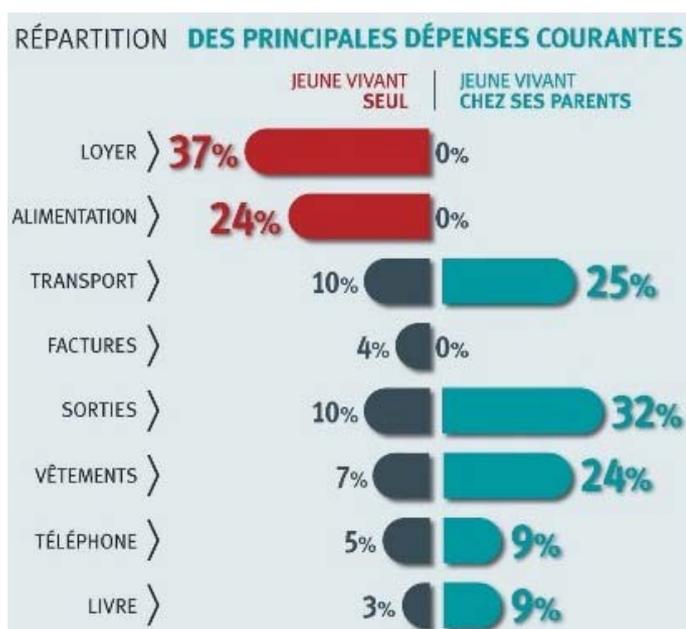


Figure 16 : Le loyer : la principale dépense des jeunes vivants seuls. © Fondation Abbé Pierre, 2013

Sur la période 2004-2009 (Drees/SRCV, 2014, op. cit.), la charge du loyer atteint en moyenne 4 900 euros (en euros constants 2009) par an et par unité de consommation charges comprises. Une fois déduites les prestations logement (1 000 euros) et les aides reçues des autres ménages pour le paiement du loyer (200 euros), la charge nette du logement atteint en moyenne 3 700 euros par an et par UC pour les jeunes décohabitants locataires. Cela représente en moyenne 24 % de leur niveau de vie. Cette part est passée à 22% en 2013 : le niveau de vie des jeunes a légèrement augmenté.

Jean-Claude Driant<sup>35</sup> note que « d'enquête en enquête, on constate un point paradoxal : la part des étudiants disposant d'un logement autonome ne cesse de croître, alors que les conditions d'accès au logement se sont énormément tendues... Leur effort financier requis a très probablement bondi. Cette situation génère des privations sur d'autres dépenses, y compris sur celles de première nécessité. » Selon les entretiens menés, le budget de l'alimentation serait le premier touché quand un jeune a des problèmes financiers. Ce budget pour l'alimentation représente environ 24% des dépenses des jeunes décohabitants (en 2013, cf. figure 16).

### 1.2.3. DES CONTRAINTES ET DES DISCRIMINATIONS SUBIES MAIS DIFFICILEMENT AVOUEES ET DEMONSTRABLES

Le rapport de la Fondation Abbé Pierre (FAP)<sup>36</sup> de 2016 révèle des « pratiques difficiles à appréhender » de la part des bailleurs, des agences immobilières, des organismes Hlm ou de certains élus locaux, et notamment des réticences de certains propriétaires à louer à des

<sup>35</sup> Géographe et professeur à l'Institut d'urbanisme de Paris. Extrait de son entretien pour le rapport « L'accès au logement, déterminant pour l'autonomie des jeunes », Observatoire de la jeunesse solidaire, 2015, p. 7.

<sup>36</sup> « L'état du mal-logement en France ». Rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre (21<sup>e</sup>), 2016

jeunes. Comme ces derniers ont de faibles ressources et sont soumis à la précarité de l'emploi, certains bailleurs se sont lancés dans l'inflation des garanties exigées.

70 % des jeunes identifient les garanties à apporter au propriétaire ou à l'agence comme principal obstacle à surmonter pour trouver un logement (infographie, FAP).

Le rapport d'activités 2014 du Défenseur des droits a relevé 2 780 réclamations reçues depuis 2005 dont 57 % relevant de discriminations dans l'accès au parc privé et 43 % au parc social. Dans une enquête réalisée en 2012 par l'IFOP<sup>37</sup> pour le compte du Défenseur des droits, 27 % des sondés estiment avoir été victimes de discrimination ou d'une inégalité de traitement lors de la recherche d'un logement à louer (dans le parc social ou privé). Les principaux motifs de discriminations perçues renvoient à la question des ressources, de l'âge, de l'origine étrangère ou du lieu de résidence précédent (cf. figure 17).

Ressources (contrat de travail précaire, ressources non salariées...)	50 %
Age (jeune, personne âgée)	37 %
Origine étrangère	11 %
Lieu de résidence précédent	6 %

Source : IFOP pour Défenseur des droits, 2012.

Figure 17 : Discriminations perçues lors de la recherche d'une location (France entière)

Pour les personnes qui disent en avoir été victimes, la discrimination s'est manifestée au travers de refus de candidature (42 %), de demandes de garanties supplémentaires (40 %) ou d'une absence de réponse au dossier (29 %).

#### 1.2.4. LES MANIFESTATIONS DU MAL-LOGEMENT

Dans ce contexte de tensions (inflation des prix et des garanties, discriminations), les jeunes sans ressources (financières ou/et familiales) se reportent sur des logements qui correspondent moins à leurs attentes : logements plus grands mais dans des quartiers modestes ou logements plus petits ou/et de moindre qualité dans des quartiers recherchés (proches des villes-centres).

La Fondation Abbé Pierre (FAP)<sup>38</sup> a mis en évidence que les conditions de logement des 18-28 ans ne vivant pas chez leurs parents ne sont pas toujours idéales, et se révèlent parfois comme du mal-logement (cf. infographie, figure 18). Il est à remarquer que 29% des jeunes âgés entre 18 et 28 ans, décohabitants, résident dans des logements trop petits (16% pour l'ensemble des ménages).

<sup>37</sup> IFOP, « Discriminations dans l'accès à un logement locatif : perceptions et expériences des habitants pour la France entière et dans les quartiers en zones urbaines sensibles », novembre 2012. Enquête réalisée début octobre 2012 sur un échantillon de 1 000 personnes âgées de 18 ans et plus, et un autre échantillon de 502 personnes de 18 ans et plus habitant en ZUS.

<sup>38</sup> Rapport du 5 décembre 2015 + Rapport 2016

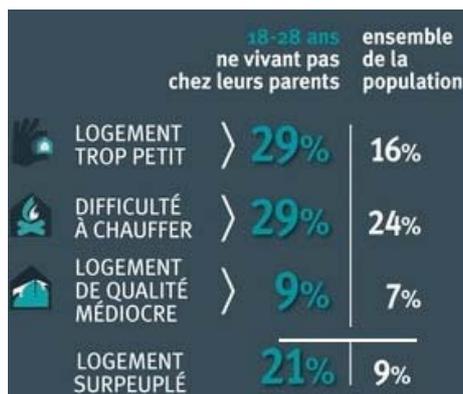


Figure 18 : « Le prix de la décohabitation ». © Fondation Abbé Pierre, 2013.

Selon une enquête de l'AFEV<sup>39</sup>, en 2015, 29 % des moins de 30 ans n'ont d'autres solutions que de rester chez leurs parents et deux tiers avouent que c'est pour des raisons financières. Certains jeunes sont déjà partis vers un logement autonome mais ils sont contraints de revenir chez leurs parents ou grands-parents. La Fondation Abbé Pierre (FAP)<sup>40</sup> révèle qu'en 2013, c'était le cas de plus de 450 000 personnes pour des raisons de rupture familiale, de chômage, de santé, de logement et de problèmes financiers. Ils représentent 20% des 18-24 ans et 61 % des 25-34 ans. La FAP souligne que même 86 % des 35 ans et plus sont concernés par ce retour. Les personnes de 25 ans et plus contraintes étaient au nombre de 338 000, en 2015. Ce nombre est en hausse (plus 20% depuis 2002) et il traduit l'augmentation de la difficulté d'accéder à un logement décent avec un loyer modéré.

Pourtant parmi les 25-34 ans hébergés, 55% occupent un emploi ou sont apprentis avec un contrat. Et 50% des 1,5 millions hébergés ont même un CDI à temps complet<sup>41</sup> (cf. figure 19).

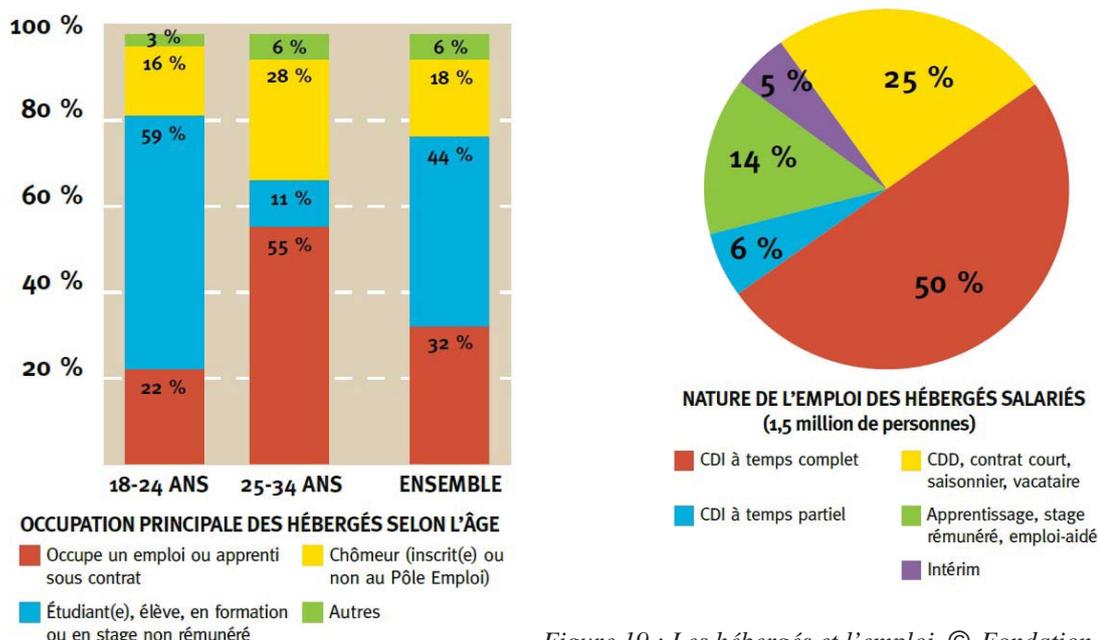


Figure 19 : Les hébergés et l'emploi. © Fondation Abbé Pierre, 2016.

<sup>39</sup> Enquête publiée le 1<sup>er</sup> janvier 2015, menée sur 503 jeunes entre 18 et 30 ans.

<sup>40</sup> « La Face cachée des « Tanguy ». Les jeunes en hébergement contraint chez leurs parents ». Fondation Abbé Pierre. 5 décembre 2015 et Rapport de la fondation Abbé Pierre, 2016

<sup>41</sup> Selon l'ICESE (2012), l'âge moyen auquel les jeunes trouvent leur premier CDI est 27 ans.

## CONCLUSION

L'hébergement familial est une solution mobilisée en cas de difficultés d'accès à un logement autonome, mais tous les jeunes n'ont pas cette possibilité.

Il semble qu'une partie du problème de logement des jeunes réside dans le fait que le parc social est pour partie inadapté à leurs situations et que les loyers du parc privé sont trop chers pour les revenus des jeunes. La fondation Abbé Pierre pose la question suivante dans son 21<sup>e</sup> rapport : « Comment pourrait-il en être autrement quand 80% du stock de résidences principales est régi selon les règles du marché, c'est-à-dire en fonction des capacités financières des ménages. Quant au 20% restants, ils correspondent à une offre Hlm de plus en plus rare et chère ». Une autre partie du problème semble liée aux discriminations subies pendant la procédure d'attribution d'un logement.

Il existe des offres spécifiques pour les jeunes avec des loyers modérés et faciles d'accès pour pallier au manque du parc de droit commun. Sont-elles pour autant adaptées ?

## 1.3. DES DISPOSITIFS SPECIFIQUES DEDIES AUX JEUNES

Les ressources disponibles des jeunes sont souvent des freins dans la mise en relation des besoins et de l'offre de logement de droit commun. Pour lever ces difficultés, différentes aides et services ont été mis en place. Cependant, dans certains cas cela ne suffit pas et des dispositifs spécifiques entrent en jeu : structures d'hébergement, colocation dans le parc social ou logement accompagné. Parallèlement, le manque d'information dans l'orientation des choix juvéniles joue aussi un rôle.

### 1.3.1. DES AIDES ET DES SERVICES POUR FACILITER L'ACCES AU LOGEMENT DE DROIT COMMUN

#### *DES AIDES FINANCIERES*

Face au constat des difficultés financières rencontrées par les jeunes pour accéder au logement de droit commun, plusieurs aides financières sont à leur disposition pour les solvabiliser. Ainsi, au côté des aides à la personne classiques (APL, ALS), d'autres aides dédiées aux jeunes ont été conçues, notamment par Action Logement (MOBILI-JEUNE, LOCA-PASS, VISALE).

#### **Les aides personnalisées au logement (APL)**

Les aides auxquelles les jeunes ont recourt le plus souvent restent les APL. Cependant cette aide ne leur est pas réservée. Pour bénéficier de ces aides, les jeunes doivent remplir des critères sociaux et le logement des normes (cf. encadré). L'APL est versée directement par la

CAF au bailleur d'un logement conventionné; le locataire ne verse donc au propriétaire que le solde restant. Il est à noter qu'une personne seule par exemple ne touche plus les APL si elle gagne plus de 1,1 Smic par mois. Et les APL baisseront pour les loyers élevés, supérieurs à 2,5 fois le loyer-plafond APL.

Nous pouvons noter que lorsque le logement n'est pas conventionné (il n'a pas fait l'objet d'aides publiques pour construire ou faire des travaux), les jeunes peuvent demander l'ALS (allocation de logement à caractère social), elle aussi non réservée à cette catégorie de population.

#### **Conditions pour bénéficier des aides au logement (APL, ALS)**

- aucune condition d'âge exigée
- être ressortissant français
- être titulaire d'un bail (sauf pour les mineurs non émancipés) ou être propriétaire. La sous-location et la résidence dans un foyer dit d'hébergement (FJT, CROUS,...) sont prises en compte. Il faut occuper le logement au moins huit mois par an au titre de résidence principale.
- ne pas avoir de lien de parenté avec le propriétaire du logement
- avoir des ressources inférieures à un certain montant. Ce sont les ressources du ménage qui entre en compte.
- s'acquitter d'une charge de logement (loyer ou redevance)
- résider dans un logement décent (une surface minimale de 9m<sup>2</sup> pour un jeune seul, 16m<sup>2</sup> pour un couple, 7m<sup>2</sup> par occupant supplémentaire ; un volume habitable de 20m<sup>3</sup>) avec un confort minimum (une arrivée d'eau potable, un moyen de chauffage, un évier et un WC)

#### **L'aide MOBILI-JEUNE<sup>42</sup> : pour payer le loyer**

L'aide MOBILI-JEUNE est un service gratuit qui existe depuis quatre ans mais n'est pas très connue par les jeunes. Elle prend partiellement en charge les loyers. Cet outil a une limite financière. Selon une professionnelle d'Action Logement interrogée, tous les jeunes ne peuvent pas être aidés vu les enveloppes financières allouées. En effet, il n'existe pas de critères de sélection : « premier demandeur, premier servi ». A partir de septembre de l'année en cours, les aides s'amenuisent rapidement.

#### **MOBILI-JEUNE**

##### **Les bénéficiaires**

Jeunes de moins de 30 ans en formation professionnelle (contrat d'apprentissage, de professionnalisation ou d'alternance) dans des entreprises du secteur privé non-agricole de plus de dix salariés

Le revenu doit être inférieur ou égal au SMIC.

##### **Les modalités de l'aide**

###### Montant

10€ minimum et à hauteur de 100 € par mois, déduction faite de l'APL, dans la limite de 3 ans (pendant la formation professionnelle)

###### Modalités de versement

Subvention versée au locataire à chaque début de trimestre sur présentation de quittances ou de redevances

<sup>42</sup> MOBILI-JEUNE est une marque déposée pour le compte d'Action-Logement.

### **Avance LOCA-PASS<sup>43</sup> : le financement de la caution**

C'est un prêt qui s'adresse aux locataires qui doivent verser un dépôt de garantie au propriétaire bailleur à l'entrée dans le logement. Cette aide est réservée à la location d'une résidence principale. Elle n'est pas cumulable avec une autre aide accordée pour le même motif. L'avance LOCA-PASS est cumulable avec l'aide MOBILI-JEUNE.

#### **AVANCE LOCA-PASS**

##### **Les bénéficiaires**

- Salarié(e)s d'une entreprise du secteur privé non agricole
- Jeunes de moins de 30 ans en formation professionnelle ou en stage, en recherche ou en situation d'emploi (CDI, CDD, demandeur d'emploi, ...) y compris les fonctionnaires non titularisés
- Etudiant(e)s boursiers d'Etat français

##### **Les modalités de l'aide**

Ce prêt est :

- plafonné à un mois de loyer dans la limite de 500€
- remboursable sur 25 mois maximum dans la limite de la durée du bail (durée choisi par le bénéficiaire), taux 0 %, mensualités minimum de 20€ à l'exception de la dernière
- en cas de départ du logement avant la dernière échéance prévue, le remboursement anticipé doit être réalisé dans un délai de 3 mois
- sans frais de dossier.

La demande doit se faire à l'organisme Action Logement. Le dossier est déposé au plus tard 2 mois après la date d'effet du bail.

#### *DES SERVICES DE GARANTIE*

Parallèlement à la résolution des difficultés de solvabilisation, ce sont aussi des mesures visant à créer une médiation entre jeunes et bailleurs qui sont nécessaires. Deux systèmes de garanties l'illustrent.

#### **Garantie LOCA-PASS**

La garantie LOCA-PASS est une garantie de paiement du loyer et des charges en cas d'impayés du locataire. Cette garantie ne concerne que les logements appartenant à des personnes morales (organismes HLM par exemple).

---

<sup>43</sup> LOCA-PASS est une marque déposée pour le compte d'Action Logement

## **Garantie LOCA-PASS**

### **Les bénéficiaires**

- Salarié(e)s d'une entreprise du secteur privé non agricole
- Jeunes de moins de 30 ans :
  - \* en formation au sein d'une entreprise (contrat d'apprentissage, alternance ou en contrat de professionnalisation)
  - \* en recherche d'emploi
  - \* en situation d'emploi (hors titulaires de la fonction publique)
  - \* Etudiant(e)s boursiers d'Etat français

### **Les modalités de la garantie**

- Elle remplace des garants extérieurs : les organismes d'Action logement s'engagent à payer le loyer et les charges à la place du bénéficiaire en cas de non-paiement.
- Le montant maximum de la garantie est égal à 9 mois de loyers et charges, dans la limite de 2000 € par mois.
- La demande de garantie doit être déposée auprès d'un organisme d'Action Logement proche de votre domicile, au plus tard 2 mois après la date d'effet du bail.

## **VISALE (Visa pour le logement et l'emploi)**

Le dispositif VISALE a été mis en place par Action Logement. Il est disponible depuis mars 2016. C'est un nouveau service de cautionnement gratuit : si le propriétaire a adhéré à ce dispositif, le locataire n'a pas à fournir de garant physique ou moral. Donc ce n'est pas obligatoire ni universel. C'est un gage de tranquillité pour le propriétaire car le dispositif apporte la garantie d'une prise en charge totale en cas d'impayés de loyers pendant les trois premières années du bail. Par contre les dégradations locatives ne sont pas couvertes.

## **VISALE**

### **Les bénéficiaires**

Un des titulaires du bail doit être :

- salarié dans une entreprise du secteur privé hors agricole, en recherche de logement dans le parc privé et embauché depuis moins de trois mois (hors CDI confirmé) ou s'il moins de 30 ans, embauché depuis moins de 12 mois.
- un ménage locataire entrant dans un logement locatif privé via un organisme d'intermédiation locative agréé.

Contraintes sur les revenus du ménage locataire :

- Le ménage est éligible dans la limite d'un taux d'effort de 50%.
- Pour les jeunes salariés de moins de 30 ans en CDI confirmé, le taux d'effort du ménage doit être compris entre 30 et 50%.

Il existe aussi différentes contraintes sur le logement et notamment le prix du loyer charges comprises doit être au maximum de 1500 euros à Paris intramuros ou de 1300 euros sur le reste du territoire.

### **Les modalités de fonctionnement**

Les démarches s'effectuent sur un espace personnel sécurisé sur [www.visale.fr](http://www.visale.fr). Il y a plusieurs étapes : le jeune demande un visa sur le site, une fois obtenu il le montre au propriétaire, le propriétaire se connecte pour le contrat de cautionnement et ensuite le bail est signé. C'est donc une solution rapide et simple du moment que le jeune a un accès à l'internet.

En outre, les chômeurs et les étudiants sont exclus de ce dispositif. Le gouvernement a prévu un autre dispositif pour les étudiants : la « Caution locative étudiante » (Clé), qui concernait 4 600 étudiants fin août 2015 — soit 0,2 % des étudiants après une première année de mise en œuvre.

### *LE CLLAJ : UNE STRUCTURE POUR LES JEUNES*

Face à cette multiplicité de dispositifs, une aide apparaît nécessaire pour orienter les jeunes dans leur démarche. Une des structures les plus connues qui a cet objectif est le CLLAJ.

Les premiers comités locaux pour le logement autonome des jeunes (CLLAJ) ont été créés dans les années 1980. Ce sont des structures autonomes qui interviennent auprès des jeunes de moins de trente ans sur leur territoire d'activités. Tous les CLLAJ peuvent adhérer à l'UNCLLAJ (union nationale des CLLAJ). La circulaire interministérielle n° 383 du 29 juin 1990 définit leurs trois missions en direction des jeunes, quelle que soit leur situation familiale et professionnelle :

- « Informer les jeunes sur les conditions d'accès à un logement autonome et leur apprendre leurs droits et les obligations auxquelles ils devront ensuite se conformer
- Offrir aux jeunes des services techniques tels que l'organisation d'une bourse au logement, le prêt de matériel et d'outils nécessaires à une première installation, le système de sous-location et des prêts d'installation (pour le paiement de la caution, de premier loyer...)
- Susciter le partenariat local ou y collaborer pour rechercher les réponses les plus pertinentes aux besoins exprimés par les jeunes ».

En 2013, plus de 70 000 jeunes ont été reçus par les CLLAJ adhérents à l'UNCLLAJ.

Quand les aides et services financiers ne suffisent plus pour résoudre les difficultés d'accès au logement, des structures particulières sont mobilisées.

### **1.3.2. UNE OFFRE SUBSIDIAIRE DONT UNE PARTIE EST SPECIFIQUE AUX JEUNES**

La question du logement rencontre, sans s'y réduire, celle du mal logement, pour les jeunes connaissant des difficultés sociales et financières. Les politiques actuelles visent à favoriser l'accès au logement de droit commun mais proposent également une offre subsidiaire (hébergement ou logement).

Pour une meilleure compréhension, rappelons les points qui différencient l'hébergement du logement.

### **Hébergement**

« L'hébergement est provisoire, le bénéficiaire n'est pas chez lui »

- Aucun titre d'occupation
- Possibilité de signer un contrat entre l'hébergé et le centre : outil éducatif (insertion, santé,...)
- Pas de droits ni de devoirs (Règlement intérieur, APL impossible)
- Éventuellement demande de participation aux frais d'hébergement en fonction des ressources

### **Logement**

- Statut d'occupation (bail, contrat de résidence)
- Droits (garantie du maintien dans les lieux, expulsion réglementée)
- Devoirs (paiement du loyer, entretien de l'habitation louée)
- Possibilité de versement d'aides au logement (APL,...)

L'étude récente du CEREMA a permis de mettre en évidence différentes initiatives associatives pour adapter aux mieux l'offre d'hébergement ou de logement aux besoins des jeunes<sup>44</sup>. Elles sont classées dans trois catégories (développées par la suite) et concernent certaines places d'hébergement, la colocation dans le parc social et les foyers de jeunes travailleurs (logement accompagné).

#### *UNE OFFRE D'HEBERGEMENT ADAPTEE POUR LES JEUNES EN GRANDE DIFFICULTE SOCIALE*

Le tableau de la page suivante (p.36) présente un panorama de l'offre d'hébergement<sup>45</sup>, en précisant le public visé, la durée d'occupation et les formes d'habitat. Toutes les offres ne sont en général pas réservées spécifiquement aux jeunes mais ils y ont accès suivant leur situation, plus ou moins liée à l'urgence, à leurs revenus et à leur situation familiale. Cependant, il existe des offres en hébergement accueillant exclusivement des jeunes, ou encore des places dédiées aux jeunes en ALT ou en CHRS. Certaines structures s'étant consacrées à un public particulier ont dû développer un accompagnement adapté (cf. Cerema, op. cit.)

Il existe deux principaux types d'hébergement : l'hébergement d'urgence et l'hébergement d'insertion (cf. tableau, panorama de l'offre d'hébergement).

Le premier est inconditionnel : il n'y a pas de conditions réglementaires de ressources, pas de sélection des publics accueillis, et notamment pas de condition de régularité du séjour. Avant, ce type d'hébergement offrait surtout un lit en dortoir entre 19h et 8h du matin. Cependant, l'humanisation à l'œuvre des centres permet d'améliorer les conditions de sécurité, de confort et de respect de la vie privée (suppression des dortoirs notamment<sup>46</sup>).

Le deuxième est soumis à une admission préalable ; l'objectif est de construire un projet de réinsertion. La forme d'habitat, dans ce cas, est plus variable. Quand le logement est diffus, le locataire est le centre d'hébergement et le loyer est payé par ce dernier au propriétaire. L'institution ou l'association qui gère le centre est le responsable en cas de dégâts au logement. C'est elle qui est chargée de remettre en état le lieu d'hébergement.

<sup>44</sup> Cerema, 2016, « Améliorer l'accès au logement des jeunes. Des initiatives locales aux propositions », en cours de publication

<sup>45</sup> Les deux tableaux des pages suivantes ont été extraits de l'étude réalisée par le Cerema sur le logement des jeunes (en cours de publication). Ces tableaux synthétisent des données fournies dans une étude menée par FORS Recherche sociale sur le logement accompagné, en 2012.

<sup>46</sup> Dihal, 2015, « Hébergement et accès au logement : Le programme d'humanisation des centres d'hébergement », Synthèse qualitative et quantitative, juillet

## Panorama de l'offre d'hébergement

Dénomination	Public	Durée d'occupation	Forme d'habitat
CHU (Centre Hébergement Urgence)	«Toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique et sociale a accès, à tout moment »	Article 4 de la loi DALO : le séjour dure aussi longtemps qu'une solution durable n'est pas proposée à la personne ou la famille, sauf si elle ne le souhaite pas ou enfreint le règlement intérieur du centre d'hébergement.	Du dortoir à la chambre individuelle, voire au logement banalisé dans le diffus.
CHRS (Centre Hébergement Réinsertion Sociale)	« les personnes et familles qui connaissent de graves difficultés, notamment économiques, familiales, de logement, de santé ou d'insertion ».  Certains CHRS sont spécialisés dans l'accueil d'un public spécifique ou prioritaire (femmes victimes de violence par exemple)	Durée déterminée et renouvelable : la situation de la personne accueillie doit faire l'objet d'un bilan tous les six mois.  L'objectif est que la personne ou la famille accède le plus rapidement possible à une insertion durable en milieu ordinaire ou adapté.	Chambres individuelles ou à plusieurs ou logements dans certains cas ; logement éclaté, regroupé ou mixte.
Hébergement de stabilisation	Même public que dans les CHU, mais ayant un passé plus ou moins long dans le dispositif d'hébergement.	Pas de limite	Le bâti doit permettre un hébergement de quelques jours à quelques mois dans des conditions dignes favorisant l'autonomisation des personnes.
Logements et chambres conventionnés à l'ALT (allocation logement temporaire)	Personnes défavorisées sans logement et qui ne peuvent pas être hébergées en CHRS ou dont la situation ne le justifie pas. Le parc conventionné à l'ALT est utilisé aussi bien pour des situations d'urgence que pour des personnes relativement autonomes en insertion.	Pas de limite réglementaire mais l'objectif est que la durée moyenne n'exécède pas six mois (les personnes étant censées avoir obtenu entre temps une solution de logement adaptée à leur situation).	Logements ou chambres dans un parc très diversifié (parc privé, parc social, résidences sociales dans la limite de 10 % de leur capacité, hébergement d'urgence, hôtel etc.)
Nuitées hôtelières	Public relevant de l'hébergement d'urgence.	Une à quelques nuits (en principe, mais dans certaines situations, notamment celle des déboutés du droit d'asile, l'hébergement peut s'avérer être de longue durée).	Chambre d'hôtels, le plus souvent sans espaces dédiés aux repas et à la cuisine.
Résidences hôtelières à vocation sociale	L'exploitant d'une RHVS s'engage à réserver au moins 30 % des logements de la résidence pour des publics rencontrant des difficultés particulières pour se loger, identifiés dans le PDALHPD, désignés soit par le préfet, soit par des collectivités territoriales, associations, organismes et personnes morales désignés par ce dernier. Les personnes isolées constituent la cible principale.	Location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale.	Ensemble homogène de petits logements autonomes équipés et meublés

© Cerema, Fors recherche sociale, 2016

Selon le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre (2016, page 307), l'ensemble du secteur de l'hébergement et de l'habitat temporaire comptait près de 380 000 places fin 2014, dont :

- 65 518 places d'accueil d'urgence et de stabilisation (en CHU et autres places d'urgence, chambres d'hôtel, résidences hôtelières à vocation sociale),
- 45 930 places d'hébergement d'insertion (CHRS, centres maternels) ;
- 44 053 places destinées aux demandeurs d'asile ;
- 223 152 places en logements d'insertion (résidences sociales, foyers de travailleurs migrants ou foyers de jeunes travailleurs, places financées par l'ALT ou en intermédiation locative).

La fondation a relevé aussi que beaucoup de personnes n'arrivent pas à sortir des CHRS. Ce n'est pas réellement le problème du nombre de places qui rentre en compte mais plus la question du flux dans le continuum hébergement d'urgence/ hébergement d'insertion/logement autonome.

#### *DES MESURES POUR FAVORISER L'INTERMEDIATION AVEC LES BAILLEURS (COLOCATIONS,...)*

Initiée en 2009, le dispositif d'intermédiation locative s'inscrit dans la démarche de logement des personnes défavorisées. Il permet de loger des ménages (parc privé et HLM) avec la médiation d'associations entre les propriétaires et les ménages, dans un cadre de sous-location<sup>47</sup> ou de mandat de gestion<sup>48</sup> (Dictionnaire d'initiation au logement social, 2016).

Parmi ces mesures qui peut bénéficier à des jeunes, la seule qui est dédiée spécifiquement à la population juvénile concerne la colocation dans le parc social.

Certains appartements dans le parc social peuvent être loués en colocation à des « étudiants, personnes de moins de trente ans ou personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation » depuis la loi MoLLE (n°2009-323 du 25 mars 2009). Le cadre réglementaire a été défini dans le CCH (cf. encadré). Les colocataires ne bénéficient pas du droit au maintien dans le logement. Les contrats sont renouvelables tous les ans.

---

<sup>47</sup> Le bailleur confie son logement à bail à un opérateur qui gère la relation avec le ménage logé, qui lui garantit le paiement du loyer et des charges, la prise en charge des petites réparations locatives et la remise en état initial du bien à l'issue du bail.

<sup>48</sup> Le locataire et le bailleur sont liés par un bail de droit commun. Seule la gestion locative et l'accompagnement social pour 18 à 36 mois sont confiés à un tiers associatif.

### **Le cadre réglementaire des colocations dans le parc social**

Il est défini dans l'article L 442-8-4 du code de la construction et de l'habitation. Celui-ci stipule que les organismes d'habitation à loyer modéré peuvent « *louer des logements meublés ou non meublés à un ou plusieurs étudiants, aux personnes de moins de trente ans ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation* ». Il s'agit donc d'une offre à destination spécifique des jeunes.

Ces locataires doivent respecter les plafonds de ressources et ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux. Le contrat de location a une durée d'un an. Les locataires peuvent donner congé à tout moment, sous réserve d'un préavis d'un mois.

En cas de location d'un même logement à plusieurs personnes, un contrat de location unique est signé par l'ensemble des colocataires qui consentent à une clause de solidarité inscrite dans ce contrat.

Tout changement de colocataire fait l'objet d'une autorisation préalable du bailleur et d'une information de la commission d'attribution.

Le nombre de logements pouvant être attribués dans les conditions prévues aux alinéas précédents est mentionné dans la convention d'utilité sociale. À défaut d'une telle convention, le bailleur fixe ce nombre après accord du représentant de l'État dans le département et consultation des établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un programme local de l'habitat adopté. Cet avis est réputé favorable s'il n'a pas été donné dans un délai de deux mois.

Ces logements sont attribués par la commission d'attribution.

(Extrait de l'étude Cerema, 2016, op. cit.)

### *LA MOBILISATION D'UNE OFFRE DE LOGEMENT ADAPTE (ACCOMPAGNE)*

La terminologie du champ logement « adapté », « accompagné », « tiers secteur »,... varie selon les interlocuteurs. Ce type d'offre désigne une offre intermédiaire entre l'hébergement et le logement autonome. Elle recouvre « un foisonnement de produits logements, de modalités de gestion des logements et d'accompagnement des ménages, de financements publics, ..., qui se sont sédimentés depuis des décennies pour créer une sorte de « tiers secteur » défini d'abord par ce qu'il n'est pas. »<sup>49</sup>

Le tableau suivant (page 39) dresse un panorama de cette offre de logement accompagné. Parmi les dispositifs le seul qui est dédié exclusivement aux jeunes est le FJT. Il associe une offre de logement, un accompagnement vers le logement autonome mais aussi une mission spécifique dédiée à l'intégration/socialisation des jeunes.

Les FJT ont en outre une place particulière dans la mesure où les représentants nationaux refusent l'appellation « logement accompagné » pour préférer celle de « logement adapté » et affirmer ainsi leur spécificité socio-éducative (source : Cerema).

La participation des FJT au mal logement fait partie des débats aujourd'hui.

La partie qui suit vise à comprendre les spécificités de cette offre, son évolution et ses enjeux actuels.

<sup>49</sup> Fors recherche sociale, 2012, « Etude visant à mieux connaître et à valoriser le champ du logement accompagné dit « tiers secteur » »

Dénomination	Public	Durée d'occupation	Forme d'habitat
Résidences sociales	Personnes en difficulté sociale et/ou économique ayant un besoin de logement temporaire lié à la mobilité ou dans l'attente d'un logement durable, en capacité d'occuper un logement autonome avec, si besoin seulement, un accompagnement léger	1 mois renouvelable sans limitation de durée mais vocation d'accueil temporaire rappelée généralement dans le projet social (accueil variant selon les situations entre 1 mois et 2 ans)	Il s'agit d'une modalité de logement meublé associant logements privatifs, espaces collectifs et services collectifs.
FTM (Foyer Travailleurs Migrants)	Travailleurs immigrés actifs ou retraités + publics de résidences sociales		
FJT (Foyer Jeunes Travailleurs)	Jeunes entre 16 et 30 ans (cible principal : 18 à 25 ans) en cours d'insertion sociale et professionnelle (salariés, apprentis, en formation, à la recherche d'un emploi ou étudiants)		
Pension de famille	Principalement des personnes isolées, très désocialisées, fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire.	Accueil sans limitation de durée de personnes au faible niveau de ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme, sans relever, toutefois, de structures d'insertion de type CHRS.	Structure de taille réduite comportant entre 20 et 25 logements, alliant logements privatifs et espaces collectifs.
Sous-location	Ménages défavorisés rencontrant des difficultés d'accès au logement de droit commun.	Bail de sous-location à durée déterminée. Logements loués par des associations en vue de les sous-louer temporairement Ce bail peut, soit glisser vers un bail classique, soit constituer une réponse temporaire avant l'accès à un autre logement.	Logements des parcs privés et publics en diffus.
Mandat de gestion à vocation sociale	Ménages défavorisés rencontrant des difficultés d'accès au logement de droit commun.	Relève d'une activité immobilière ; permet de favoriser un rapport locatif situé dans le droit commun, avec une gestion locative adaptée.	Logements en diffus.
Logements détenus ou pris à bail pour les associations	Ménages défavorisés rencontrant des difficultés d'accès au logement de droit commun.	Logements sociaux produits, ou obtenus par dons ou legs, gérés généralement directement par les associations agréées en maîtrise d'ouvrage d'insertion, avec a minima une gestion locative adaptée	Logements en diffus.

## **2. LES FOYERS DE JEUNES TRAVAILLEURS : LE MODELE EN QUESTION**

Chaque foyer montre des spécificités en fonction de son histoire, de son implantation, de la personnalité et des références de ceux qui le dirigent, il existe une philosophie commune : un fond commun suffisamment important et un service rendu qui est le même. Cependant, aujourd'hui ce modèle est remis en question dans un contexte de droit au logement autonome pour les personnes sans ou avec de faibles ressources.

## 2.1 LES FJT : UN OBJET EN PERPETUELLE EVOLUTION, UN MODELE AUJOURD'HUI EN QUESTION

Le rôle et la forme des foyers pour jeunes travailleurs varient selon les moments de l'histoire, en France. La réglementation, en parallèle, a évolué. Ainsi il existe un flou autour de l'objet FJT. La description de quelques grandes étapes historiques et réglementaires<sup>50</sup> apporte des éclaircissements sur le sens et le fonctionnement de ces structures à chaque époque.

### 2.1.1. UN FOYER DE JEUNES TRAVAILLEURS : UN TOIT MAIS PAS SEULEMENT

En 2016, le FJT est considéré comme un dispositif de logement accompagné (adapté). Les foyers de jeunes travailleurs proposent un logement temporaire meublé (dortoir, chambre ou studio). Chaque établissement définit puis met en œuvre différents projets (associatif, pédagogique, social, socio-éducatif et d'établissement). Ces derniers sont différents avec des règles d'élaboration, une variabilité des acteurs, des objectifs et des conséquences particulières sur la structure, ses résidents et ses partenaires<sup>51</sup> (cf. annexe 4). Ils permettent de définir notamment la population accueillie, les caractéristiques de l'infrastructure (espaces privés et collectifs), les missions du foyer. L'objectif est de répondre aux besoins des jeunes par un accompagnement individualisé, en matière d'accès aux droits (logement autonome) et à la citoyenneté. Pour cela le FJT mobilise une équipe qualifiée (salariés, bénévoles,...) composée d'animateurs, de conseillers en éducation sociale et familiale (CESF) et d'éducateurs. Le but est aussi l'intégration des résidents par la participation à la vie collective.

Le décret n°2015-951 du 31 juillet 2015 a précisé les conditions d'organisation et de fonctionnement des foyers de jeunes travailleurs. Le texte précise le public prioritaire et le contenu du projet socio-éducatif qu'ils doivent élaborer et mettre en œuvre.

« Les foyers de jeunes travailleurs accueillent prioritairement des jeunes en activité ou en voie d'insertion sociale et professionnelle âgés de 16 à 25 ans, notamment à l'issue d'une prise en charge par le service de l'aide sociale à l'enfance. Ils ne peuvent accueillir de personnes ayant dépassé l'âge de 30 ans.

Les foyers de jeunes travailleurs établissent et mettent en œuvre avec une équipe dédiée un projet socio-éducatif ayant pour objet l'accès à l'autonomie et au logement indépendant des jeunes qu'ils logent.

Dans ce cadre, ils assurent :

- Des actions d'accueil, d'information et d'orientation en matière de logement
- Des actions dans les domaines de l'emploi, de l'exercice de la citoyenneté, de l'accès aux droits et à la culture, de la santé, de la formation et de la mobilité, du sport et des loisirs
- Une restauration sur place ou à proximité, quand le logement proposé ou les locaux affectés à la vie collective ne permettent pas la préparation des repas ; toutefois

---

<sup>50</sup> Ces informations ont été obtenues par l'intermédiaire d'entretiens avec la directrice de l'URHAI Rhône-Alpes et avec la directrice de l'UDHAI du Rhône mais également grâce à l'ouvrage « UFJT. D'une jeunesse ouvrière à une jeunesse incertaine » de Françoise Gaspard (1995).

<sup>51</sup> Les détails peuvent être obtenus en lisant une note du SNEFOS : « L'actualité droit du logement », Note n°5, avril 2012

cette restauration peut être assurée par des organismes extérieurs dans le cadre de conventions conclues avec le gestionnaire du foyer. Ces différentes actions et services mentionnés peuvent être ouverts à des personnes ne résidant pas dans l'établissement. La restauration peut l'être sans condition d'âge. »

Les FJT ont connu depuis leur création de multiples évolutions (forme, missions et fonctionnement), au gré des changements sociétaux, des politiques publiques et des réformes réglementaires. La partie qui suit retrace dans les grandes lignes les principales évolutions des FJT, jusqu'aux débats actuels qui questionnent aujourd'hui les missions et l'avenir de ces structures.

## 2.1.2. DU FOYER LOGEMENT A LA RESIDENCE SOCIALE-FJT

### *LES ORIGINES DES FJT : DES PREMIERES FORMES DE « FOYERS » A LA CREATION DE L'UFFJT*

La création des premiers foyers constitue d'abord une réponse à la mobilité de jeunes travailleurs, qu'il s'agisse des apprentis compagnons au Moyen-âge ou des migrants agricoles à la recherche d'un emploi dans les villes à l'ère industrielle du 19<sup>e</sup> siècle. A cette époque, les transits étaient majoritairement définitifs. La situation des jeunes, coupés de leur famille, a interpellé une partie des patrons qui cherchaient attirer et à fixer les salariés. Les mouvements chrétiens, quant à eux, se préoccupaient plus de la jeune fille et de sa « protection » (morale et physique). Le foyer permettait donc de gérer une transition spatiale. Durant le 20<sup>e</sup> siècle, les foyers se multiplient selon des formes et des modalités variables au gré d'initiatives locales. Par exemple, en 1941 à Tours est créé un premier foyer « dirigé par les jeunes ouvriers, eux-mêmes, et pour eux » (entretien avec l'URHAJ, 2016).

Après la deuxième guerre mondiale, les conditions d'émergence d'un mouvement national sont présentes. La pénurie de logements est très prégnante et commence la période de reconstruction massive. Pourtant la situation des jeunes salariés n'est pas abordée en tant que telle par les pouvoirs politiques. Pour faire valoir les besoins spécifiques des FJT, à l'échelon national, des militants ont créé, en 1955, l'Union Française des Foyers de Jeunes Travailleurs (UFFJT). L'union prônait la construction de foyers, comme logement social, avec des aides de l'Etat et des normes de qualité minimales. Il s'agissait aussi d'obtenir de l'Etat une politique pour la jeunesse. L'union est une association, une structure à laquelle les foyers adhèrent librement. Très rapidement, elle a réuni la presque totalité des foyers français de jeunes travailleurs qui existaient sur le territoire national même si leurs gestionnaires étaient idéologiquement et culturellement très différents.

### *LES ANNEES 60 : UNE MULTIPLICATION D'INITIATIVES*

Les années 60 voient se développer de nombreuses initiatives qui amènent progressivement à une structuration réglementaire et financière<sup>52</sup>. Il est à noter parmi elles la création du FONJEP en 1964, dont peuvent bénéficier les FJT à partir de 1971. C'est une association loi 1901 de cogestion qui réunit des institutionnels (Ministères Jeunesse et sports, Affaires

---

<sup>52</sup> Pour connaître un panorama des initiatives, vous pouvez consulter le document « l'évolution réglementaire des FJT » produit par l'URHAJ : [http://www.urhaj-idf.fr/IMG/pdf/environnement\\_reglementation\\_des\\_fjt\\_1971-2007\\_-\\_v2007.pdf](http://www.urhaj-idf.fr/IMG/pdf/environnement_reglementation_des_fjt_1971-2007_-_v2007.pdf)

sociales, Environnement, Coopération, Economie sociale, Affaires étrangères, Agriculture) ainsi que des représentants d'associations. L'objectif du FONJEP est d'aider la vie associative en facilitant la rétribution de personnels qualifiés permanents. Ces personnes sont employées par les associations locales ou nationales pour remplir des fonctions d'animation. Le terme « poste FONJEP » a été employé lors d'échanges avec des professionnels des FJT.

#### *LES ANNEES 70-80 : LA RECONNAISSANCE DES FJT ET DE LEUR ROLE SOCIO-EDUCATIF*

Fort de la mobilisation de l'UNFFJT, le FJT devient une réalité juridique. Différentes lois, arrêtés et circulaires précisent le contexte réglementaire des FJT et instituent de nouvelles aides et prestations au bénéfice des FJT et des résidents.

En 1971, le secrétaire d'Etat à l'action sociale (Ministère de la santé publique) par le biais de la circulaire n°14 du 18.05.1971 reconnaît le rôle socio-éducatif des FJT pour la première fois en les définissant par leur projet pédagogique.

« Ce sont des établissements à vocation sociale, dont l'utilité en matière d'hébergement des jeunes est incontestable, mais doit être complétée par une action éducative et socioculturelle, favorisant la formation professionnelle, la promotion et l'insertion sociale des jeunes ».

Par conséquent les FJT offrent des activités socioculturelles sans être pour autant des établissements d'assistance sociale.

Comme le poids économique de la fonction socio-éducatif n'a pas à être supporté par les résidents, la circulaire met en place :

- une aide individuelle aux jeunes hébergés les plus défavorisés (qui deviendra l'ALS). Elle est destinée aux apprentis, aux jeunes de moins de 18 ans aux ressources modestes poursuivant études et travail et aux jeunes travailleurs dénués de ressources et à la recherche d'un emploi.
- une prise en charge partielle de la rémunération des animateurs-éducateurs. Le budget des FJT doit nécessairement être équilibré (prix de pension = prix de revient).

La fonction d'animation du FJT est valorisée ; en 1973 la Caisse nationale d'allocation familiale (CNAF) instaure une double prestation (arrêté du 22.10.1973 et circulaire n°85 du 24.12.1973) au bénéfice des FJT : l'une au titre de l'hébergement (supprimée en 1979), l'autre au titre de la prestation socio-éducatif (PSE).

Nous pouvons noter que les commissions régionales FJT (CRFJT) ont été mises en place par la circulaire de 1971. Ses missions sont de :

- ✓ sélectionner les FJT au regard de leur projet pédagogique
- ✓ contrôler a posteriori la bonne affectation des aides
- ✓ émettre un avis sur les projets de création de foyer (implantation, normes architecturales, financement).

Les FJT sont soumis à autorisation de la commission régionale de l'organisation sanitaire et sociale (CROSS) depuis la loi sociale (n°75-553 du 30.06.1975) pour toute création, extension ou transformation de plus de 30% de la capacité totale ou de 15 places.

En 1986, la CNAF fixe des nouvelles modalités pour recevoir la PSE :

- Le FJT doit être préalablement sélectionné par la CRFJT
- Un contrat de projet doit avoir été signé entre le gestionnaire du FJT et la CAF locale.

Durant cette période, le FJT obtient un statut d'établissement social, qui lui confère un certain nombre d'attributs et d'obligations particulières au regard des logements-foyers ordinaires. Parallèlement, les « aides à la pierre » intègrent les logements-foyers, qui peuvent prétendre à des financements jusqu'alors réservés au logement locatif social. Une convention type APL est applicable aux FJT. Le FJT est donc soumis à une double réglementation : l'une relevant du logement (bâti) et l'autre sociale du fait du projet spécifique en direction de la jeunesse.

#### *LES ANNEES 90 : LE DROIT AU LOGEMENT ET LES RESIDENCES SOCIALES*

Lors de cette décennie, les pouvoirs publics prennent conscience de l'augmentation des situations de précarité et de mal logement. Suite à la volonté d'organiser une réponse, les textes du droit au logement voient le jour.

En 1990, la loi Besson (n°90-449 du 31.05.1990) vise la mise en œuvre du droit au logement. Elle prévoit la possibilité pour les FJT de conventionner à l'APL sans travaux, quelle que soit l'origine de leur financement initial. La circulaire du Ministère du logement n°91-12 du 07.02.1991 précise que :

- L'établissement doit accueillir au minimum 50% de jeunes salariés ou apprentis de 16 à 25 ans
- L'établissement doit comporter des chambres individuelles d'au moins 9m<sup>2</sup> avec un équipement sanitaire (normes HLM).

Le conventionnement ouvre droit à une APL spécifique : l'APL-2 (plus élevée).

La redevance maximum ne peut être majorée de plus de 25% par rapport à la redevance antérieure au conventionnement.

En 1994, une nouvelle catégorie de logements foyers est créée par le Ministère du logement : les résidences sociales (décret n°94-1129 du 23.12.1994). Une circulaire de la DGUHC les définit (n°95-33 du 19.04.1995). Ce sont des structures d'étape, de logement temporaire, dans un processus de réinsertion par et vers le logement. Leur vocation est d'accueillir toute personne en difficulté d'accès au logement : jeunes travailleurs, travailleurs migrants, personnes isolées et ménages avec des difficultés économiques et sociales pour accéder au logement indépendant. Le projet social définit la politique de peuplement retenue. Les résidences sociales sont conventionnées à l'APL-2 ; elles sont financées avec des aides de l'Etat, type PLAII et les redevances sont plafonnées. Les services déconcentrés de la Direction Départementale de l'Équipement (DDE) font appliquer le code de la construction et de l'habitat (CCH).

Tout FJT a vocation à devenir une résidence sociale. Les FJT créés après le 1<sup>er</sup> janvier 1995 le sont automatiquement. Pour les autres, c'est le cas si :

- Le FJT bénéficie de financements d'Etat pour des travaux de réhabilitation
- Le Préfet le demande à l'occasion du renouvellement de la convention APL
- Le propriétaire le demande.

Donc, il existe (toujours en 2016) des résidences sociales qui sont aussi FJT, elle s'appelle des résidences sociales – FJT et des FJT qui ne sont pas résidences sociales.

En 1996, c'est au tour de la DGAS de préciser ce qu'est une résidence sociale-Foyers de jeunes Travailleurs (circulaire n°96-753 du 17.12.1996). C'est une sous-catégorie de la résidence sociale, avec une définition d'un projet pédagogique et d'un projet socio-éducatif (respectivement incarnation et concrétisation des missions du FJT). Le public accueilli est plus spécifique : il est âgé de 16 à 30 ans, en voie d'insertion sociale et professionnelle.

Les procédures des deux codes CCH et CASF<sup>53</sup> sont harmonisées pour tenir compte de ces nouveaux établissements à la fois résidence sociale et établissement social et médico-social (ESMS). Ainsi, les résidences sociales-FJT sont soumises à une double autorisation. En ce qui concerne l'autorisation FJT/ESMS, la procédure se déroule en plusieurs étapes : le gestionnaire de l'établissement dépose un projet socio-éducatif. Ce dernier est présenté par la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS) devant un comité régional de l'organisation sociale et médico-sociale (CROSM). Ensuite le Préfet valide le projet et un arrêté est rédigé.

*LES ANNEES 2000-2010 : LA PROTECTION RENFORCEE DES RESIDENTS ET LA RENOVATION DES PROCEDURES*

Le début du 21e siècle connaît la rationalisation de l'action de l'Etat dans le domaine social et de la santé. Trois lois, dans ce contexte, vont impacter de manière importante les FJT. La première en 2002 rénove l'action sociale et médico-sociale. C'est une loi sur les droits des usagers et sur la reconsidération de la qualité de tout ce qui est autour du projet des établissements sociaux.

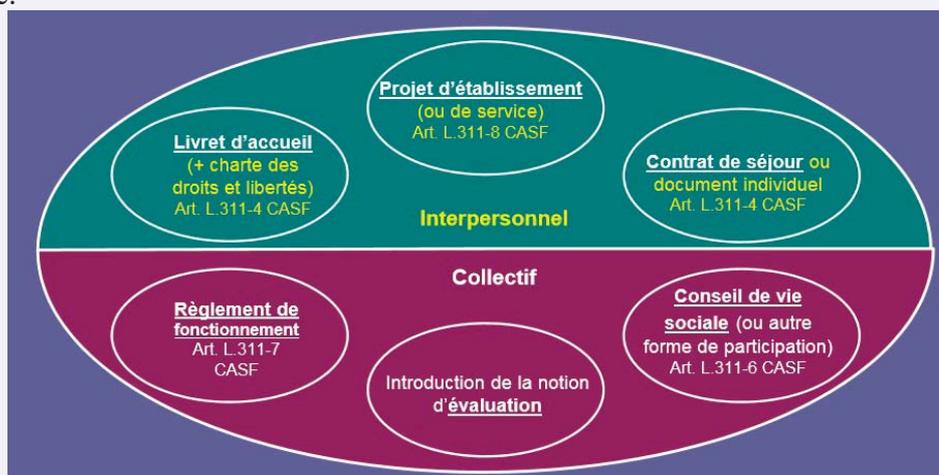
**Loi sociale rénovée n°2002-2 du 02.01.2002**

**Orientations**

- Contractualisation dans les relations résidents / logeurs
- Diversification des missions et des offres en adaptant les structures aux besoins
- Renforcement de la notion de projet : précision de la fonction des schémas régionaux d'organisation sociale et médico-sociale (SROSMS), coordination entre les acteurs.

Mise en place de **7 outils** : le livret d'accueil, la charte des droits et libertés, le contrat de séjour, un conciliateur ou médiateur, le règlement de fonctionnement de l'établissement, le projet d'établissement ou de service, le conseil de vie sociale (instance de participation des résidents)

Obligation de réaliser une **évaluation** interne pour les établissements et services (communication tous les 5 ans) et une évaluation externe tous les 7 ans par un organisme habilité.



© UNHAJ, 2008

<sup>53</sup> CASF : Code de l'Action Sociale et des Familles

La loi « Hôpital Santé et Territoires » (HPST)<sup>54</sup>, en 2009 (21 juillet), modifie le statut et la procédure d'autorisation des établissements sociaux et médico-sociaux.

Ainsi, le régime d'autorisation des FJT en tant que ESMS a été perturbé. En effet, l'article 124 de la loi a supprimé les comités régionaux de l'organisation sociale et médico-sociale (CROSM). En voulant simplifier les procédures, le législateur (le 31 mars 2010, dans le code de l'action sociale et des familles) a oublié de citer les FJT dans la nouvelle procédure d'autorisation : le Préfet délivre l'autorisation après avis d'une commission de sélection d'appel à projet social ou médico-social. Sans cette autorisation, les FJT ne peuvent plus prétendre notamment à la PSE (cf. encadré). De ce fait, l'ouverture de nouveaux FJT a été rendue dépendante d'une dérogation exceptionnelle de la CNAF qui a pris fin en 2014.

En effet, en 2014, la loi ALUR<sup>55</sup> a régularisé et clarifié les procédures ; l'article 31 a rétabli la compétence des préfets de départements en matière d'autorisation des FJT. Ils relèvent des dispositions de droit commun en matière d'autorisation. La procédure d'appel à projet change la manière de faire car l'initiative n'est plus aux organismes FJT mais aux préfets de département (cf. figure 20).

#### **Régime d'autorisation des FJT : pallier le vide juridique entre 2010 et 2014**

Les établissements qui avaient soumis une demande avant le 31 octobre 2010 aux CROSM, en application de l'article 31 de la loi HPST, ont été légalement autorisés. La situation des autres qui avaient engagés des travaux n'est pas claire vu qu'ils n'ont pas d'autorisations légales. Cependant dans la plupart des cas les gestionnaires des établissements ont signé des conventions avec les autorités administratives, permettant le versement des APL (au titre du CCH) et de financements de l'action sociale de la branche famille (code de la sécurité sociale). Et certains projets qui ne sont pas encore finalisés ont pu recevoir des aides publiques en application du CCH. Dans le cas où la CRFJT fonctionne toujours, elle a pu pallier le manque d'autorité et valider le nombre de lits des FJT, induisant les montants versés par la CNAF.

A noter : La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016) a permis de légaliser (arrêté du préfet) les foyers issus de cette période transitoire du moment qu'ils répondent aux conditions de fonctionnement posées par le CASF.

#### **L'autorisation « FJT » vaut implicitement autorisation de dispenser des prestations prises en charge par l'Etat et les caisses d'allocations familiales**

Les aides suivantes relèvent de ces catégories :

- Les aides permanentes attribuées par le Fonds de coopération de la jeunesse et de l'éducation populaire (FONJEP)
- Les aides prévues par les règlements intérieurs des fonds d'aide aux jeunes en difficulté
- La prestation de service versée par les CAF sur le fondement de la délibération de la commission d'action sociale du conseil d'administration de la CNAF
- Les aides attribuées par des collectivités territoriales en vertu des dispositions réglementaires qu'elles ont édictées dans le cadre de leurs compétences propres.

<sup>54</sup> La loi HPST est un projet d'organisation sanitaire. Elle définit notamment les missions, le statut et la gouvernance des établissements publics de santé. De plus, elle a créé les agences régionales de santé (ARS) en remplacement des DDASS.

<sup>55</sup> Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

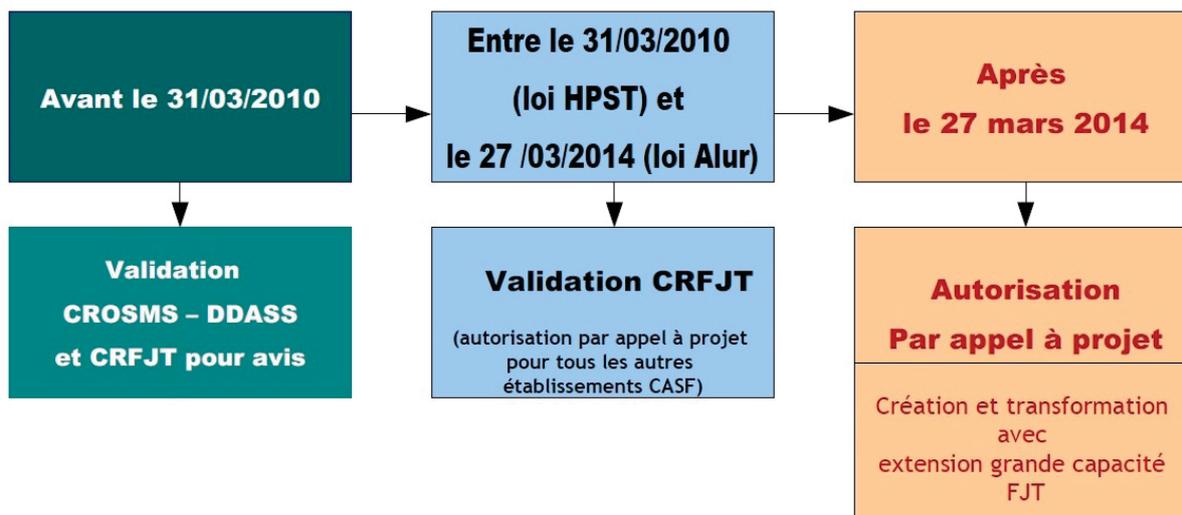


Figure 20 : Changement de procédure autorisation CASF pour les FJT. ©URHAJ RA,2016 .

### Un nouveau régime de droit commun : l'appel à projet

La création ou l'extension (de plus de 30% de la capacité en lits) ou la reconstruction (avec changement de destination ou de capacité) des FJT sont soumises à appel à projet, « dès lors qu'ils font appel, pour tout ou partie de leurs dépenses de fonctionnement, à des financements publics apportés directement ou indirectement, en vertu des dispositions législatives ou réglementaires, par des personnes morales de droit public ou des organismes de sécurité sociale, au sens de l'article L.313-1-1 du CASF ». Le regroupement par un même gestionnaire de plusieurs structures quand il y a extension de 30% des capacités par rapport à l'autorisation initiale est également soumis à autorisation par le préfet de département. Les appels à projet doivent être cohérents avec les plans locaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, mais aussi avec tous les autres documents de planification (plan pauvreté jeunesse, programme local de l'habitat,...) et les autres actions menées en faveur des jeunes actifs ou en voie d'insertion professionnelle au niveau du département. Le calendrier des appels à projet et les besoins sociaux et médico-sociaux qu'ils visent à satisfaire doivent être discutés en amont par tous les acteurs concernés, notamment le conseil régional, les conseils départementaux, les caisses d'allocations familiales et l'union régionale pour l'habitat des jeunes. La discussion peut se faire dans le cadre de la CRFJT quand cette commission continue à se tenir ou dans une autre instance à laquelle ces mêmes partenaires assistent.

Enfin la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MoLLE du 25 mars 2009) réforme le régime d'agrément des FJT.

Les conventionnements avec des partenaires (par exemple, le Département) et par conséquent les financements et les aides mobilisables pour les jeunes et le logement (APL,..) sont dépendants de ces agréments.

Selon les activités effectivement réalisées par les organismes, différents agréments doivent être obtenus auprès de différents services de l'Etat. Entre 1990 et 2003, près d'une trentaine d'agrément a été produite<sup>56</sup>. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, trois types d'agrément sont délivrés aux associations, dès lors qu'elles agissent dans le secteur du logement ou de l'hébergement

<sup>56</sup> Par exemple : Financer une opération immobilière en PLAI, Gérer une résidence sociale

des personnes défavorisées : l'agrément « maîtrise d'ouvrage d'insertion », l'agrément « ingénierie sociale, financière et technique » et l'agrément « intermédiation locative et gestion locative sociale ». Le détail des activités visées par ces trois agréments est donné en annexe ainsi que les critères d'octroi de ces agréments (cf. annexe 3)

**Agrément « ingénierie sociale, financière et technique »**

**Agrément « intermédiation locative et gestion locative sociale »**

Ils sont territorialisés et accordés pour cinq ans par le préfet. Un compte-rendu de l'activité et les comptes financiers sont adressés tous les ans à l'autorité administrative qui a délivré l'agrément. Ce dernier peut ainsi être retiré à tout moment dès lors que l'organisme ne remplit plus les conditions nécessaires.

**Agrément « maîtrise d'ouvrage »**

Il est accordé au niveau national par arrêté du ministre chargé du logement après avis du Comité Régional de l'Habitat (CRH). L'instruction du dossier se fait par la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (DGALN). Cet agrément est octroyé pour une durée indéterminée.

Le décret n°2015-951 du 31 juillet 2015 prévoit que le gestionnaire<sup>57</sup> de foyers nouveaux (après la parution du décret) doit être agréé pour gérer des résidences sociales (conditions prévues à l'article R.365-4 du code de la construction et de l'habitation), quand il n'est pas dispensé de cet agrément. Sont notamment dans ce dernier cas les collectivités territoriales, les centres communaux d'action sociale et les organismes d'habitations à loyer modéré. Les gestionnaires de foyers préexistants qui ne sont pas des résidences sociales ne sont pas concernés par cet agrément, y compris en cas d'extension ou de renouvellement de leur autorisation.

Nous signalons également qu'en

- 2000, la DGAS met en place l'aide à la gestion locative (AGLS) pour tenter de suppléer les surcoûts de l'accompagnement engendrés par l'accueil de personnes en (grandes) difficultés d'accès au logement dans le cadre des résidences sociales.
- 2006, la DGUHC et la DGAS (circulaire n°2006-45 du 04.07.2006) apportent quelques améliorations et précisions sur les résidences sociales suite à leur évaluation des dix premières années d'existence. Et la CNAF (lettre circulaire n°2006-075 du 22.06.2006) définit une nouvelle prestation de service liée aux fonctions socio-éducatives (PSE).
- 2006, l'« Union nationale des foyers de jeunes travailleurs » devient l'« Union nationale pour l'habitat des jeunes » (UNHAJ).

## CONCLUSION

Les résidences sociales ont une place particulière, à la croisée de plusieurs politiques publiques (logement, cohésion sociale et famille). Au-delà des difficultés administratives, cette spécificité s'accompagne de contradictions et de nombreux débats sur le rôle et les missions de ces structures. Le débat entre l'Etat et le réseau des acteurs des FJT porte sur la nature de la population à accueillir. Dans un contexte de mal-logement et de difficultés pour

---

<sup>57</sup> Le gestionnaire de FJT peut être une association régie par la loi 1901, un centre communal d'action sociale, une collectivité territoriale ou une mutuelle.

les plus défavorisés à accéder à un logement de droit commun, la question porte sur la modification du projet socio-économique des FJT afin de privilégier davantage une population moins solvable ou tout du moins d'avoir des redevances les moins chères possibles. L'année 2016 sera-t-elle l'occasion d'une nouvelle évolution ? Un nouvel accord cadre est en cours de discussion entre l'Etat, la Caisse des Dépôts et l'UNHAJ. La DIHAL a été sollicitée pour piloter l'accord et mener les négociations pour l'évolution du projet social et la définition du rôle des FJT dans les politiques sociales du logement.

Les schémas suivants (cf. figure 21) et l'extrait d'entretien résument bien la complexité, aujourd'hui, de l'environnement des résidences sociales – foyers de jeunes travailleurs.



Source : Habitat Jeunes ILE-DE-FRANCE INFO, décembre 2015



Source : Dossier agréments UNHAJ avril 2015. © UNHAJ

Figure 21 : Résidences sociales – Foyer de jeunes : deux piliers réglementaires et triple ancrage

« En termes législatifs, un FJT est appelé « résidence sociale-foyer de jeunes travailleurs » et non « résidence sociale jeune ». Une résidence sociale jeune pourrait être une résidence sociale qui a un public spécifique dans son objet social, est uniquement pour les jeunes, mais qui n'est pas établissement social et médico-social. Cela a une importance dans les financements qui sont négociables et dans les obligations qui sont derrière. Elles sont complètement différentes dans ces cas-là. »  
(Entretien, Directrice URHAJ RA)

## 2.2 UN OBJET PAS TOUJOURS BIEN APPREHENDED

Au-delà du modèle commun, les FJT présentent d'importantes variations locales. Leur structuration en un mouvement national reste partielle (adhésion non obligatoire à l'URHAJ, multiplicité d'associations indépendantes), les structures répondant avant tout à des besoins locaux et pouvant présenter d'importantes variations dans leur fonctionnement. En effet, les services dépendent du public accueilli : composition du ménage (célibataire, couple, famille monoparentale), origine sociale (personnes placées<sup>58</sup>, rupture familiale, « famille classique »), revenus. De plus, la gestion est fonction du degré de réhabilitation et de la nature de la relation entre le gestionnaire et le propriétaire (personne identique ou pas). Et certains FJT n'ont pas encore l'agrément résidence sociale.

Cette diversité participe à la difficulté d'appréhender l'objet « FJT ». La connaissance des FJT à l'échelle nationale est difficile et souffre d'un manque d'organisation des données. Cette situation ne facilite pas l'appréhension de l'objet FJT et le pilotage par les services de l'Etat, d'autant plus dans un contexte où la réforme territoriale modifie la gouvernance locale.

### 2.2.1. UN MANQUE DE CONNAISSANCES DES ETABLISSEMENTS

Le manque de connaissance des FJT apparaît très rapidement dès que nous essayons de réaliser une analyse nationale. Le simple recensement des structures existantes est extrêmement complexe.

Une des premières solutions est de consulter le site internet de l'UNHAJ<sup>59</sup> qui répertorie les solutions logement pour les jeunes. L'union a 330 adhérents sur 250 villes. Une carte interactive permet d'observer la répartition des structures sur le territoire national. Il suffit de sélectionner la région, le département et/ou la ville dans laquelle un jeune recherche un logement pour obtenir une localisation et une adresse. Puis un lien conduit à une fiche « contact » avec des coordonnées. Plus de 400 structures ont été repérées. Cependant, les données accessibles sont toujours limitées. Nous ne pouvons pas déterminer à ce stade la typologie de la structure : FJT ou non, par exemple.

Les données sur les FJT sont difficiles à obtenir. Il n'existe pas d'observatoire national accessible. La base « FINESS<sup>60</sup> » pourrait jouer ce rôle mais elle n'est pas toujours à jour. Ce sont les agents des Directions Départementales de la Cohésion Sociale (DDCS) qui la

<sup>58</sup> Les jeunes placés sont en général les « PJJ » (par la justice : sortis de prison,...) et les « ASE » (jeunes sortants de foyers, de maisons de l'enfance,...).

<sup>59</sup> Union Nationale pour l'habitat des jeunes, [www.unhaj.org](http://www.unhaj.org)

<sup>60</sup> FINESS : Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux

remplissent lorsque la structure reçoit un agrément « FJT ». Or il peut y avoir des délais plus ou moins longs entre les deux événements. Le plus simple est encore de contacter chaque DDCS pour avoir accès au tableau général mentionnant le nombre de lits par établissement et les coordonnées du FJT (adresse, gestionnaire, etc.). Cependant, dans la période réglementaire transitoire, certaines CRFJT ont permis de valider la capacité en lits, ce qui a participé à transférer la connaissance et la gestion des FJT directement à l'échelon régional au détriment du niveau départemental. Les données transmises par les FJT à la DRJSCS ne correspondent pas toujours aux éléments connus par les DDCS ou les CAF. Il peut aussi exister des résidences sociales avec un bâti soit en totalité soit en partie réservé au foyer de jeunes travailleurs (Logement foyer social et un projet socio-éducatif). Or la nomenclature accessible au public distingue seulement deux catégories « résidence sociale » et « FJT non transformé en résidence sociale ». Donc ce n'est pas possible d'extraire depuis le fichier importé d'internet, les données relatives à la partie spécifique FJT quand l'établissement est également une résidence sociale.

Pour avoir une vision plus précise sur un établissement, le « dossier vert »<sup>61</sup>, bilan annuel obligatoire, est une bonne source d'informations. Jusqu'à présent, il était transmis chaque année par les gestionnaires d'établissement aux différents partenaires institutionnels (DRDJSCS, DREAL, etc.) en version « papier » (obligation réglementaire). Ceci ne facilite pas l'analyse statistique. Pour mémoire, ces dossiers devaient permettre les évaluations internes et externes des structures. Faute de moyens humains, ils sont surtout stockés dans des armoires, en cas de besoin. Ils ne sont pas exploités. La dématérialisation de ces dossiers, en cours d'année 2016 ou 2017, permettra peut-être une meilleure exploitation des informations qu'ils contiennent.

Un autre moyen pour obtenir des données est de contacter directement les organismes gestionnaires ou de consulter leur site internet. Mais cette méthode est très aléatoire, c'est selon la bonne volonté de la personne contactée et de la quantité de données mise en ligne. Certaines personnes ont refusé de nous fournir une copie de ces dossiers. De plus, ce moyen d'analyse est très chronophage.

La DIHAL a fait, en 2016, du logement des jeunes, dont l'évolution du modèle des FJT, un axe de travail. Dans ce cadre, un groupe de travail (copilotage DIHAL-DGCS-DHUP) a été mis en place afin d'obtenir notamment une meilleure connaissance de l'offre existante et du public accueilli, à l'échelle nationale. Une réflexion est engagée également sur l'accueil des jeunes les plus précaires en situation d'exclusion et ainsi sur le modèle économique des FJT. Ce travail pourrait permettre à terme de capitaliser un certain nombre de renseignements, voire d'améliorer la méthode ou les outils en faveur d'une connaissance partagée des FJT.

Cette difficulté à obtenir des données sur l'offre est préjudiciable pour les pouvoirs publics, alors que la nouvelle procédure d'appel à projets suppose de pouvoir mettre en cohérence l'offre et les besoins. Pour les services de l'Etat, la définition d'une politique coordonnée est donc rendue difficile. La réforme territoriale complexifie, par ailleurs, aujourd'hui le jeu local d'acteurs.

---

<sup>61</sup> Les dossiers verts ont été surnommés comme cela car la pochette qui les contient est verte. Le dossier contient différentes fiches : personne morale, gestion des logements, observatoire de la population, ressources humaines, analyse de gestion réelle et analyse de gestion prévisionnelle. Les documents complémentaires sont : le bilan financier, le compte de résultat, le courrier de demande de validation du nombre de lits FJT signé par le Président de la structure et le rapport d'activité selon la trame régionale.

## 2.2.2 UNE GOUVERNANCE EN REDEFINITION DU FAIT DE LA REFORME TERRITORIALE

Conséquence de leur positionnement à la croisée de plusieurs politiques publiques, la gouvernance des FJT est complexe. Ils sont rattachés à plusieurs services de l'Etat pour notamment obtenir leurs autorisations et leurs agréments. Selon l'ancrage ou le pilier réglementaire, les compétences sont partagées. La fusion des Régions a redistribué les responsabilités des acteurs, ce qui complexifie encore la donne et oblige aussi les réseaux associatifs à se restructurer.

### *UNE REORGANISATION DES SERVICES ET DES RESEAUX*

Dans un contexte de fusion des Régions, en France, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, deux types de réorganisation ont été mis en place, au niveau national :

- Réorganisation des directions régionales de l'Etat : DRDJSCS et DREAL

La complexité des organigrammes et des missions de chacun est à mettre en exergue: la DRJSCS et la DDCS du Département chef-lieu de région (Rhône pour notre cas) deviennent une seule entité DRDJSCS. Dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, cette direction régionale et départementale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale comprend un pôle jeunesse et un pôle social. Ce dernier comprend trois services : un service Accueil/Hébergement/Insertion et un service Asile/Intégration basés à Lyon et un service Population vulnérables/Protection juridique basé à Clermont Ferrand. Les autres DDCS (autre que celle du Rhône) de la Région ne fusionnent pas.

- Réorganisation pour les réseaux

Cette réforme territoriale oblige également les réseaux associatifs régionaux à se réorganiser. Un projet de fusion entre l'Union Régionale pour l'habitat des jeunes (URHAJ) Rhône-Alpes et l'URHAJ Auvergne est envisagé. Jusqu'à présent, l'URHAJ Rhône-Alpes et l'URCLLAJ Rhône-Alpes ne prévoient pas de fusionner mais ils continueront de fonctionner en partenariat.

L'ensemble de ces changements va nécessiter de nouvelles modalités de travail. La Commission Régionale FJT, quand elle est encore opérationnelle, est concernée par ces modifications. Il s'agit particulièrement de redéfinir ses objectifs.

### *UNE GOUVERNANCE LOCALE INCERTAINE*

Dans ce contexte, le pilotage des FJT par les services régionaux de l'Etat est aujourd'hui en réflexion. Jusqu'à présent, aucun pilotage prédéfini n'existe. Même si les politiques publiques semblent faire de la jeunesse et du logement un axe de travail (étude commanditée sur le logement des jeunes par la DIHAL, plan priorité jeunesse, comités interministériels de la jeunesse<sup>62</sup>, par exemple), aucune méthode de travail opérationnelle n'a fait l'objet de directive nationale qui permettrait de répondre aux questions typiques de projet (qui, quoi, où, avec qui et comment). Chaque service, à l'échelle régionale ou départementale, selon le réseau de personnes existant, met en place sa propre méthode. Certains réseaux d'acteurs (UNHAJ,

---

<sup>62</sup> Le 3 juillet 2015 s'est déroulé le troisième Comité Interministériel de la jeunesse sous l'égide du Premier ministre. Cent jeunes et neuf ministres ont échangé pendant une matinée sur la priorité jeunesse du Gouvernement. A voir : [www.jeunes.gouv.fr/actualites/actualites-interministerielles/article/priorite-jeunesse-un-comite](http://www.jeunes.gouv.fr/actualites/actualites-interministerielles/article/priorite-jeunesse-un-comite)

UNCLLAJ, DRJSCS, DDCS, DDT, Métropole, Département, CAF) s'organisent dans différents domaines tels l'animation, la délivrance d'agrément, les évaluations (par exemple la gestion des « dossiers verts »), les financements (cas particulier des jeunes placés par la justice). Certains institutionnels interrogés ont pointé la nécessité de repérer et de mobiliser les instances existantes pour ne pas démultiplier les réunions compte tenu des moyens de plus en plus restreints de l'administration et aussi pour obtenir une approche plus globale, moins morcelée.

Compte tenu des deux axes de travail « jeunesse » et « logement », l'animation des services de l'Etat peut bénéficier des instances existantes suivantes :

- au niveau départemental : Plan Priorité Jeunesse (lancé en février 2013), diagnostic à 360°, PDALHPD,...
- au niveau régional : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, Commission de l'Hébergement et de l'Accès au Logement, FONJEP, Plan Priorité Jeunesse,...

De plus, le projet de loi « Egalité et citoyenneté<sup>63</sup>, qui veut agir sur le logement social pour favoriser la mixité sociale et le vivre ensemble et dont un volet concerne les jeunes et leur émancipation<sup>64</sup>, il propose des nouvelles mesures de gouvernance.

Comme prévu dans l'avant-projet de la loi, la version validée par le Conseil d'Etat puis celle en commission spéciale, le chef de file en matière de politique de la jeunesse serait dorénavant confié aux conseils régionaux (article 16). Cela traduit la volonté de confier la responsabilité des politiques en direction de la jeunesse à un niveau de collectivité et de ne pas en faire une politique partagée. Cependant, l'article 72 al. 5 de la Constitution dispose qu'aucune collectivité territoriale ne peut exercer de tutelle sur une autre. Par conséquent, le chef de file n'a qu'un rôle de coordination, à l'exclusion de tout rôle de décision. Chaque région, dans ce cadre, formalisera les contrats d'objectifs et de moyens pour le développement des politiques de jeunesse sur son territoire. Cette décision pourrait permettre le « renforcement de l'expression citoyenne par la prise en compte des avis, observations et conclusions de la population recueillis après la concertation initiée et organisée par les conseils régionaux »<sup>65</sup>.

L'enjeu de l'information des jeunes est important car l'accès à l'autonomie passe par une bonne connaissance de ce à quoi un jeune a droit et des services existants. La loi « Egalité et citoyenneté » pourrait modifier le code du travail en complétant l'article L. 6111-3, pour une coordination de l'information jeunesse.

*« La région coordonne également, de manière complémentaire avec le service public régional de l'orientation et sous réserve des missions de l'Etat, les initiatives des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale et des structures d'information des jeunes labellisées par l'Etat dans des conditions prévues par décret. Ces structures visent à garantir à tous les jeunes l'accès à une information généraliste, objective, fiable et de qualité touchant tous les domaines de leur vie quotidienne ». (extrait du projet de loi)*

Avec cette formulation, l'Etat souhaite garder le contrôle des missions des régions.

Nous pouvons remarquer qu'il n'existe toujours pas de chef de file en matière de logement.

---

<sup>63</sup> Le projet de loi a été adopté en première lecture à l'Assemblée Nationale le 6 juillet 2016.

<sup>64</sup> Un des chapitres de la loi concerne notamment l'accompagnement des jeunes vers le logement (Titre I, chapitre 2).

<sup>65</sup> Cf. [www.assemblee-nationale.fr/14/dossiers/Egalite\\_et\\_citoyennete.asp](http://www.assemblee-nationale.fr/14/dossiers/Egalite_et_citoyennete.asp)

L'amendement n°1166<sup>66</sup> à la loi «Egalité et citoyenneté» est à noter. Un « Conseil d'orientation pour les politiques de jeunesse, lieu d'évaluation, d'études et de concertation avec les principaux acteurs chargés de la jeunesse (Etat, représentants des organisations de jeunesse, partenaires sociaux, collectivités locales, associations familiales,...)» se substituerait au Conseil national de la jeunesse. Il serait placé auprès du Premier ministre. L'amendement vise à traduire dans la loi les annonces du Gouvernement, suite à une proposition du CESE, de la création de cette structure à l'été 2016. Ce conseil aurait vocation à « impulser une dynamique de production de l'offre destinée aux jeunes et veillerait à ce que chaque politique publique prenne en compte la question de la jeunesse<sup>67</sup> ». Et l'objectif est aussi de mettre en place un nouveau cadre de dialogue et de mieux travailler ensemble.

Nous avons exprimé le besoin d'explorer pour en savoir davantage. Comme les données à l'échelle nationale nous étaient inaccessibles, nous avons pris le parti de nous focaliser sur une échelle particulière : l'ex région Rhône-Alpes.

## **2.3 LES FJT EN RHONE-ALPES : UNE PREOCCUPATION DES ACTEURS INSTITUTIONNELS ET ASSOCIATIFS**

L'ex-Région Rhône-Alpes<sup>68</sup> est dynamique et attractive mais la jeunesse est exposée au chômage et à la pauvreté. Comme la tendance française, les jeunes se logent majoritairement dans le parc privé car le parc public ne répond pas à leur demande. L'offre de FJT est diversifiée même si certains territoires sont plus fournis que d'autres et que les gestionnaires sont en concurrence avec des acteurs privés. Certains établissements montrent la fragilité du modèle économique actuel. Et finalement, certains acteurs rencontrés cherchent leur place dans la complexité qui gravite autour des FJT.

### **2.3.1. ETAT DES LIEUX DES JEUNES EN MOBILITE**

La population en Rhône-Alpes, à l'image de celle de la France, est vieillissante mais voit sa population jeune augmenter (plus 2,1% entre 2007 et 2012). En 2012, la part des jeunes âgés de 18 à 29 ans est de 16,2% (14,8% pour la France)<sup>69</sup>.

Les 1 027 300 (9,65 millions en France) des 18-29 ans vivent majoritairement dans une aire urbaine et sont surreprésentés dans les grandes villes en particulier dans les deux pôles universitaires Lyon et Grenoble (cf. figure 22).

---

<sup>66</sup> C'est un amendement adopté par la commission spéciale (rapport n°3851) pour l'adoption de la loi «Egalité et citoyenneté» en 1<sup>ière</sup> lecture à l'Assemblée Nationale au mois de juillet 2016. Il propose de modifier l'article 12 de la loi n°2001-624 du 17 juillet 2001 portant diverses dispositions d'ordre social, éducatif et culturel.

<sup>67</sup> Source : [www.assembleenationale.fr/14/amendements/3679/CSEGalite/1166.asp](http://www.assembleenationale.fr/14/amendements/3679/CSEGalite/1166.asp)

<sup>68</sup> Dans ce paragraphe, les données retenues concernent uniquement l'ex-région Rhône-Alpes et font abstraction des chiffres auvergnats.

<sup>69</sup> INSEE, RP 2012

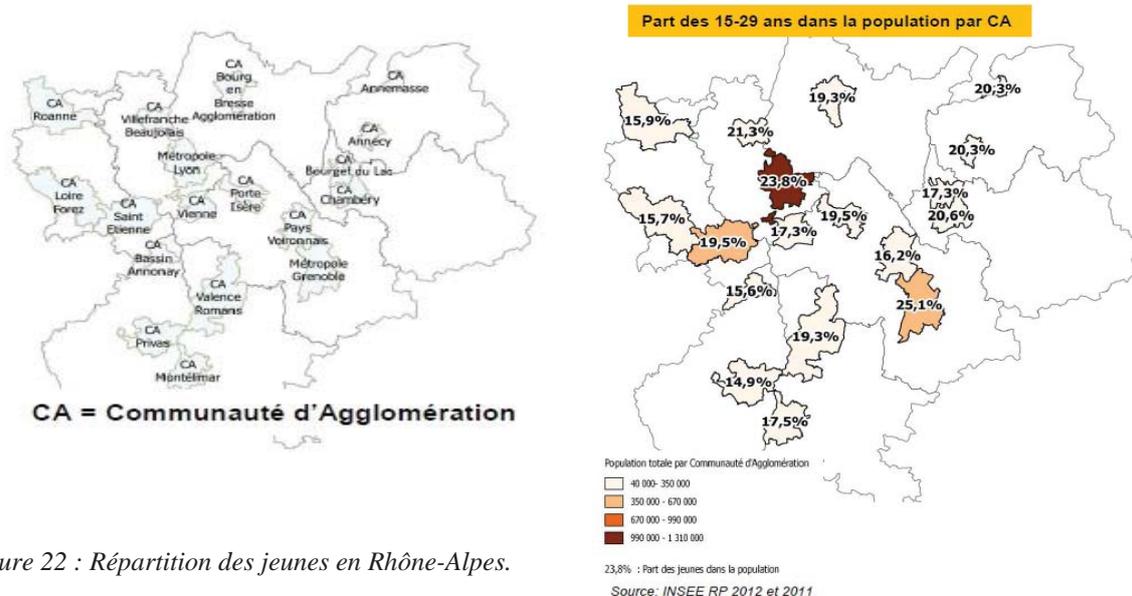


Figure 22 : Répartition des jeunes en Rhône-Alpes.

© URHAJ/URCLLAJ Rhône-Alpes (CHAL, 7 avril 2016)

Cette jeunesse, en Rhône-Alpes, est plus mobile que le reste de la population: 38% des 18-30 ans contre 7,3% des plus âgés ont emménagé dans leur logement depuis un à deux ans et 14% contre 74% habitent dans leur logement depuis au moins cinq ans<sup>70</sup>.

Les besoins en logement sont liés à l'attractivité économique des territoires et à l'offre de formation. Rhône-Alpes est la deuxième région française en matière de développement économique avec deux grands pôles d'emploi : Lyon surtout (680 000 emplois) et Grenoble (212 000 emplois), respectivement 26 et 8% de l'emploi au niveau régional. Mais il existe un chômage « structurel » chez les jeunes : le taux de chômage est de 18,8% pour les 18-30 ans contre 8,6% pour les plus âgés. Les territoires au sud et à l'ouest de Rhône-Alpes sont plus précarisés (cf. figure 23).

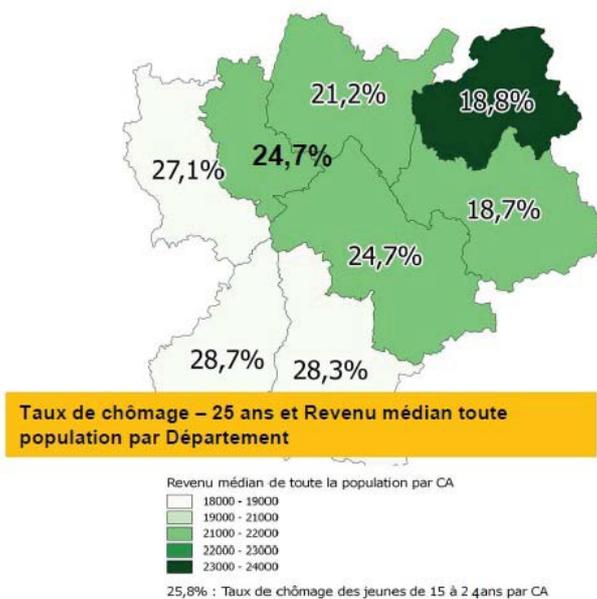


Figure 23 : Un territoire inégalement précarisé. © URHAJ/URCLLAJ Rhône-Alpes (CHAL, 7 avril 2016)

<sup>70</sup> Source : INSEE RP 2012, Etude sur le logement des jeunes menée par l'URHAJ et l'URCLLAJ RA qui est en cours de rédaction

En outre, Rhône-Alpes est la deuxième région de France en matière de formation : 230 000 étudiants et 42 000 apprentis. En ce qui concerne les étudiants, Lyon et Grenoble accueillent 70% des étudiants de la Région. Les apprentis sont répartis de manière plus homogène avec une majorité dans le Rhône (12 760).

### 2.3.2. ETAT DES LIEUX DE L'OFFRE EN LOGEMENT DE DROIT COMMUN POUR LES JEUNES

Les parcs privé et social sont souvent inadaptés.

63% des jeunes de moins de 30 ans se logent dans le parc privé (Filocom, 2007). Le marché locatif privé est tendu dans les grands pôles d'emplois (Lyon, Grenoble) et les zones urbaines de Haute Savoie. Le marché de l'ouest de Rhône-Alpes est plus abordable (Loire, Ardèche). Par conséquent, les jeunes de par leur localisation, sont confrontés aux loyers les plus chers (cf. figure 24).

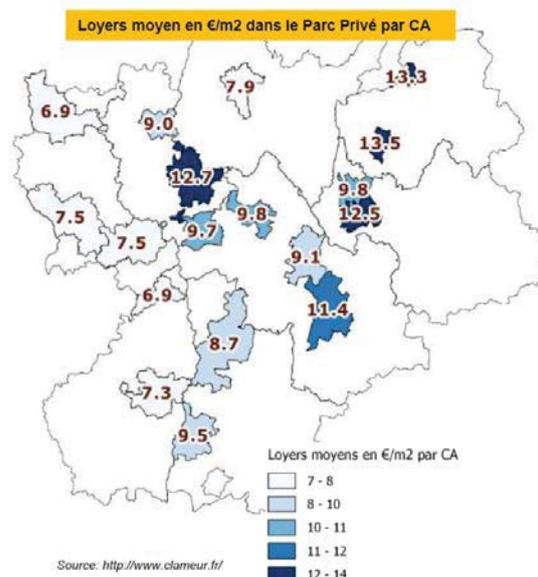


Figure 24 : Zones tendues dans le parc privé  
©URHAJ/URCLLAJ Rhône-Alpes (CHAL, 7 avril 2016)

Les jeunes de moins de 25 ans sont très peu représentés dans le parc social (2%). Cette part s'élève à 9% pour les moins de 30 ans pour l'ensemble du territoire de Rhône-Alpes. Pourtant, les jeunes de moins 30 ans sont demandeurs de logement social, à hauteur de 23,3% en 2014 et ils y sont également éligibles (cf. figure 25). L'offre de logements sociaux ne remplit globalement pas les objectifs de mixité sociale puisque le parc social est souvent en-dessous des 25% voire des 20% des logements notamment dans les zones tendues (cf. figure 26).

	Ménages éligibles au logement social dans les "ménages jeunes" unité : %		
	Revenu inférieur ou égal à 60 % du plafond HLM	Revenu inférieur ou égal au plafond HLM	Revenu inférieur ou égal à 130 % du plafond HLM
Ain	43,7	83,1	95,1
Ardèche	56,5	91,4	99,0
Drôme	55,7	91,9	98,7
Isère	53,7	88,8	97,6
Loire	58,0	91,8	98,6
Rhône	55,2	88,4	97,1
Savoie	47,0	86,4	97,5
Haute-Savoie	40,0	77,9	90,4
<b>Rhône-Alpes</b>	<b>52,2</b>	<b>87,6</b>	<b>96,7</b>

Source : SOeS-Filocom d'après DGFIP, données au 1<sup>er</sup> janvier 2011

Figure 25 : Forte proportion des ménages jeunes éligibles au logement social en Rhône-Alpes.

## Taux de logement social et part des – de 25 ans dans logement social par CA

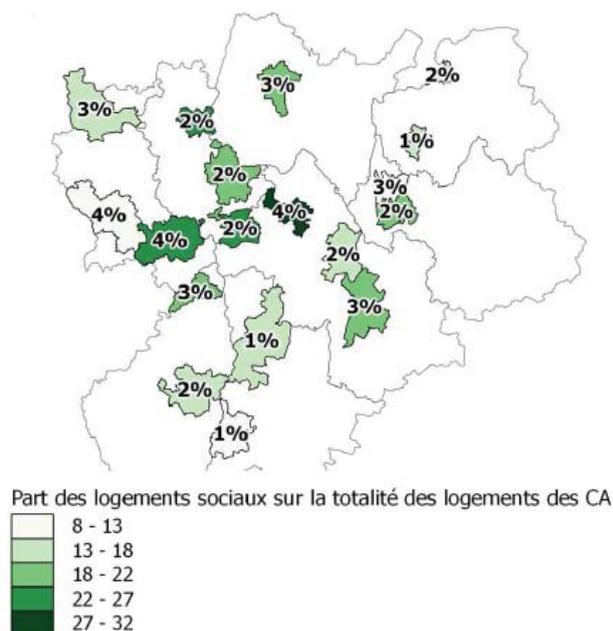


Figure 26 : Difficultés d'accès au parc social pour les jeunes.  
© URHAJ/URCLLAJ Rhône-Alpes (CHAL, 7 avril 2016)

### 2.3.2 LES OFFRES SPECIFIQUES POUR LES JEUNES

#### L'OFFRE CLASSIQUE POUR LES ETUDIANTS ET LES APPRENTIS

Les logements CROUS ne peuvent accueillir qu'environ 4% de la population étudiante. Des enjeux en matière de rénovation à Grenoble et de construction neuve à Lyon ont été notés par l'équipe URHAJ Rhône-Alpes (RA) / URCLLAJ RA qui mène actuellement une étude sur le logement des jeunes (cf. figure 27).

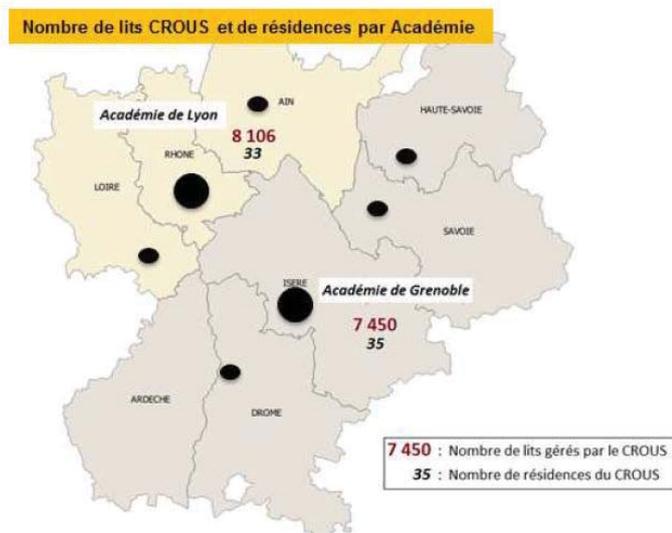


Figure 27 : Une faible offre de logements CROUS  
© URHAJ/URCLLAJ Rhône-Alpes, 2016

Les lits « internats » des centres de formation d'apprentis sont déficitaires en Drôme, Ardèche, Rhône et Loire. Un enjeu fort de réhabilitation/reconversion du parc de lits

d'internat a également été remarqué<sup>71</sup>. Il ne correspond parfois plus aux besoins des jeunes de plus de 18 ans.

### INFORMATION LOGEMENT

Nous avons vu précédemment que les Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes informent et accompagnent les jeunes quelles que soient leurs origines vers un logement de droit commun grâce à leur approche globale du territoire. La localisation de ces services est hétérogène en Rhône-Alpes comme le montre la figure 28.



Le réseau des CLLAJ Rhône-Alpes a été créé en 1999. Il a intégré Macon, qui n'est pas dans la Région administrative, mais qui a des problématiques proches et aucune fédération régionale à proximité. Chaque CLLAJ a des spécificités, celles de Rhône-Alpes sont la sous-location, la gestion de logements en direct, la formation des missions locales, l'installation d'un référentiel logement (il consiste en la réalisation de fiches : première réponse pour un logement, en fonction du type de jeunes) et la réalisation de diagnostic.

Figure 28 : Localisation hétérogène des CLLAJ en Rhône-Alpes. © URCLLAJ Rhône-Alpes, 2016

### L'OFFRE FJT ET SES DIFFICULTES<sup>72</sup>

#### 58 FJT en Rhône-Alpes : Inégalités territoriales pour le niveau d'activités

Dans le Rhône, quatre FJT ont un projet en cours de validation à hauteur de 764 lits en 2015. Ce sont les quatre foyers qui étaient gérés par « Habitat Jeune ». Ce dernier a été mis en liquidation judiciaire et les quatre foyers ont été repris par « Popinns » (cf. encadré dans le paragraphe intitulé « difficultés économiques »). Un autre foyer est en travaux jusqu'à fin 2017 (prévision de 104 lits). En tenant compte des 53 foyers en cours d'activité, cela porterait le nombre de foyers de jeunes travailleurs à 58 en Rhône-Alpes au début de l'année 2017.

<sup>71</sup> Pour rappel, la production des commentaires et données sont possibles grâce à la présentation réalisée par l'URHAJ RA et l'URCLLAJ RA lors de la CHAL du 7 avril 2016.

<sup>72</sup> Les données présentées sont issues du bilan des FJT réalisé par l'Union Régionale pour l'habitat des jeunes Rhône-Alpes (URHAJ) et l'URCLLAJ Rhône-Alpes, présenté à la CRFJT Rhône-Alpes du 21 décembre 2015. De plus, des données complémentaires ont été obtenues lors des entretiens avec la directrice de l'URHAJ RA, la directrice de l'URCLLAJ RA et des agents de la DRDJSCS Auvergne-Rhône-Alpes.

Ces foyers ne sont pas répartis de manière homogène entre les départements autant en nombre qu'en capacité d'accueil (cf. figure 29).



	Nombre de foyers (ouvert) dont la capacité en lits 2016 est non nulle	Capacités en lits 2016
Ain	1	114
Ardèche	2	125
Drôme	4	319
Isère	12	900
Loire	4	509
Rhône	14	1263
Savoie	8	861
Haute-Savoie	8	670
Total Rhône-Alpes	53	4761

Figure 29 : Couverture en FJT hétérogène en Rhône-Alpes. Source : UNHAJ et CRFJT du 21 décembre 2015.

En 2014, le niveau d'activité a été évalué par l'URHAJ Rhône-Alpes et la CRFJT Rhône-Alpes (cf. figure 30). Il existe un enjeu fort sur le territoire de l'Ain et de l'agglomération de Bourg en Bresse, quand on rapporte le nombre de place au nombre de personnes qui peuvent être potentiellement accueillies (cf. figure 31).

Tout FJT	Nombre de logements	5590
	Nombre moyen de logements par résidence	96
Adhérents URHAJ RA	Nombre de nuitées réalisées	1 105 491
	Moyenne du taux d'occupation global	79% / 85%
	Nombre de jeunes par logement et par an	1.9

Figure 30 : Niveau d'activité en 2014. Source : URHAJ et CRFJT RA.

Figure 31 : Enjeux sur l'offre en logement en FJT. Source : URHAJ Rhône-Alpes.

	Nombre de jeunes pour une place FJT (2014)
Ain	1058
Ardèche	401
Drôme	308
Isère	283
Loire	340
Rhône	260
Savoie	127
Haute-Savoie	302
Total Rhône-Alpes	283

### Une diversification des publics accueillis

Deux tiers des jeunes logés sont de sexe masculin et ils sont majoritairement âgés de 18 à 25 ans, comme l'ordonne l'arrêté de juillet 2015 (cf. figure 32).

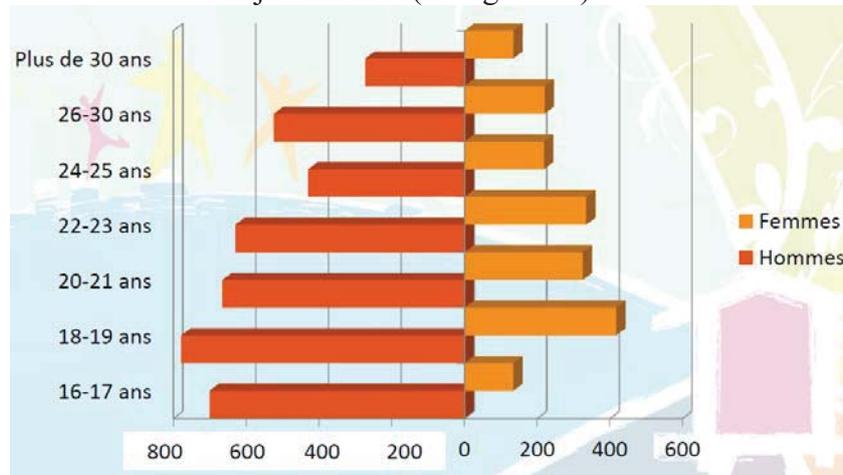


Figure 32 : Genre et âge des jeunes accueillis en FJT, en RA. © URHAJ RA.

Plus de 70% d'entre eux sont originaires d'un autre département que celui du FJT (cf. figure 33).

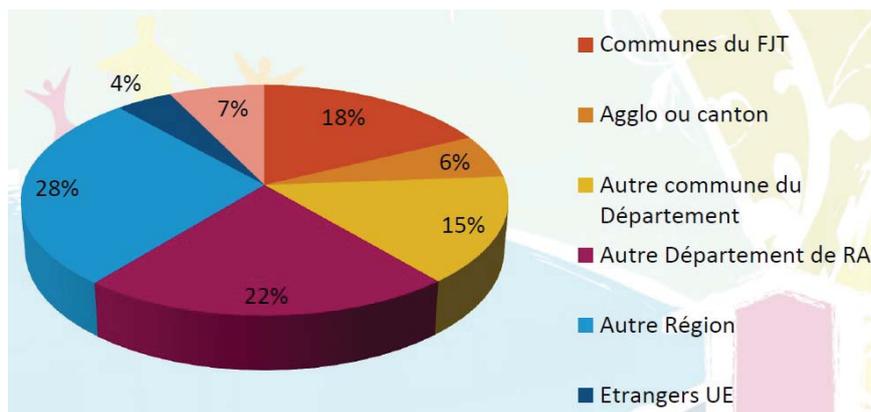


Figure 33 : Origine géographique des publics accueillis en FJT, en RA. © URHAJ RA.

Concernant la situation socio-professionnelle (cf. figure 34), 35% des résidents sont salariés mais la plupart d'entre eux ont des contrats de travail précaires. Les apprentis représentent 22% des jeunes accueillis.

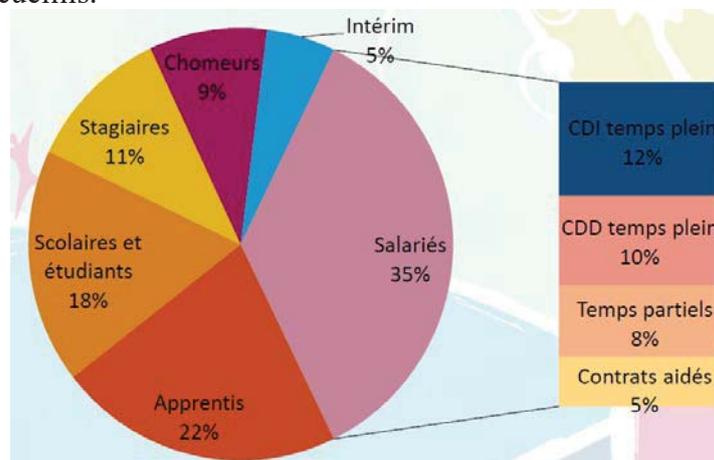


Figure 34 : Situation socio-professionnelle des résidents en FJT en RA. © URHAJ RA.

30% des jeunes logés ont des ressources inférieures aux minima sociaux et au moins 56% vivent en-dessous du seuil de pauvreté (cf. figure 35).

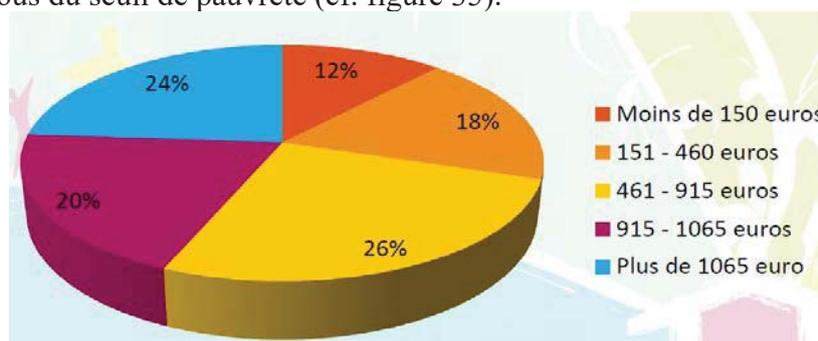


Figure 35 : Niveau de ressources des résidents en FJT, en RA. © URHAJ RA.

« Les professionnels socio-éducatifs notent que les parcours d’insertion sont de plus en plus complexes, avec un impératif de mobilité accru et des besoins en accompagnement croissants » (Entretien, URHAJ RA, 2016). Les parcours résidentiels sont également complexes avec des passages par des logements très diverses (cf. figure 36).

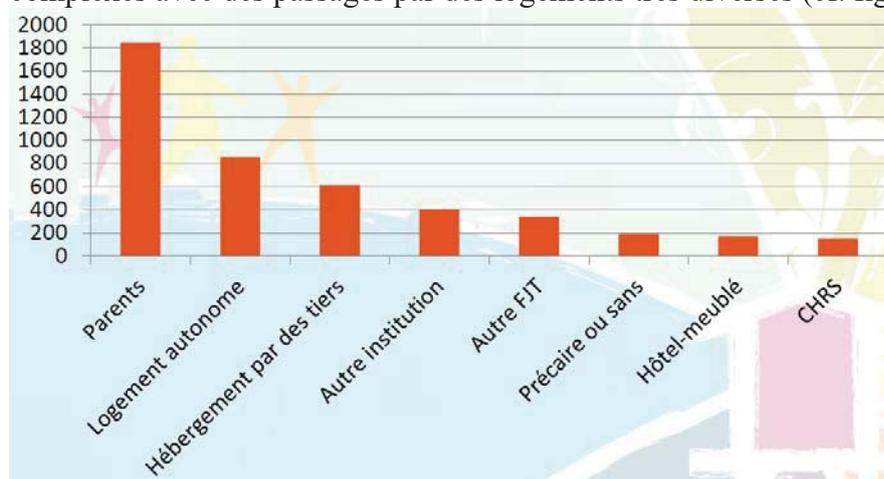


Figure 36 : Dernier logement avant le FJT, en RA. © URHAJ RA.

L’URHAJ a aussi noté que les FJT en Rhône-Alpes doivent s’adapter à de nouveaux publics :

- Sortants de l’aide sociale à l’enfance (ASE) avec une prise en charge de plus en plus courte
- Apprentis et alternants, qui ont une double voire triple résidence.

#### La « survie » financière des adhérents en question

La question du modèle économique des FJT se pose au vu des résultats comptables des FJT. Mais selon le compte-rendu de la CRFJT de décembre 2015, « pour ce qui est de la situation financière des établissements, la situation globale est moins négative que ne le laisserait à penser les récentes reprises de trois structures » par Popinns suite à la faillite d’Habitat Jeune (cf. encadré « Habitat Jeune »). Cependant, le niveau de produits global (36 092 948 €) est inférieur au niveau de charges global (37 219 654€). L’évolution des charges et produits sur un échantillon constant de FJT est positive : plus 15% pour les charges et plus 22% pour les produits.

Sur les résultats nets comptables de 2014, 23 structures avaient un résultat négatif, 3 avaient un bilan nul et 15 avaient un bilan positif (contre 24 en 2012).

En comparant au total général des charges de structures pour 2014 : 6 structures génèrent un excédent supérieur à 3% du total général des charges (contre 11 en 2012), 34 sont proches de l'équilibre (contre 11 en 2012) et 14 structures affichent un réel déficit (contre 22 en 2012).

Tout peut évoluer assez rapidement comme le montrent les changements de situations entre 2012 et 2014. En 2014, sur les 20 structures en déficit en 2012 : 2 ont été reprises et une a fermé, 9 sont restées en déficit, 6 sont à l'équilibre et 2 sont en excédent. Sur les 23 structures à l'équilibre en 2012, en 2014, 3 ont été reprises et une a fermé, 4 sont en déficit, 12 sont toujours à l'équilibre, 3 sont en excédent et une est inexploitable.

### **HABITAT JEUNE en liquidation judiciaire...POPINNS reprend les 4 FJT**

**L'association Habitat Jeune** située à **Lyon (Rhône)** a fait l'objet de plusieurs décisions de justice par le Tribunal de Grande Instance de Lyon :

03/03/2016 Dépôt de l'état des créances  
28/10/2015 Arrêt du plan de redressement  
10/11/2015 Conversion en liquidation judiciaire  
19/05/2015 Redressement judiciaire

« Fragilisée par un passif de près de 2 millions d'euros, l'association Habitat Jeune a été reprise à la barre du tribunal de grande instance de Lyon par le groupe privé DocteGestio le 28 octobre 2015.

Conformément à ses engagements devant le président du tribunal, ce groupe spécialisé dans le médico-social, la santé, la gestion hôtelière et la gestion d'actifs immobiliers, a créé une association baptisée « Popinns » le 13 novembre 2015. DocteGestio (CA 2015 prévu de 165 millions d'euros et 3 700 collaborateurs) s'est également engagé à la reprise des actifs pour un montant de 1,7 million d'euros. Outre la reprise de tous les contrats dont les baux sur les locaux (5 résidences offrant 750 lits), l'entrepreneur a également assuré le maintien des salariés (50 CDI et 6 CDD). Le tribunal avait au total 5 offres de reprise dont 4 provenant des principales organisations d'hébergement et d'accompagnement social de la région : Alpha 3A, Habitat et Humanisme, Adoma et Aralis avec la fondation AJD. Le fait qu'un groupe privé mais surtout inexpérimenté dans leur secteur ait repris les activités d'Habitat Jeune a quelque peu secoué le milieu des acteurs de l'insertion professionnelle et sociale des jeunes. Mais le soutien des salariés à la candidature de DocteGestio a visiblement renforcé la décision du tribunal. « Nous allons remettre de l'ordre et redonner un nouveau souffle à ces résidences », nous précise Marie Vincent-Renard, accompagnatrice de reprise chez DocteGestio, « nous allons engager 1,5 million d'euros pour rénover des chambres. On va recréer du lien entre les jeunes travailleurs et nous pensons atteindre l'équilibre financier fin 2016. C'est vrai que c'est une première pour nous mais nous avons de l'expérience dans le médico-social. Une majorité de nos sociétés ont été rachetées à la barre des tribunaux mais nous n'avons jamais revendu d'actifs. Nous n'achetons pas pour revendre. Et nous nous sommes engagés à ne pas licencier pendant 5 ans ! ». (<http://www.leprogres.fr/lyon/2015/12/23/habitat-jeune-et-ses-5-residences-de-jeunes-travailleurs-repris-par-doctegestio>)

Pour rappel, les FJT ont deux fonctions qui induisent des dépenses devant être financées pour obtenir un bilan positif (cf. figure 37). La fonction logement est une prestation commune à toutes les résidences sociales et est normalement financée par la redevance que paient les résidents. Cet équilibre est remis en cause par les coûts du foncier, du bâti et de l'énergie. Le financement de la fonction socio-éducative reste posée, puisque la prestation socio-éducative (PSE) versée par les CAF ne couvre que 30% de ces charges et que les autres financements publics sont insuffisants (cf. figure 38).

Fonction logement	Fonction Socio-Educative
Gestion Locative classique	Gestion Locative adaptée
Hébergement	Actions collectives et animation
Accès aux fluides	Accompagnement individuel
Buanderie, cuisines collectives...	Accueil – sécurité (veilleurs de nuit)

Figure 37 : Les fonctions des FJT induisant un modèle économique. © URHAJ.

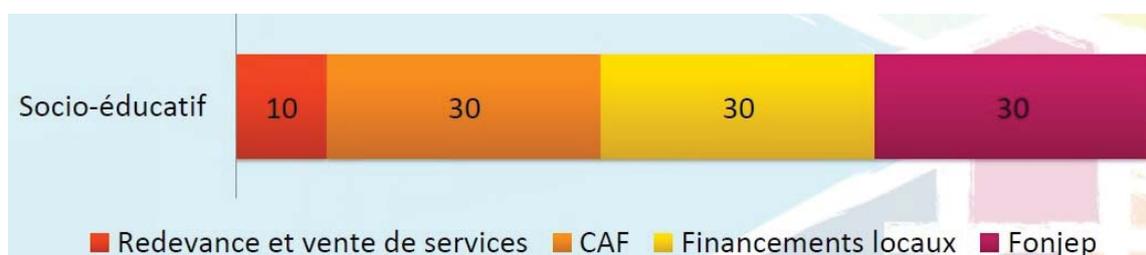


Figure 38 : Modèle économique théorique des FJT pour la fonction socio-éducative. © URHAJ RA.

### Les réseaux associatifs : entre partenariat et concurrence

L'URHAJ Rhône-Alpes est une union de 35 adhérents sur toute la région Rhône-Alpes. Leur entrée est l'éducation populaire ou l'accompagnement en dehors du logement. Les adhérents sont des associations qui portent du logement pour les jeunes ou d'autres types de services. En termes de personnes morales, la répartition est la suivante : 2/3 d'associations, 1/3 de CCAS ou services municipaux et une CAF. Parmi les adhérents, certains portent plusieurs structures. La majorité des organismes portent des résidences sociales-FJT ou des FJT qui ne sont pas résidences sociales. Cela dépend de l'histoire de la structure. Mais, deux adhérents portent aussi des services logement et CLLAJ. Des personnes morales portent uniquement des lieux de vie pour jeunes, qui ne sont pas agréés ou peu agréés ou qui s'occupent de sous-location. Un des adhérents récent est une auto-école associative, spécialisée principalement pour les jeunes mais pas que.

Il existe également un réseau appelé l'Association des Résidences et Foyers de Jeunes (ARFJ). Selon la directrice de l'URHAJ, cette association s'est montée contre l'UNHAJ au niveau national. Il y a une personne morale qui a adhéré à ce réseau, au niveau régional.

L'URCLAJ est partenaire de l'URHAJ. Leur entrée est la pratique professionnelle, avec une place moins forte des administrateurs qu'à l'URHAJ. Des adhérents sont communs aux deux réseaux et d'autres ont adhéré soit chez l'un soit chez l'autre. Ce sont des choix qui ont été faits à un moment donné. La particularité de ce partenariat est que les salariés des deux réseaux partagent les mêmes bureaux, à Lyon. Ils partagent également leurs locaux avec la mission locale. Ce centre est appelé « synergie jeunes ».

L'UNAFJO (autre réseau très important en ce qui concerne le logement pour les jeunes) n'est pas un concurrent potentiel aux yeux de la directrice de l'URHAJ :

*« On est sur des objets particuliers. Je défends le fait qu'on travaille ensemble. Il n'y a pas de concurrence. Il y a des objets de travail qui vont être différents à des moments donnés. Et il y a des moments où on travaille complètement ensemble. On a fait des formations ensemble. L'UNAF0, je les ai fait venir pour former des adhérents plusieurs fois. On fait des interpellations politiques ensemble. » (entretien, directrice de l'URHAJ Rhône-Alpes, 2016)*

L'entrée prioritaire de l'UNAF0 n'est pas le public jeune, c'est la résidence sociale. L'URHAJ, quant à elle, met en avant les problèmes des jeunes dans leur accès à l'emploi, à la formation, au logement, aux droits et leur place dans la société.

Les différents réseaux sont sur la thématique « logement » globalement. L'UNAF0 avec une entrée « tout public », l'URHAJ et l'URCLLAJ avec une entrée spécifique « jeune ». Le public « jeune » est donc plus ou moins « invisible » dans la parole et l'action des réseaux.

### Les difficultés spécifiques de gouvernance

*« Ce qui nous a marqué c'est que chaque fois qu'on allait rencontrer des partenaires, ils disaient : « ce ne sont pas nos jeunes ». Chaque partenaire a en tête un public-cible qui est important pour lui...A la Direction Régionale, ce sont plutôt les jeunes en difficulté ou qui se retrouvent à la rue ou en CHRS...Pour les autres ce seront les étudiants...» (entretien, directrice URHAJ Rhône-Alpes, 2016)*

Cette phrase montre la difficulté de coordination entre tous les acteurs. Il n'y a pas de pilote officiel, jusqu'à présent, pour traiter la question des besoins des jeunes.

La présidence de l'UDHAJ Rhône nous a signalé, en outre, que dans le Rhône, le portage politique dépend beaucoup des personnes et non des structures institutionnelles en elles-mêmes. Pour elle, « de très bons interlocuteurs (services de l'Etat) soutiennent les gestionnaires des FJT ». Il s'agit cependant de s'adapter à chaque logique institutionnelle, « plus financière que sociale » (enveloppe de crédits en fonction de publics plus ou moins défavorisés). Dans la mesure où certaines personnes vont quitter leur poste (retraite, mutation), la question de la future gouvernance et la prise en compte des FJT, dans un contexte de refondation et de réorganisation des services en région.

Du côté de la collectivité territoriale, le changement d'exécutif à la Région va également sans doute apporter des modifications. Une réorganisation des services et des organisations est inévitable vu l'étendue de la nouvelle Région Auvergne-Rhône-Alpes<sup>73</sup> et la possibilité de devenir le futur chef de file des politiques de la jeunesse (article 16, projet de loi Egalité et citoyenneté). Actuellement, au niveau technique, rien n'a été modifié ; les orientations politiques en direction des FJT sont inexistantes, car « cela se construit peu à peu » (entretien, directrice URHAJ Rhône-Alpes, 2016). Les réseaux associatifs sont obligés de relégitimer, auprès des personnes qui ont des très hauts postes (échelon politique), la raison de leurs réseaux et le pourquoi d'avoir une parole spécifique sur les jeunes.

Une des particularités du territoire rhône-alpin est l'existence de la métropole de Lyon. Cette collectivité, née le 1<sup>er</sup> janvier 2015, est issue de la fusion de la Communauté urbaine de Lyon

---

<sup>73</sup> Nous pouvons noter qu'elle a conduit à 12 départements pour la nouvelle région Auvergne-Rhône-Alpes au lieu de huit pour l'ancienne région Rhône-Alpes.

et du Département du Rhône sur les 59 communes qui composent le territoire du Grand Lyon. Sur son territoire, la Métropole de Lyon assume toutes les compétences exercées auparavant par le Grand Lyon et le Département du Rhône ainsi que des compétences supplémentaires qui viennent des communes. L'objectif était de simplifier l'efficacité de l'action publique mais comme la fusion est très récente, tout reste à inventer : l'adaptation des missions mais aussi des financements accordés. Par exemple, les enveloppes accordées pour les jeunes placés (aide sociale à l'enfance) doivent être renégociées. Au dire des acteurs, il existe un risque de les voir revues à la baisse au vu de la crise économique. Les manières de travailler sont aussi à revoir en interne et avec les partenaires.

## CONCLUSION

Les FJT sont aujourd'hui des structures très hétérogènes, quelle que soit l'échelle d'observation : territoire, public, projets (socio-éducatif, établissement,...). Ces établissements sont au centre de nombreux débats et enjeux, notamment quant au public à accueillir pour participer à la lutte contre le mal-logement et pour le vivre-ensemble.

Nous allons focaliser la suite de notre discussion sur une structure à Lyon, ville très attractive pour les jeunes en recherche d'emploi ou de formation avec un marché du logement très tendu. L'objectif est de réaliser un retour d'expériences sur une résidence sociale-foyer de jeunes travailleurs suffisamment représentative des problématiques actuelles.

### 3. L'ESCALE LYONNAISE : UN REVELATEUR DES TENSIONS ACTUELLES QUI TRAVERSENT LES FJT

Chaque foyer de jeunes travailleurs est différent. En termes d'urbanisme et de sociologie, l'établissement « l'Escale Lyonnaise<sup>74</sup> » est particulier. Cependant les problématiques que nous avons pu relever lors de nos visites et à travers les entretiens menés avec des membres du personnel ou des jeunes résidents sont communes à d'autres foyers et illustrent les débats d'aujourd'hui sur la pertinence de l'évolution du modèle socio-économique des FJT.

L'implantation de la structure est un véritable atout : il répond au besoin des jeunes d'être en centre-ville avec les aménités qui s'y réfèrent. L'établissement est en plein cœur du 6<sup>e</sup> arrondissement de Lyon (cf. figure 39), à proximité de la station de métro Foch, à une station de métro de l'Hôtel de Ville. Des bus et des vélos urbains, également à proximité, complètent cette offre de transport en commun qui permet un accès rapide à tout ce dont les jeunes peuvent avoir besoin. La gare Part-Dieu est à 20 minutes à pied. Ainsi le budget transport est limité et les frais pour un véhicule ne sont pas indispensables. Plusieurs commerces sont proches (Franprix, superU, Lidl), permettant les courses de première nécessité. Le parc de la Tête d'Or, poumon vert de Lyon, est à proximité, les jeunes peuvent s'y rendre facilement à pied.

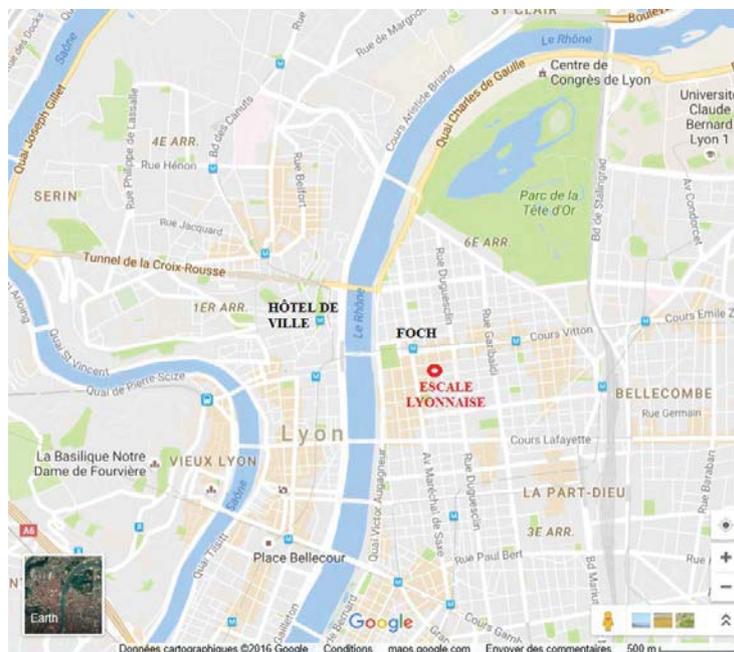


Figure 39 : L'Escale Lyonnaise : une implantation comme atout

<sup>74</sup> Escale Lyonnaise est à la fois le nom du FJT et celui de l'association qui le gère.

### 3.1. UN FOYER QUI TRAVERSE L'HISTOIRE

De la construction du bâtiment à la période actuelle, la direction du foyer a été obligée de se remettre en question pour s'adapter et « survivre » aux changements réglementaires et sociétaux.

#### 3.1.1. LES ORIGINES RELIGIEUSES ET OUVRIERES : UN FOYER POUR JEUNES FILLES<sup>75</sup>

L'Escale Lyonnaise est à l'origine une « maison de famille » pour jeunes filles, créée par une religieuse dans un bâtiment construit et financé par des entrepreneurs lyonnais.

Marie-Thérèse de Soubiran est la fondatrice de la congrégation religieuse de « Marie-Auxiliatrice ». En 1864, elle a l'idée de créer des « maisons de famille » pour les jeunes filles qui partent vers les grandes villes pour travailler dans les fabriques et les commerces. Ce sont des lieux qui ont trois objectifs : « offrir un hébergement à des conditions satisfaisantes à un prix modique, compléter leur formation humaine et chrétienne et préparer leur avenir, les aider dans les moments difficiles. » (Archives, Escale Lyonnaise)

En 1897, une de ces maisons de famille est inaugurée à Lyon dans un nouveau bâtiment, qui abrite aujourd'hui l'Escale Lyonnaise (cf. figure 40). Ce bâtiment, dont l'architecte était lyonnais (Mr. Chomel), a été financé par les chefs d'entreprise du 6<sup>e</sup> arrondissement de Lyon. Ces entrepreneurs lyonnais ont créé une société anonyme immobilière (la Protectrice), dont la gestion fonctionnelle a été ensuite confiée à la congrégation religieuse de « Marie Auxiliatrice ». Cette dernière devient la propriétaire de l'infrastructure.



Figure 40 : Marie-Auxiliatrice et la maison de famille à Lyon. © Archives - Escale Lyonnaise

<sup>75</sup> Toutes les données de cette partie sont issues des archives de l'Escale Lyonnaise. Elles sont complétées par les histoires racontées par l'actuelle directrice du FJT et deux anciennes directrices dont l'une a été résidente du foyer dans les années 70.

La partie logement à cette époque était constituée de grandes salles de dortoirs communs (cf. figure 41). Les sœurs dormaient sur place, dans les étages supérieurs. Une première réhabilitation a lieu dans les années 70 parce que les besoins avaient changé. Les dortoirs ont été modifiés en chambre avec des salles de bain (douches et toilettes) communes. Mais cela restait toujours un foyer de jeunes filles.



Figure 41 : Les dortoirs à l'époque des sœurs. Photo datant de 1973. © Escale Lyonnaise

Le projet de la structure s'inscrit dans le modèle idéologique du catholicisme social lyonnais<sup>76</sup>. C'est un courant de pensée où les « *personnes considèrent que leur foi est indissociable de l'attention aux pauvres et de la justice sociale*<sup>77</sup> » (Bruno Lachnitt, diacre jésuite lyonnais). Selon la directrice de l'Escalé Lyonnaise, « *le but des entrepreneurs était d'obtenir une main d'œuvre éduquée, sanitairesment propre et bienpensante pour le développement de l'urbanisation et pour le développement de l'industrialisation qui avait lieu à la fin du 19<sup>e</sup> siècle* ». A cette époque, beaucoup de jeunes filles travaillaient dans les familles bourgeoises ou chez des tisserands<sup>78</sup>. C'est pour cela que les résidentes étaient formées à l'entretien de la maison et à la couture. Une école professionnelle avait été créée à cette même période. Une ancienne sœur l'a raconté à la directrice actuelle de l'Escalé :

*« Elle était là en tant que pensionnaire pour se former à la couture. Elle avait été prise dans une grande maison de Lyon car elle était très douée et après elle a fait un noviciat. Et on a plein de vieilles dames qui passent en nous disant qu'elles avaient été là, à l'école. » (entretien, directrice de l'Escalé Lyonnaise, 2016)*

Le but était l'éducation et le logement. Donc, parallèlement à leur formation professionnelle et à leur hébergement, les jeunes filles recevaient aussi une éducation morale.

<sup>76</sup> Cf. Savard A., « Lyon, Haut Lyon du catholicisme social », La Lettre des Semaines Sociales, janvier 2005

<sup>77</sup> « Les beaux restes du catholicisme social à Lyon », Lyon Capitale, n°695, décembre 2010

<sup>78</sup> La soirie fait partie de la mémoire lyonnaise. Au milieu du 19<sup>e</sup> siècle, la soirie représentait 865 entreprises et 125 000 métiers à tisser. (source : [www.patrimoine-lyon.org/traditions-lyonnaises/la-soirie](http://www.patrimoine-lyon.org/traditions-lyonnaises/la-soirie))

### 3.1.2. CREATION DE L'ASSOCIATION, AVENEMENT DE LA LAÏCITE ET DE LA MIXITE

A partir des années 60, l'Escale Lyonnaise va connaître de profondes transformations et passer peu à peu d'un statut de congrégation religieuse à celui d'association, tandis que la structure s'ouvre à un personnel laïc et à un public mixte.

En 1966, l'association « l'Escale Lyonnaise », régie par la loi 1901, est créée. Les sœurs étant vieillissantes et moins nombreuses, ont demandé aux entrepreneurs de la région de prendre en gestion associative l'établissement afin d'abandonner leur activité sur le long terme. Elles faisaient partie de l'association<sup>79</sup> et elles s'occupaient ainsi en partie de la gestion de la structure (direction, animation,...).

Cette création a devancé la loi de 1975 qui crée le secteur médico-social (séparation du secteur médical et du secteur social, pour rappel). Suite à cette loi, « *la plupart des structures confessionnelles qui œuvraient ont créé une association pour rentrer dans le cadre législatif et pouvoir recevoir des subsides.* » (entretien, directrice Escale Lyonnaise, 2016)

En 1982, la première animatrice laïque est embauchée. Et en 1994, les sœurs, de moins en moins nombreuses, ont sollicité pour la première fois un directeur laïc<sup>80</sup>. Pour en tenir compte, le statut de l'association a été revu en 1995. Comme il y avait peu de personnel salarié, les sœurs assuraient toujours l'accueil et l'animation. En 1999, les dernières religieuses quittent l'établissement. Ainsi enfin, en 2001, le foyer est ouvert aux jeunes hommes. Malgré ces évolutions, l'image de foyer de jeunes filles d'obédience religieuse reste encore attachée à l'image de l'Escale Lyonnaise (entretien, directrice Escale Lyonnaise, 2016).

L'acquisition<sup>81</sup> de la propriété, en 2008, par l'association va permettre la réhabilitation de la structure, entre 2008 et 2010.

L'établissement obtient alors son agrément résidence sociale le 18 mars 2009 et entame une nouvelle série de transformations, tant en matière de projet immobilier que de projet social.

## 3.2. LE PROJET ACTUEL : UN EQUILIBRE SOCIAL ET ECONOMIQUE EN QUESTION

### 3.2.1 LA REHABILITATION : DES CHOIX EN TERMES DE BATI

Le foyer a été entièrement réhabilité par tranche sur trois ans, sans arrêter son activité d'hébergement des jeunes. Les plateaux ont été mis à nu pour refaire tous les logements et les salles (cloisons, isolation, sols, faux plafonds, fenêtres, chauffage). Un ascenseur a été mis en place. De fait, la structure était vieillissante (cf. figure 42) et ne répondait plus aux normes en vigueur (confort et sécurité).

---

<sup>79</sup> Une sœur siège toujours au conseil d'administration de l'association en 2016.

<sup>80</sup> Il dirigera L'Escale Lyonnaise pendant 20 ans, avant de partir à la retraite.

<sup>81</sup> L'association a contracté un prêt sur le long terme, plus de 30 ans

*« Il y avait des salles de bain communes. Il y avait des trous dans les sols. C'était décrépi. » (Entretien, directrice Escale Lyonnaise, 2016)*

Le bilan de l'opération est le suivant :

- 128 chambres individuelles meublées équipées de sanitaires dont 5 accessibles aux handicapés. Un petit frigidaire est localisé dans la chambre. La CAF est venue avec un architecte et a classé les chambres suivant leur surface, leur qualité (nombre de fenêtres), le nombre de pièces et elles avaient ou non une cuisine intégrée. Trois catégories émergent pour les chambres<sup>82</sup> : 52 T10 (entre 9 et 15m<sup>2</sup>, sans cuisine), 7 T30 (entre 15 et 25 m<sup>2</sup>, avec une cuisine), 69 T50 (environ 20 m<sup>2</sup>, sans cuisine)
- 2 studios individuels meublés avec sanitaires intégrés et cuisine équipée (environ 20m<sup>2</sup>)
- 3 studios meublés pour deux personnes (colocation possible) avec sanitaires intégrés et cuisine équipée (environ 28m<sup>2</sup>)
- 16 salles communes réservées aux résidents (9 cuisines collectives d'étage, 2 salles de travail, 1 salle multimédia, 1 salle télévision, 1 point info, 1 accueil-bar, 1 laverie collective). Les cuisines d'étage sont équipées de micro-ondes, four et plaques chauffantes.

La cuisine du restaurant (self) va faire l'objet, en 2016, d'un important projet de rénovation (mise aux normes) estimé à 700 000 euros. Une cuisine annexe sera mise en place dans une des salles avec production de froid et réchauffage. Tout ce qui est chaud sera livré.

- 7 salles (de 10m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup>) accessibles aux associations, aux entreprises et aux habitants du quartier pour tous types de manifestations publiques ou privées ou mises à disposition pour les activités des résidents.

Ceci conduit à une surface habitable totale de 2993 m<sup>2</sup> dont 2539 m<sup>2</sup> pour les parties privatives et 454 m<sup>2</sup> pour les locaux à usage collectif. Le bâtiment en U est sur quatre niveaux, un rez-de-chaussée et un sous-sol aménagé s'insérant entre trois rues limitatives dans un demi-pâté de maisons. La façade s'ouvre sur une cour intérieure murée de 550 m<sup>2</sup> sur rue, intégrant les accès voitures du personnel et l'entrée du bâtiment. Des platanes la bordent donnant l'été un espace meublé de tables et de chaises accessible aux résidents et visiteurs.

Les photos de la figure 43 illustrent la situation en 2016.

Ces importantes transformations physiques du bâtiment ne sont pas sans liens avec le projet social de la structure et ont également des répercussions sur son modèle économique. L'offre, son coût, et les prestations annexes proposées doivent correspondre en effet au public visé par le projet social et répondre à ses besoins.

---

<sup>82</sup> La typologie T10, T30 et T50 a été fixée par la CAF avec l'aide d'un architecte suivant des critères de surfaces, de nombre de pièces, de qualité (nombres de fenêtres, orientation,...), d'intégration de douche et de wc dans les chambres et de présence de coin cuisine. Selon cette classification, le foyer comprend : 52 T10 (entre 9 et 15m<sup>2</sup>, sans cuisine), 7 T30 (entre 15 et 25 m<sup>2</sup>, avec une cuisine), 69 T50 (environ 20 m<sup>2</sup>, sans cuisine).



Figure 42 : Avant la réhabilitation. © Escale Lyonnaise, 2007.



Figure 43 : Après la réhabilitation. © V. Hartmann et Escal Lyonnaise, 2016

### 3.2.2. UN PROJET SOCIAL QUI PRIVILEGIE LA MIXITE

La transformation en résidence sociale impose un projet social. Sa politique de peuplement vise les « personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant » (article 69 de la loi MoLLE, article L.301-1 du CCH). Des choix ont dû être faits par conséquent, avant 2008<sup>83</sup>, en ce qui concerne les publics à accueillir en priorité. La directrice et le personnel socio-éducatif nous a présenté le projet en vigueur.

La directrice de l'établissement tient à la diversification des types de population. Elle ne souhaite pas qu'il y ait trop de gens sur un même profil, « pour éviter que l'établissement se ne sclérose avec des gens en grande difficulté ou autre ». Selon elle, « le projet d'un FJT est d'accueillir des jeunes en voie d'autonomie et qui accèdent à un emploi, qui n'ont peut-être pas beaucoup de moyens, qui ont des situations instables. On ne s'adresse pas automatiquement à des gens qui sortent de la protection de l'enfance. » Elle ajoute : « la base c'est le respect mutuel. Pas de prosélytisme. On vit tous ensemble et je suis là pour garantir que ce respect soit appliqué ».

La directrice, pour favoriser la mixité, compose avec plusieurs modes d'admission, sachant que selon ces derniers sa marge de manœuvre pour « sélectionner » le candidat est plus ou moins limitée.

#### *LES ACCES DIRECTS : UNE LARGE VARIETE DE PROFILS, UNE SELECTION INTERNE*

La majorité des accès au foyer se font par des accès directs. Ces derniers se déroulent suivant une procédure d'admission. La personne intéressée remplit, sur le site Internet<sup>84</sup> de l'Escalé Lyonnaise, un dossier de demande de logement (coordonnées, etc.). Une fois envoyé à la structure, le dossier passe en commission de recrutement (une fois par semaine, deux si le turn-over est important). Le responsable de l'accueil, l'équipe socio-éducatif et la directrice participe à la commission. La commission choisit en fonction des logements disponibles, et de la situation de la personne. Les revenus est un critère important pour la sélection des résidents en accès direct. La situation est examinée au cas par cas pour vérifier qu'un jeune pourra payer, quand il gagne entre 400 et 700 euros. Et le projet professionnel est aussi pris en compte pour l'évolution des revenus.

*« Si on a un jeune qui gagne 800 euros et un qui gagne plutôt 2500 on va privilégier celui qui gagne 800 euros si on a qu'une place. Je tiens à le dire, on a des priorités comme ça. Il faut avoir une activité, une formation, un intérim. On est très large là-dessus. On accueille quelques jeunes en partenariat avec la mission locale qui sont en phase de recherche d'emploi, indemnisés mais parce qu'on sait qu'ils ont besoin d'une aide pour accéder à un poste ou autre chose et c'est notre rôle. Des jeunes qui arrivent du bout de la France et qui disent on n'a pas de boulot et on vient chercher sur Lyon, on ne prend pas, parce qu'on pense que cela les met plus en difficulté qu'autre chose. Par contre quelqu'un qui nous dit, j'ai des entretiens, j'ai une formation à la mission locale qui va déboucher, on le prend, c'est notre rôle. Là, on a des jeunes qui sont sortis de prison. Quand on voit que la situation est trop fragile, on fait le choix de ne pas accueillir cette personne. Tous les refus sont justifiés. Quand on*

<sup>83</sup> 2008 : date du début de la réhabilitation qui a signifié la transformation de FJT en résidence sociale-FJT.

<sup>84</sup> Pour les personnes qui n'ont pas internet, ils peuvent demander un rendez-vous avec la personne qui s'occupe des admissions à L'escalé.

*a quelques doutes sur la situation Mme L<sup>85</sup> prend le temps de les appeler et de les recevoir. » (Entretien, directrice Escale Lyonnaise, 2016)*

Une fois tous les trois ou quatre mois, un jeune en grande difficulté peut voir son dossier appuyé par une assistance sociale qui travaille avec le foyer.

#### *DU GRE A GRE AVEC LA METROPOLE DE LYON POUR ASSISTER LES JEUNES SORTANT DU SYSTEME DE LA PROTECTION DE L'ENFANCE*

Le foyer a passé, par ailleurs, des conventions avec la Métropole de Lyon. L'établissement reçoit une enveloppe budgétaire globale liée à l'accueil des jeunes placés par les services de l'aide sociale à l'enfance (ASE).

C'est un financement contre service. En effet, ce type de population demande en général plus d'attention et du personnel qualifié (éducateur spécialisé). Le nombre de places est fixé dans la convention ; la dotation globale peut être baissée si la structure reçoit 10% de moins de personnes que prévu dans la convention. Une dotation globale est déterminée pour chaque type de jeunes : les jeunes majeurs (18-21 ans) correspondent à un prix, les mineurs (16-18 ans) à un autre. Le montant global de la dotation est obtenu en multipliant le montant correspondant à la catégorie de jeunes par son nombre de places. Cette convention a été renégociée en mai 2016 avec la Métropole de Lyon. Dans la nouvelle convention, l'Escale Lyonnaise a obtenu moins de places de mineurs contrairement aux places de jeunes majeurs.

#### *DES RESERVATIONS PAR LA MAISON DE LA VEILLE SOCIALE (MVS) ET POUR LE DISPOSITIF AIDE AUX JEUNES (DAJ)*

L'établissement a des obligations réglementaires de réservation de places mais l'attribution de ces places est difficile.

La Maison de la Veille Sociale<sup>86</sup> pourrait réserver des places à hauteur de 30% du nombre de places total pour le contingent préfectoral et le DALO (obligation réglementaire). Jusqu'à présent, aucune place n'a été demandée « officiellement ». Selon l'éducatrice du foyer, certains jeunes sont tout de même envoyés par la MVS mais ils ne le disent pas.

La direction ne bloque pas par avance des places pour la MVS car elles ne sont pas payées si la chambre n'est pas occupée. Cela représenterait une perte d'argent, sachant que les prestations rapportent 63% du budget de l'établissement.

Cependant, la directrice de L'Escale Lyonnaise travaille avec la DDCS et la maison de la veille sociale (MVS) pour mettre en place des parcours de jeunes qui sont en exclusion et qui ont des problèmes de logement. L'Escale a accepté de recevoir ces jeunes si des places sont libres au moment de la demande et s'ils répondent aux critères du cadre légal (âge et situation professionnelle) et aux critères de recrutement de la mission de l'établissement. Elle a donné aussi son accord pour réaliser un suivi avec eux car pour la directrice cela fait partie de leur fonction, malgré la difficulté de l'attribution de ces places.

*« Je crois qu'il faudrait qu'on soit en guerre pour que l'Etat dise : maintenant j'en ai 30 que cela vous plaise ou pas qu'ils n'aient pas assez de revenus pour payer leur loyer ou quoi que ce soit de leur redevance peu importe. C'est toute la difficulté. C'est une réservation mais il faut que la place réservée corresponde aux critères de*

---

<sup>85</sup> Tous les noms ont été abrégés pour conserver un certain anonymat.

<sup>86</sup> La maison de la veille sociale est le nom du SIAO dans le Rhône.

*recrutement de la mission de l'établissement parce que l'établissement ne va pas se mettre en difficulté. Je ne peux pas accueillir des gens de plus 30 ans que cela plaise ou non à l'Etat. D'un côté, on nous dit que je ne peux pas faire ça et de l'autre côté il faut des places. C'est le problème. » (Entretien, directrice de l'Escale Lyonnaise, 2016)*

L'Escale Lyonnaise a aussi l'obligation de fournir des places pour l'accueil d'urgence : l'accueil du DAJ (Dispositif d'aide aux jeunes). Une place est concernée et l'établissement doit l'attribuer.

#### *DES PARTENARIATS ISSUS DE RESEAUX*

Quelques places sont attribuées grâce au réseau de connaissance de l'Escale Lyonnaise. Actuellement, treize places sont ainsi réservées, à l'année. L'Escale travaille avec le centre franco-japonais. C'est le centre national qui fait le lien avec les étudiants japonais qui veulent venir en France. Huit chambres sont réservées par an, sur l'année, en fonction des arrivées. Trois logements sont réservés par des pâtisseries du quartier qui accueillent des apprentis. Deux places sont réservées pour l'association AJD (Association Jeudi Dimanche) dont la mission est l'accueil de jeunes mineurs (petite enfance, moins de seize ans). L'objectif est d'accompagner la transition lors du passage vers la majorité, en permettant à ces jeunes de tester l'accès à un logement autonome tout en bénéficiant d'un suivi et d'une présence attentive.

Nous pouvons également noter, avec le même objectif d'accompagnement vers la majorité, des accueils ponctuels de courts séjours (une semaine ou 15 jours) pour des jeunes issus de MECS (maison d'enfants à caractère social).

Et l'établissement collabore, parfois, avec Amalia (Action Logement).

La politique de peuplement de la structure est liée à la volonté de mixité sociale mais aussi à son modèle économique. Par exemple, la renégociation de la convention avec la métropole de Lyon va amener une perte financière de 16 000 euros vu la redistribution des places entre jeunes majeurs et mineurs. En outre, le projet social va induire un projet socio-éducatif<sup>87</sup>. Certains jeunes n'ont pas besoin du même type et degré d'accompagnement.

### **3.2.3. DES CHOIX EN TERMES D'ACCOMPAGNEMENT ET DE FONCTIONNEMENT QUI CONTRAignent LE MODELE ECONOMIQUE**

La mission éducative est centrée sur la prise en compte de la personne dans sa globalité et dans toutes ses dimensions :

*« On pourrait dire qu'elle joue un rôle de prolongement éducatif auprès des jeunes qui n'ont pas encore assimilé toutes leurs responsabilités d'adultes et de citoyens dans une société qui a ses règles de fonctionnement. » (Extrait, rapport d'activités de L'Escale Lyonnaise, 2015)*

---

<sup>87</sup> Pour rappel : le projet social est relatif à l'agrément résidence sociale et à la politique de peuplement. L'agrément FJT impose un projet socio-éducatif (accompagnement des jeunes avec une équipe dédiée).

## UNE EQUIPE PARTICULIERE POUR UN ACCOMPAGNEMENT ADAPTE

Pour remplir cette mission socio-éducative et sa fonction de logement, l'établissement fait appel aux ressources humaines suivantes :

	En nombre de personnes	En ETP <sup>88</sup>
Direction	1	1
Administratif	2	2
Services généraux	5	2.58
Accueil, Veille	9	5.25
Socio-éducatif	4	2,83

Si nous rapportons le nombre de places offertes aux jeunes aux différents effectifs nous obtenons :

- Un salarié pour 6,23 jeunes
- 32,75 jeunes pour un membre de l'équipe socio-éducative.

Il paraît difficile ainsi que chaque membre de l'équipe puisse accorder beaucoup de temps à chaque résident, s'il en éprouve le besoin.

Cette équipe socio-éducative est composée, en mai 2016, de trois personnes (l'animateur a quitté le foyer): deux conseillères en éducation sociale et familiale (CESF) et d'une éducatrice spécialisée. L'équipe a toujours été constituée de plus ou moins trois personnes. Chacune de ces trois personnes a une fiche de poste avec des responsabilités particulières mais en cas d'absence les autres sont aptes à remplir les missions des autres. Cette sectorisation des missions est apparue quand l'ancien directeur était en poste ; il a souhaité une refonte de l'organisation de l'équipe afin de clarifier les responsabilités de chaque membre du personnel.

Une des deux CESF a deux missions principales : l'accompagnement et l'intégration sociale par des actions collectives. Elle s'occupe de faire le lien au maximum entre des problématiques internes. Elle suit quelques jeunes, des jeunes « lambda » comme elle les appelle. Mais elle est surtout chargée de faire vivre le collectif et de préparer les résidents à la vie autonome à l'extérieur du foyer (socialisation). Comme elle a obtenu un diplôme de diététique, la direction lui a confié notamment des ateliers cuisine. Dans le cadre des partenariats existant pour la prévention santé, elle a organisé des ateliers sur le dépistage HIV et IST<sup>89</sup>. Elle a aussi organisé des interventions pour gagner en autonomie dans la vie quotidienne, par exemple, pour expliquer les impôts et pour le fonctionnement d'un compte en banque. D'autres exemples de temps collectifs organisés concernent la souffrance psychique, les addictions drogue/alcool, le planning familial qui sont des thèmes prégnants au foyer. Cette CESF a également été à l'origine avec une jeune résidente de la remise en place d'un conseil de vie sociale (instance rendue obligatoire en 2002, comme nous l'avons vu précédemment), en 2015.

Nous reviendrons sur le CVS, par la suite.

La deuxième CESF s'occupe de la gestion des entrées, des sorties, du suivi des dossiers des résidents. Elle rencontre tous les jeunes lors de l'entrée des lieux, ce qui permet aussi de voir s'ils ont besoin de soutien.

---

<sup>88</sup> ETP : équivalent temps plein

<sup>89</sup> Virus de l'immunodéficience humaine (sida) et infections sexuellement transmissibles

L'éducatrice a la responsabilité des jeunes qui sont placés, dans le cadre du schéma de protection de l'enfance. Actuellement, cinq mineurs et treize majeurs sont concernés. Elle leur confie par exemple leur argent de poche de la semaine (60 euros).

#### *LE RESTAURANT COLLECTIF (SELF) : UN SUPPORT SOCIO-EDUCATIF...*

Fortement lié à la mission socio-éducative, la restauration collective obligatoire joue un rôle important dans le projet de l'association. L'Escale Lyonnaise serait le dernier établissement à avoir un « self » dans ses locaux, sur le Rhône. Il est ouvert matin, midi et soir, sept jours sur sept (depuis 2015). L'association tient à le conserver car il remplit, selon la directrice, un triple objectif.

Le but principal de l'équipe socio-éducative est « *de s'assurer que les jeunes mangent bien un repas équilibré par jour. En effet, les personnes avec de faibles revenus ont tendance à sacrifier le budget nourriture, voire à ne pas manger un repas par jour* » (Entretien, directrice Escale Lyonnaise). L'utilisation du « self » est donc rendue obligatoire pour une somme forfaitaire minimale de 130 euros. Avec cette somme d'argent, les jeunes sont en mesure de payer environ cinq repas par semaine. Pour information, le plat du jour amélioré (assiette avec une grillade) est à 6,5€. Dans le cas où l'employeur offre une possibilité de se nourrir par jour, une dérogation est donnée (34 dérogations sur 130 résidents). C'est le cas par exemple de ceux qui travaillent en restauration ou ceux qui travaillent avec l'aide à domicile et qui mangent avec les personnes âgées. L'obligation est annulée aussi pour ceux qui ont des allergies ou une autre pathologie. Pour les plus en difficulté, la banque alimentaire des étudiants (accueillie dans la structure) peut fournir un panier repas pour deux euros par semaine.

Le deuxième but concerne l'apprentissage de la gestion d'un budget. Selon la directrice de l'établissement, quand les jeunes arrivent au foyer, le budget alimentaire n'est pas forcément intégré à leur budget global. Donc le self serait pour elle un moyen éducatif. En effet, « *certains jeunes vont prendre leur carte et ils vont être à 150 euros sans faire attention à autre chose* ». Dans ce cas, un accompagnement va être réalisé afin de répartir la consommation ; c'est aussi un support d'accès à l'autonomie.

Enfin, l'équipe éducative en profite pour faire de la prévention santé autour du repas, en essayant d'appliquer le Plan national nutrition santé. Le self, étant en mandat de gestion, la directrice a dû négocier les menus avec le chef cuisinier du restaurant. Pour information, la société prestataire fabrique sur place, le matin, avec des menus envoyés par le pôle de diététiciennes de l'entreprise. Avant son arrivée, selon elle, beaucoup de plats en sauce étaient proposés et il n'y avait pas assez de diversité de choix alimentaire.

*« En bas, j'ai beaucoup travaillé avec le chef cuisinier quand je suis arrivée. On est en mandat de gestion. Ce ne sont pas mes salariés en cuisine; c'est une société prestataire qui fabrique sur place. Moi je tiens à ce qu'il y ait des légumes, une diversité de l'alimentation. J'ai mis en prévision depuis un an un grill et une plonge huile parce que je voulais que les jeunes aient de la viande fraîche et du poisson frais. Parce que la cuisine collective, c'est souvent de la viande cuite en sauce. (...) Les jeunes n'ont pas le droit de prendre plus de 2 canettes de coca. »* (Entretien, directrice Escale Lyonnaise)

Parallèlement, l'établissement travaille aussi avec Récup et Gamelle<sup>90</sup> qui est une association engagée dans la lutte contre le gaspillage alimentaire (elle pratique la récupération des fruits et légumes, du pain etc.). Une soirée a été organisée pour apprendre à faire des gaufres à partir

---

<sup>90</sup> Cf. leur site internet : <http://www.recupetgamelles.fr/>

de pain sec, par exemple. La structure a une collaboration également avec « la Ruche qui dit oui<sup>91</sup> ». Cette entreprise possède une antenne de distribution dans les locaux de l'Escale Lyonnaise, les membres passent commande en ligne pour recevoir des aliments issus de l'agriculture biologique. La direction espère ainsi que les jeunes aillent consommer des produits « sains ».

La directrice avoue que le forfait obligatoire de 130 euros, même s'il répond à des objectifs de santé et d'éducation, est un peu de la vente forcée. Selon un autre membre de l'équipe, ils sont tout de même autorisés à le faire légalement. La cuisine collective est au cœur des débats sur les choix à faire pour obtenir une politique social et économique équilibrée.

#### *UNE POLITIQUE TARIFAIRE POUR UN BILAN FINANCIER DIFFICILEMENT POSITIF*

Le mode de fonctionnement, adopté par l'Escale Lyonnaise, est celui d'une entreprise à visée sociale.

*« Même si on développe des activités annexes pour pouvoir assurer l'action sociale...j'ai quand même un CA qui reste des entrepreneurs. Il faut être bien clair. C'est de l'action sociale, certes. Mais pour eux...Et moi j'ai la même logique donc ça ne me pose pas de problème. Mais je fonctionne en entreprise, c'est à dire que je vais tout faire pour être le moins dépendant possible des financements publics. Mais je suis la seule personne dans le réseau à penser comme ça. Je tiens à vous le dire. »*  
(Entretien, directrice de l'Escale Lyonnaise)

Aujourd'hui, l'Escale Lyonnaise doit engager une réflexion sur son modèle socio-économique. En effet, l'hébergement à lui seul ne suffit pas à assurer un bilan comptable positif. Le restaurant, étant déficitaire malgré le forfait obligatoire de 130 euros, des mesures sont aussi à trouver pour le rentabiliser, vu que la direction veut le maintenir en activité. Et l'établissement doit limiter au maximum la vacance et les impayés.

Différents coûts ont ainsi été fixés par l'association.

#### *Pour les résidents*

Les résidents ne payent pas des loyers mais des redevances ; elles comprennent les charges (eau, électricité, chauffage) et le logement meublé. Cette redevance mensuelle est à terme échu (les résidents la paye à la fin du mois). Certains résidents peuvent bénéficier de l'APL-foyer, qui varie en fonction du profil de la personne et du montant de la redevance. Le reste à charge pour un jeune est donc très variable (cf. figure X). En 2015, 49.27% des jeunes résidents de l'Escale Lyonnaise ont bénéficié des aides aux logements (APL). Pour information, le montant des aides au logement représente 43.12% des produits liés aux redevances des résidents en 2015.

---

<sup>91</sup> Cf. leur site internet : <https://laruchequiditoui.fr/fr/assemblees/7224>

Type de chambre	Loyer mensuel	Maximum APL	Reste à charge par jour
T10	340	311.46	0.92
T30	398	285.95	3.61
T50	453	372.44	2.6
Studio pour 1 personne	501	246.79	8.2

Figure 44 : Le reste à vivre en fonction du type de chambre réservé. Source : Escale Lyonnaise

Ensuite, s'ajoute le forfait obligatoire de restauration de 130 euros.

Des frais obligatoires sont aussi à régler à l'arrivée :

- Adhésion annuelle individuelle résident : 20€
- Frais de dossier : 25€
- Caution obligatoire : 300€. Un garant n'est pas demandé.

Les redevances ne suffisent pour obtenir un budget positif. « Si on n'avait que l'hébergement on ne serait pas rentable. On serait en déficit permanent ». (Entretien, directrice Escale Lyonnaise)

#### *Pour les extérieurs*

La direction a donc développé une offre de prestations complémentaires :

- des locations de salles
- ouverture du self à l'extérieur

Le restaurant (self) n'est pas rentable mais comme nous l'avons remarqué c'est un support socio-éducatif donc la direction cherche des moyens pour le maintenir, en dehors d'imposer le forfait self obligatoire. Ses prestations sont développées vers les personnes extérieures au foyer : des groupes sont accueillis, il existe un partenariat avec une école. Des personnes âgées et des salariés du quartier fréquentent le self. Quand il fait beau elles se mettent dehors, sur la terrasse. Un contrat a été passé avec la Métropole de Lyon pour accueillir des mineurs étrangers isolés pour le déjeuner et le dîner.

- hôtel l'été, passagers

Quand des logements sont inoccupés l'été (période où la vacance est la plus forte), la structure devient un hôtel pour des personnes de n'importe quel âge. La nuit est à 34 euros. Un tarif dégressif est appliqué pour Lyon Bleu (une école d'apprentissage du français, qui est localisée à proximité, rue Duguesclin).

Aujourd'hui, l'équilibre économique et social semble questionné car les prestations complémentaires ne permettent pas à l'association d'assurer l'hébergement social et selon la directrice c'est un vrai problème :

*« L'année dernière j'ai eu 25000 euros de perte sur les loyers de jeunes en difficulté qui n'ont pas pu me payer. Et encore, je ne suis pas celle qui en a le plus car je réagis assez vite. Mais 25 000 euros de perte ce n'est pas rien. Et c'est là l'action sociale, c'est là qu'on l'a. Donc il faut bien les trouver quelque part ces sous. »* (Entretien, directrice de l'Escale Lyonnaise, 2016)

Une structure en déficit impliquerait des licenciements voire un redressement.

L'équilibre financier de la structure à obtenir contraint donc le projet socio-éducatif. Des tensions ont été révélées lors de la tentative d'articuler ces deux dimensions. Le self en est un exemple. La direction a préféré conserver une restauration collective obligatoire à une augmentation de studios. Ce choix a des impacts sur le fonctionnement du foyer : les jeunes étant sensibles au prix d'appel (ils souhaitent payer le moins cher possible).

### 3.3. UN FONCTIONNEMENT QUOTIDIEN REVELATEUR DE « TENSIONS »

#### 3.3.1. LE PUBLIC ACCUEILLI : DES PROFILS, DES HISTOIRES TRES DIVERSES ...

Le rapport d'activités de l'établissement de 2015 fourni les statistiques sur la population résidente, ce qui permet l'observation de quelques tendances.

En 2015, pour 131 places, la structure a accueilli 276 jeunes venant d'origine géographique différente. Les 18/25 ans représentent 80% des jeunes accueillis répondant aux obligations réglementaires des FJT (cf. figure 45).

Le rapport d'activités de l'établissement montre une paupérisation des jeunes reçus (cf. figure 46). La directrice dit en avoir pris conscience en rédigeant le rapport.

*« Impressionnant d'ailleurs. On est passé d'une moyenne de 1000 et quelque à 700 euros par mois. C'est depuis l'année dernière. Je ne sais pas si c'est ponctuel ou pas ».* (Entretien, directrice Escale Lyonnaise, 2016)

En termes de ressources, 54% des jeunes accueillis gagnent moins de 765 euros par mois et près de 14% ont moins de 150 euros. De plus, comme les APL ont baissé aussi, les jeunes ont moins de ressources et ont plus de difficulté de paiement. Nous pouvons noter tout de même que des jeunes gagnent plus de 1065 euros par mois. Ce sont des jeunes insérés professionnellement mais qui ont des difficultés d'accès au logement autonome rapidement.

Les situations vis-à-vis de l'emploi sont quant à elles très variables (cf. figure 47). La part de CDI reste assez stable mais de plus en plus de jeunes sont en CDI à temps partiel, en CDD ou intérim.

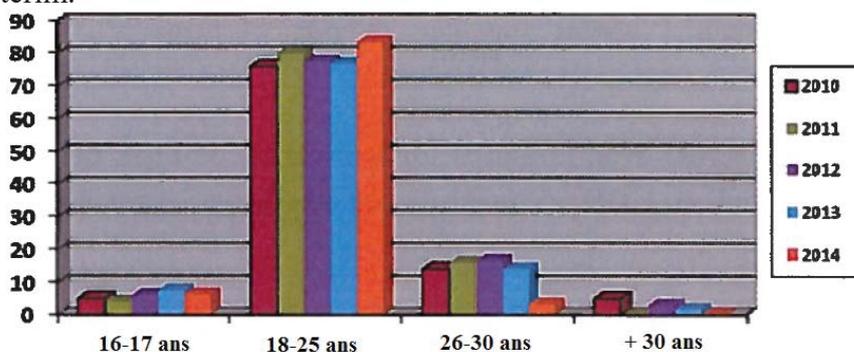


Figure 45: Evolution des âges des résidents à l'entrée.

© Escale Lyonnaise

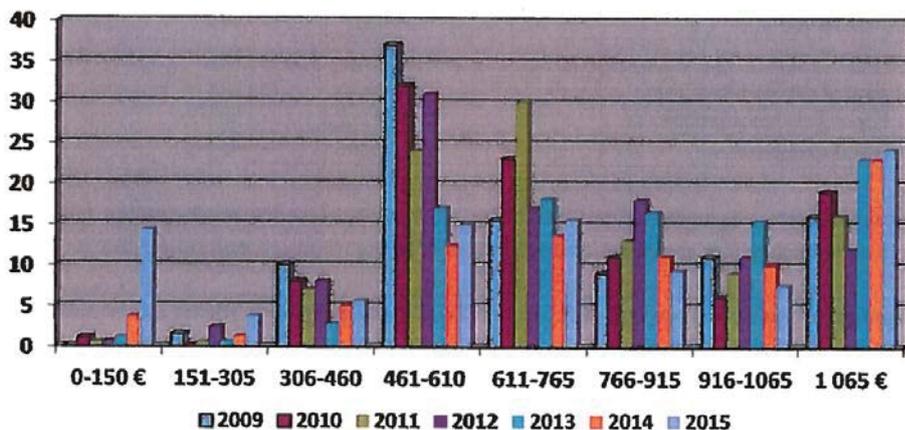


Figure 46 : Ressources à l'entrée

© Escale Lyonnaise

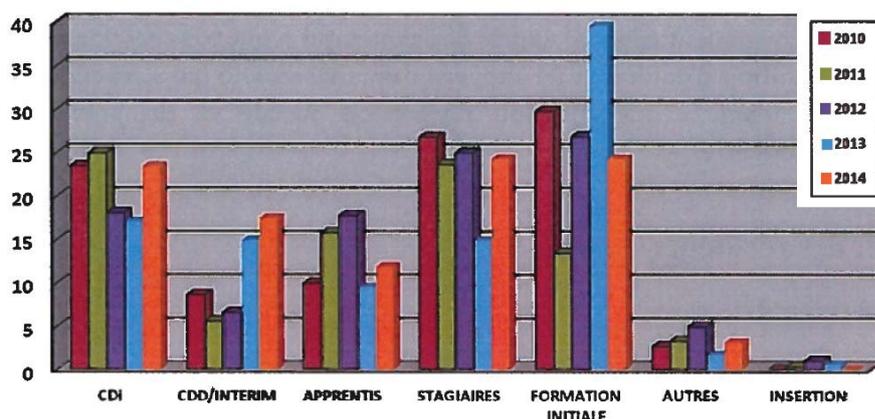


Figure 47 : Situation par rapport à l'emploi à l'entrée

© Escale Lyonnaise

Enfin, les parcours des jeunes sont très variés, autant en termes d'origine sociale que d'origine géographique (cf. figure 48).

« C'est une vraie petite ville. On a de tout. C'est vraiment un microcosme social. » (Entretien, directrice Escale Lyonnaise, 2016)

« On a des étudiants qui viennent étudier sur Lyon. On a des jeunes qui se retrouvent à la rue suite à des conflits familiaux. On a des jeunes qui arrivent parce qu'ils ont trouvé un travail et qu'ils viennent d'une autre région donc ils viennent chez nous. Il y a des jeunes : ça se passe bien chez les parents mais ils en ont un peu marre, ils aimeraient bien avoir leur indépendance et donc ils postulent chez nous. Tous les cas de figures. Il y a des jeunes qui veulent se rapprocher. Papa et Maman habitent à Saint-Symphorien donc on est plus près. » (Entretien, CESF qui s'occupe des réservations, 2016)

Provenance géographique à l'entrée	Nombre	%
Non saisi	4	2,48
Commune (Lyon)	43	26,7
Groupement de communes (Grand Lyon)	17	10,56
Autres communes du département	14	8,7
Autres départements de la région	13	8,1
Autres régions métropolitaines	44	27,33
DOM TOM	2	1,24
Union Européenne	8	4,95
Autre pays	16	9,94

Figure 48 : Diversification de l'origine géographique des résidents. Source : Escale Lyonnaise

Cependant, la directrice et les membres de l'équipe socio-éducative identifient trois grands profils parmi les résidents du FJT (source : entretiens et projet d'établissement):

- Des jeunes, qui ont selon eux un parcours « *traditionnel, avec une insertion professionnelle en CDI et des revenus corrects* ». Ces personnes sont autonomes. Ils utilisent la structure en attendant de trouver un logement pérenne. Ils ne sont pas vraiment intéressés par la vie en collectivité. Les étudiants sont dans cette catégorie même s'ils participent parfois activement aux activités collectives.
- Des jeunes en cours d'intégration avec des faibles revenus, des emplois précaires. « *En général, ils sont dans le FJT car ils n'ont pas d'autres choix* ». Ils ont des difficultés dans plusieurs domaines mais ne recherchent pas forcément de soutien. Certains ont besoin de la vie en collectivité. Ce sont souvent des jeunes en souffrance psychique.

L'accompagnement de l'équipe socio-éducative leur apporte une certaine stabilisation. Ce type de jeune demande une grande disponibilité et une capacité d'écoute du personnel.

- Des jeunes très précaires, qui relève le plus de l'action sociale. Ce sont des personnes qui n'ont pas de support familial, peu de formation, des jeunes en cours de remise à niveau ou de réinsertion, etc. Un cadre structurant est nécessaire. Une tendance au repli est observable et ce sont les jeunes qui restent le plus longtemps. »

Les quatre jeunes<sup>92</sup> que nous avons rencontrés au cours de notre enquête de terrain (entretien collectif) présentaient des parcours diversifiés et illustrent les trois catégories précédentes.

**Manon**

Femme 21 ans

Vient de chez ses parents (Rhône) et continue les allers retours chez eux  
Contrat avec la Région et la mission locale : Formation aide- soignante  
1<sup>ère</sup> année dans le FJT (9 mois)

*« J'ai un avantage, mes parents habitent à côté. Je peux venir, je fais comme je veux. Par exemple, je vais être en stage à Villefranche. Je vais faire l'inverse, je vais venir le week-end. »*

**Sarah**

Femme 19 ans

Vient d'une résidence privée en appartement autonome (Auvergne)  
Apprentie : BTM, Métier du chocolat  
Formation en Bourgogne, Travail chez un chocolatier à Lyon  
1<sup>ère</sup> année dans le FJT (9 mois)

*« Je paye mon internat en même temps, au bout d'un moment ça revient cher. »*

**Vaema**

Femme 19 ans

Vient d'un internat (Tahiti)  
Etudiante : 2<sup>ème</sup> année de lettre moderne à la fac de Bron  
2<sup>ème</sup> année dans le FJT (21 mois)

*« Je voulais vivre en communauté, je n'aime pas trop être seule. »*

**Gabriel**

Homme 17 ans

Vient d'une famille d'accueil (Rhône)  
Lycéen, futur diplômé « Ingénieur en Climatisation »

Essaye le foyer pendant 10 jours (part le lendemain)

Cette diversité de jeunes accueillis est moins le reflet d'un choix réfléchi que le résultat du hasard des demandes par accès direct. En effet, pour obtenir un équilibre financier, l'établissement doit obtenir un taux de remplissage maximum, avec des personnes en mesure de payer leur redevance. Et le FJT présente un phénomène de vacance en augmentation.

<sup>92</sup> Pour rappel, les prénoms ont été modifiés pour cause d'anonymat

### 3.3.2... QUI REMETTENT EN QUESTION LE MODELE ECONOMIQUE ET LA REHABILITATION

Le taux de vacance observé par la direction tend aujourd'hui à remettre en cause les choix réalisés en matière de projet immobilier lors de la dernière réhabilitation (2008-2011).

Le nombre de nuitées réalisées en 2015 est de 42 027, ce qui représente un taux d'occupation de 90.66%. Ce taux est moins élevé que celui de 2014. Au-delà de problèmes ponctuels (non remplissage de certaines places réservées par la Métropole de Lyon, des incidents qui ont bloqué trois logements sur le long terme et des difficultés avec des mineurs accueillis), le renouvellement des résidents est devenu difficile.

Depuis 2014, les demandes sont en effet en baisse. La directrice nous signale qu'il n'y a pas de liste d'attente, comme c'était le cas jusqu'alors. Elle relève ainsi « un nombre d'annulations impressionnant cette année » à tel point que deux commissions d'attribution ont dû être parfois organisées par semaine. Ainsi en 2014, 50% des propositions ont été refusées.

Ces constats conduisent, aujourd'hui, le conseil d'administration et le bureau de l'association à s'interroger ainsi sur l'avenir, car même si la vacance est habituelle (cf. figure 49) les problèmes d'annulation sont d'une ampleur sans précédent (cf. figure 50).

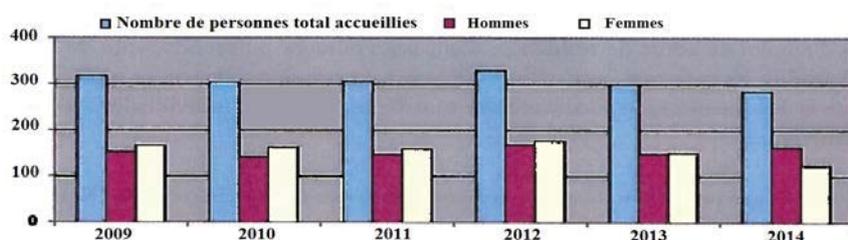


Figure 49 : Nombre de personnes accueillies et taux d'occupation.

© Escale Lyonnaise

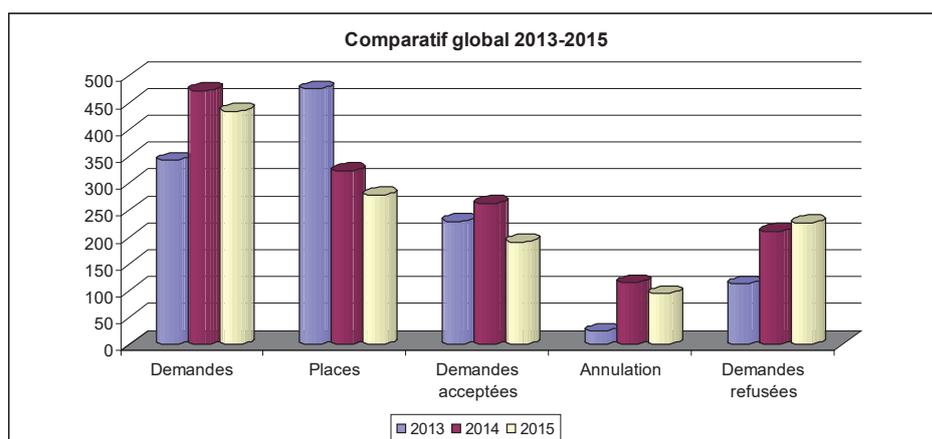


Figure 50 : Comparaison des différentes demandes

© Escale Lyonnaise

Il s'agit de déterminer pour la directrice si c'est une question de manque de reconnaissance du réseau FJT ou si l'Escale Lyonnaise est aujourd'hui en décalage, dans son offre de logement et d'accompagnement avec les besoins de jeunes. Pour le Président (selon elle), la réhabilitation ne correspondrait plus aux besoins. Elle-même n'est pas en accord avec cette

hypothèse et interprète plutôt ce phénomène par une difficulté de visibilité et d'identification de la structure.

*« Ce n'est pas le cas dans le sens où on offre un logement meublé, une certaine sécurité. C'est vrai qu'il y a des règles. Mais ceux qui y sont, ils sont bien. Donc elle pense vraiment que c'est plus une histoire de visibilité et d'identification qui pose problème ».* (Entretien, directrice Escale Lyonnaise, 2016)

Pourtant, l'Escale est assez bien référencée sur internet ; des brochures ont été mises à disposition au CLLAJ et à la mission locale. Ce que la dirigeante a cependant observé c'est la nouvelle propension, pour les jeunes, à trouver facilement des collocations ou des appartements sur Lyon, ce qui n'était pas le cas auparavant. Elle est donc obligée à présent de faire de la promotion vers les réseaux de professionnels (centre d'apprentissage, CCI, etc.) pour se faire davantage connaître et ainsi attirer davantage une clientèle répondant à son cœur de métier.

En examinant les raisons du refus des jeunes quand l'établissement accepte sa candidature (source : entretien, CESF qui gère les attributions de chambres, cf. figure 51) nous pouvons mettre en exergue plusieurs choix réalisés au moment de la réhabilitation qui apparaissent aujourd'hui comme des facteurs explicatifs des refus posant problème.

Le premier est lié à la typologie des chambres et par conséquent à leur prix. La majorité des jeunes qui demandent des chambres, quel que soit leur revenus, souhaitent celles qui sont les moins chères, c'est-à-dire celles qui ont une surface inférieure (T10). Or ces chambres ne sont pas très nombreuses et en général elles sont occupées par des jeunes placés (conventions avec la Métropole de Lyon, mineurs et jeunes majeurs). Par conséquent, quand la commission d'attribution accepte la candidature d'un jeune, elle lui propose souvent une chambre T50 au lieu d'une T10. Comme elles sont plus chères, certain candidat se voit dans l'obligation de refuser vu leurs ressources. Il est à noter que les prix des chambres paraissent élevés mais les charges sont comprises (eau, électricité) et ni la taxe d'habitation ni l'assurance habitation n'est à payer. Par conséquent, le choix d'avoir réalisé davantage de grandes chambres que de petites est un premier point d'achoppement.

Le second tient à leur équipement. Les chambres qui ont été privilégiées aux studios, ne proposent pas de cuisine intégrée. Un des objectifs du projet socio-éducatif, nous l'avons évoqué, est la fréquentation du self. Le forfait obligatoire du self constitue une dépense supplémentaire qui peut être parfois impossible. Ce n'est cependant que 2% des motifs des annulations avoués. Le souhait d'autonomie et de pouvoir cuisiner dans son logement n'est exprimé que plus tard, après quelques semaines de résidence (source : entretiens avec l'équipe socio-éducative).

Au-delà de ces aspects liés à la typologie des logements proposés, les modalités d'accès peuvent également être un motif de refus. Le temps de réponse du propriétaire ou du gestionnaire est un élément important en général. En effet beaucoup de jeunes cherchent un logement par tous les moyens, très rapidement. La commission d'attribution a lieu toute les semaines mais parfois ce délai de réponse est plus long que celui des autres filières du privé et le jeune a déjà accepté un autre logement.

Signalons paradoxalement qu'inversement 180 demandes ont été refusées par l'établissement car les personnes ne correspondaient pas au projet de l'association ni à la réglementation : personne trop âgées (plus de 30 ans), dont la composition familiale ne convient pas (seul les

célibataires sans enfants sont admis) ou des jeunes au chômage<sup>93</sup> (même indemnisés) qui souhaitent venir à Lyon pour rechercher du travail. Ces nombreuses demandes posent la question des règles de peuplement et du rôle dans la lutte contre le mal-logement, que pourrait développer le foyer par l'ouverture à ce type de public.

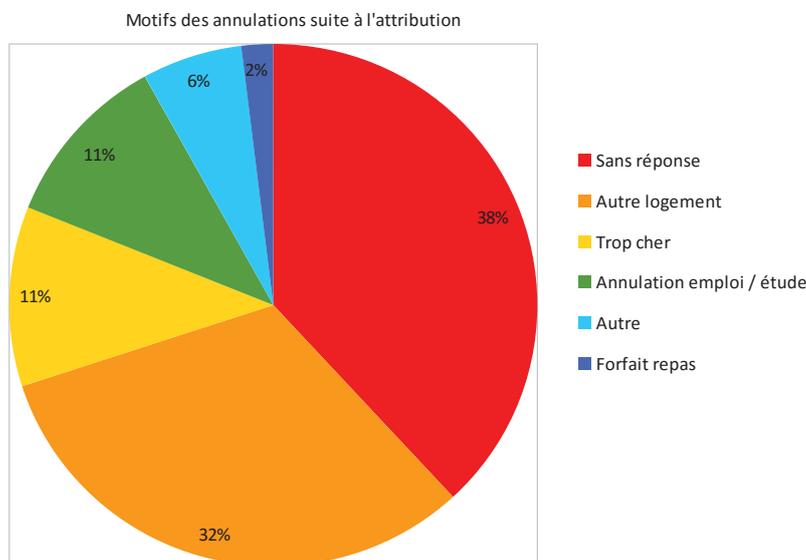


Figure 51 : Motifs des annulations exprimés dans une enquête. © Escale Lyonnaise

La typologie des locaux avec une absence de coin cuisine dans la chambre interroge aussi la place de l'offre proposée, ici entre hébergement et logement autonome.

### 3.3.3. UN LOGEMENT QUI RESSEMBLE DAVANTAGE A UN HEBERGEMENT

Une des différences entre l'hébergement et le logement tient à la question du chez soi et de l'autonomie.

Selon le Code de la Construction et de l'Habitation (article R.111-1-1, R.111-3), « *un logement ou habitation comprend, (...) des pièces de service, telles que cuisines (...)* », c'est-à-dire qu'un logement doit comporter a minima « *un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.* » Au-delà des catégories et normes administratives, habiter, c'est aussi pouvoir s'appropriier les espaces, construire un « chez-soi », avoir une intimité (cf. définition dans le dictionnaire de l'habitat). Dans quelle mesure le FJT est-il une solution de logement ? Permet-il réellement à ses résidents « d'habiter » ?

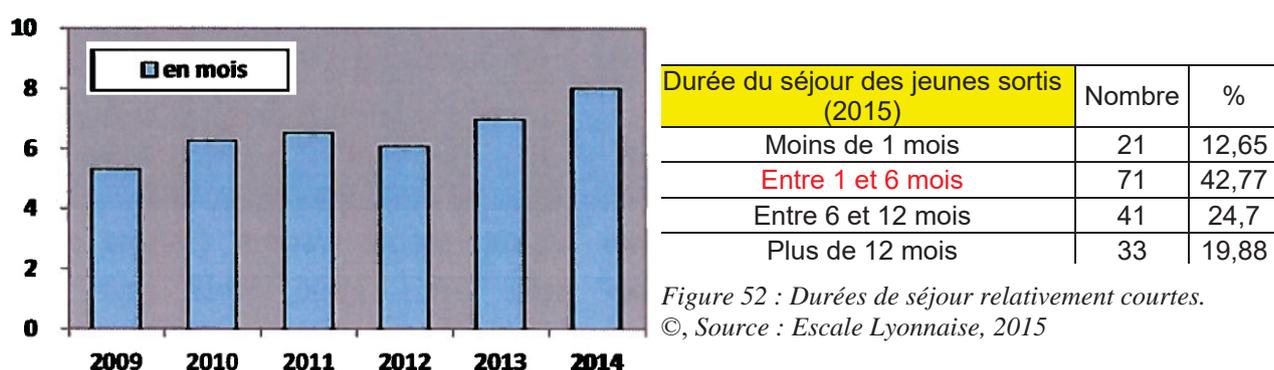
<sup>93</sup> Le foyer n'accepte pas les chômeurs même indemnisés par Pôle Emploi. Si les jeunes sont déjà résidents et qu'ils perdent leur emploi, ils ont deux mois pour en retrouver un ou une formation ou un contrat d'apprentissage, sinon ils sont obligés de quitter le foyer.

En tant que résidence sociale, l'Escale Lyonnaise a vocation à être une solution temporaire préparant l'accès à un logement autonome. De ce point de vue, l'analyse des sorties montre que le foyer remplit relativement bien son rôle.

La durée maximum d'occupation autorisée est de 2 ans. Cependant, la durée moyenne de séjour est de 7 mois en 2015 contre 8 mois en 2014 (cf. figure 52). Pour la directrice, ce temps de séjour témoigne de l'efficacité de l'accompagnement réalisé :

« Ils ne restent pas très longtemps chez nous. Enfin, il y en a qui reste très longtemps et puis on a aussi un roulement très important. Nous, on l'explique en partie parce qu'on a une équipe très active puisque notre fonction première est de permettre l'accompagnement et l'accès à l'autonomie et un accès à un logement pérenne et autonome. (...) Le suivi est bien fait, les orientations sont bien faites sur les différents acteurs qui peuvent aider les jeunes en fonction de leur situation. Les jeunes ne restent pas longtemps chez nous et pour moi c'est bon signe. » (Entretien, directrice Escale Lyonnaise, 2016)

Cependant, le motif de départ principal n'est pas le logement autonome même si un tiers des sortants vont habiter dans ce dernier (source : enquête de sortie<sup>94</sup> de 2015, cf. figure 53).



Motif de départ (2015)	Nombre	%
Non renseigné	24	14,45
Fin contrat de travail ou de formation	58	35
Nouveau lieu de formation ou travail	22	13,25
Changement de situation familiale	2	1,2
Logement autonome	33	20
Expulsion	13	7,8
Fin de contrat de résidence	11	6,5
Plus assez de ressource	3	1,8

Mode d'habitation par la suite (2015)	Nombre	%
Non renseigné	47	28,5
Logement autonome	52	31,5
Chez le ou les parents	53	32
Chez un tiers (Famille, amis)	7	4,24
Dans un foyer, Résidence sociale	6	3,7
CHRS, Accueil d'urgence	1	0,06

Figure 53 : La sortie du foyer : pourquoi et où. Source : Escale Lyonnaise, 2015

<sup>94</sup> Les jeunes en quittant le foyer remplissent un questionnaire qui précise notamment leur motif de départ et leur futur mode d'habitation.

Le choix réalisé, favorisant les chambres et la restauration collective au détriment des studios ne va pas dans le sens d'une offre « d'habitat ».

Les choix d'aménagement (structuration en chambre sans cuisine intégrée, petite taille de la salle de bain) et de non possibilité de personnaliser la chambre selon ses désirs (ne pas ajouter de congélateur, par exemple) tendent à rapprocher l'offre de l'hébergement plutôt que du logement classique. Certes, les petites chambres répondent aux ressources financières des jeunes mais au prix d'une proposition qui limite les possibilités d'appropriation et d'autonomie. De plus, ces chambres ne trouvent preneur qu'auprès d'un public « captif », qui ne trouve pas autre chose. Ce choix est d'autant plus contestable que les jeunes sont donc de plus tenus d'investir une part de leur budget dans le self (ce qui est une autre façon de réduire l'autonomie dans la gestion de son budget propre), même si pour une part d'entre eux cela assure une meilleure alimentation. Enfin, cela entre pour partie en contradiction avec le fait de vouloir loger des jeunes plus solvables qui préféreront alors se tourner vers d'autres solutions de logement, d'où la vacance comme on l'a évoqué précédemment.

Cependant un membre de l'équipe du foyer nous rappelle que l'objectif du foyer, comme son nom l'indique (L'Escale), est d'être un tremplin pour les jeunes. Le but est d'offrir un toit temporairement à des jeunes sur la région en rupture familiale, en recherche d'emploi ou de formation. Il paraît difficile de déterminer un aménagement qui corresponde à tous les besoins. En général, ces derniers sont fonction de chaque individu.

*Chaque jeune a un parcours différent et c'est compliqué de déterminer une tendance de besoins à part de dire qu'ils ont tous besoin d'un logement à l'instant t. Et au démarrage, ils sont prêts à accepter toutes les règles pour obtenir un logement.* (Entretien, CESF, 2016)

Les quatre résidents interrogés (entretien collectif) se sont exprimés sur la correspondance entre leurs besoins et les choix d'aménagement. Ils nous ont confirmé que les chambres sont petites et qu'ils n'ont pas envie d'y rester longtemps. Ils se réfugient dans les espaces collectifs. Et la taille de la salle de bain fait aussi l'objet de critiques de la part des résidents.

« Tu inondes quand même un peu la salle de bain. » (Entretien, Gabriel, 2016)

« Sachant que moi, j'ai eu l'habitude d'avoir un appartement. J'avais une baignoire. Dès que je suis arrivée là j'ai déprimée parce que je me disais que j'étais vachement mieux en appartement. Qu'est-ce que je fais ici? En plus mon appartement je le payais 400 euros et toutes charges comprises. Ce n'était pas cher, enfin pour ce que j'avais ce n'était vraiment pas cher. Quand je suis venue ici, je me suis dit que c'était vraiment cher. Je paye 400 euros pour une petite chambre. J'ai les APL qui font que voilà. Mais quand on arrive dans une aussi petite chambre quand on a été habitué à avoir un grand lit, une grande maison. C'est déprimant. » (Entretien, Sarah, 2016)

Un autre problème principal soulevé par les résidents est le problème de connexion à internet. Les résidents doivent se connecter en WIFI ou se rendre dans la salle multimédia car aucune prise internet n'est installée dans les chambres. Bien que le débit soit maximum, des problèmes émergent à certaines heures : certains jeunes téléchargent beaucoup ou jouent en réseau. La réhabilitation est ainsi une fois de plus remise en question. L'installation de la fibre dans chaque logement coûterait très cher à l'association. Ce problème n'est pas anecdotique pour le type de profil recherché.

Par ailleurs, l'entretien des parties communes et les relations de voisinage sont aussi sources récurrentes de revendications, comme le souligne une des conseillères en poste depuis 20 ans. La spécificité de ces formes d'habitat est en effet leur dimension collective, qui constitue à la fois le support de l'animation et de l'accompagnement mais peut contraindre aussi l'appropriation et l'autonomie dans le logement.

#### *DES REGLES PLUS STRICTES CONTRAIGNANTES*

Parallèlement à la typologie particulière du logement, le règlement intérieur imposant des contraintes qui n'existent pas pour le logement de droit commun. La première contrainte pour les jeunes concerne les visites. Les résidents ne sont pas autorisés à recevoir des gens à l'étage après 21h30 et après 22h dans l'établissement, ce qui conduit à des stratégies de contournement.

*« J'avais des copines et leurs mecs n'habitent pas là. Et normalement on n'a pas le droit que des gens extérieurs dorment ici. Ils font comme s'ils habitent là, ils viennent et ils dorment. Ça arrive. (A l'accueil, est-ce qu'à force ils reconnaissent ceux qui sont là?) C'est dur. Dès fois oui. Comme ça change beaucoup, c'est compliqué. Même moi c'est arrivé qu'ils disent : ah tu habites ici. Ben oui, j'habite là. Et ils regardaient ma photo. » (Entretien, Vaema, 2016)*

Le règlement est plus contraignant pour les mineurs qui doivent être rentrés au plus tard à 21 heures ; au-delà, l'établissement établit une déclaration de fugue. De plus, ils ne peuvent pas inviter des personnes dans leur chambre, seulement dans les parties communes.

Pour assurer notamment ces contrôles, une surveillance 24/24 existe : veilleurs de jour et de nuit, caméras. Cette présence humaine apparaît bien sûr aussi comme un gage de sécurité et peut-être un élément rassurant pour les jeunes et leur famille. Elle participe en un sens à la mission d'accompagnement et de lutte contre l'isolement du FJT :

*« Nous, en tout cas moi je me sens en sécurité car même si il y a quelqu'un qui... On dit qu'on ne veut pas voir cette personne parce que... on dit pourquoi. Et après s'il vient il ne va pas venir, monter... » (Entretien, Manon, 2016)*

Cependant, le règlement de l'Escale impose de nombreuses restrictions qui relèvent davantage d'une posture de contrôle que d'accompagnement et d'éducation. Chaque mois, l'équipe vient ainsi vérifier l'état de la chambre (propreté, équipements non autorisés, etc.). Les jeunes n'ont pas le droit d'avoir des animaux ; *« ceci est problématique pour ceux qui sont en rupture familiale et pour qui le chien ou le chat sont un membre de leur famille »* (entretien, éducatrice, 2016). Pour éviter le risque de comportement addictifs, aucune consommation d'alcool ou d'haschich n'est par ailleurs autorisée. Ces règles sont de plus en plus difficilement supportables pour les jeunes, surtout dès lors qu'ils ont un conjoint et qu'ils se font des amis, et se traduisent par une consommation clandestine au sein du foyer. Enfin, chaque jour, ils doivent prouver qu'ils se sont rendus au self en signant le registre à l'accueil.

Leur espace de liberté est donc largement restreint même si leur chambre reste considérée comme un espace privé.

Nous pouvons nous demander si un règlement intérieur aussi contraignant est aujourd'hui adapté au public accueilli, et correspond au public recherché, c'est-à-dire des jeunes plus

solvables à la recherche d'une solution de logement plus que d'un accompagnement socio-éducatif. Cela interroge aussi les missions de l'équipe socio-éducatif.

### 3.3.4. UN LIEU D'INTEGRATION ET DE SOCIALISATION

Pour l'équipe éducative, la diversité des publics du FJT impose des modalités d'accompagnement différentes. La paupérisation des jeunes accueillis et l'augmentation de nouvelles souffrances a nécessité un accompagnement social important pour une partie des jeunes. Comment l'équipe gère-t-elle cet accompagnement avec sa mission d'animation collective ? Cette dernière doit-elle perdurer ?

#### *UNE AUGMENTATION DES SITUATIONS D'ISOLEMENT ET DE SOUFFRANCE PSYCHIQUE NECESSITANT UN ACCOMPAGNEMENT RENFORCE*

Selon les membres de l'équipe interrogés, l'évolution de la population résidente, outre la paupérisation, se traduit aussi par une augmentation des difficultés sociales et psychiques. Plus de mal-être est ressenti en général. Sans aller jusqu'à parler de troubles mentaux, à l'arrivée dans le foyer, certains jeunes sont perdus et isolés, comme le montre le témoignage d'une des jeunes femmes rencontrées :

*« Au départ oui, parce que cela ne se voie pas mais je suis assez timide. Je n'osais pas aller ailleurs. Je restais dans ma chambre. Juste pour le repas, sinon je ne sortais pas. » (Entretien, Manon, 2016)*

L'équipe invoque comme facteur explicatif un repli derrière les réseaux sociaux préjudiciable à la socialisation. Certains ont du mal à créer du lien direct et vont passer deux ans sans parler à personne (Entretien, CESF, 2016).

Lors d'entretiens des jeunes nous ont dit que ce n'était pas facile quand ils arrivent de faire des rencontres. Les jeunes interrogés vont plutôt à la salle télévision ou à la salle multimédia. Le self est aussi un passage obligé qui en l'occurrence peut jouer un rôle de lieu d'échanges.

*« Il y a des gens qui terminent tard, ils rentrent, ils dorment, ils s'en vont. Il y a des gens qui n'ont pas envie. Il y a des gens qui sont très sociables. Au début, on est un peu seul. Après j'invitais n'importe qui à ma table, je n'hésitais pas. » (Entretien, Vaema, 2016)*

*« Je sais que certains aiment bien être seuls. Je les comprends très bien mais au moins être polis. (...) Même si on veut juste un bonjour...Ils passent devant. Je les comprends il y en a qui ne veulent pas. Par exemple j'ai une fille de ma classe, au début d'année je l'ai vu par hasard. Là je ne la vois même pas. Je ne sais même pas qu'elle habite ici. C'est vrai. Il y a beaucoup de gens qu'on ne voit pas. Je trouve cela dommage on vit dans une collectivité. » (Entretien, Manon, 2016)*

Face à ces situations, l'équipe joue un rôle primordial. Les jeunes interrogés reconnaissent sur ce point l'apport de l'accompagnement socio-éducatif.

*« C'est bien ici » (Entretien, Manon, 2016)*

*« Même si c'est mon dernier jour, j'aimerais revenir. (...) Comme j'étais là que pour une semaine, s'il y avait le moindre problème je pouvais m'adresser à tout le monde. On va dire qu'on est bien entouré. » (Entretien, Gabriel)*

*« Pour ceux qui sont un peu paumés, ils les aident un peu. » (Entretien, Sarah, 2016)*

Différents systèmes conduisent à la diminution du sentiment d'isolement exprimé à l'arrivée dans le foyer.

- Un accompagnement pour les personnes en difficulté ou en souffrance

La conseillère en éducation sociale et familiale (CESF), par le biais de l'organisation d'ateliers ou des temps où un spécialiste est invité, permet un accompagnement ciblé. Ce n'est pas considéré comme de l'animation car les thèmes ne sont pas toujours légers même si ces temps se déroulent sous forme ludique. Ils vont permettre des débats où les jeunes ayant des difficultés se sentent moins seuls. Par exemple, un atelier avec une psychologue s'est déroulé en deux temps avec huit jeunes :

- 1) Un temps collectif où par l'intermédiaire d'échanges de cartons indiquant des idées reçues sur les maladies mentales, les jeunes ont pu débattre sur leurs représentations.
- 2) Un temps individuel avec la psychologue pour des échanges sur leurs problèmes particuliers, de souffrance psychique.

Les jeunes perçoivent bien ces temps comme de l'encadrement vers l'autonomie et non pas comme de l'animation « colonie de vacances », comme c'est la volonté de l'équipe :

*« Par rapport au personnel qui travaille là, à cet étage, je trouve que c'est bien...c'est des éducateurs en gros...il n'y a même pas d'animateurs. Ils sont là derrière nous, pour ceux qui recherchent un emploi, un logement, qui rencontrent des soucis. C'est vraiment bien. » (Entretien, Vaema, 2016)*

- Un soutien dans la vie quotidienne

L'équipe, dans son ensemble, apporte un accompagnement vers l'autonomie et aussi en cas de besoin exprimé dans d'autres domaines, qu'il s'agisse d'un appui à la préparation des examens ou à la résolution de problèmes plus personnels :

*« Ils sont super tous. Je les adore. Il y en a qui sont un peu énervants mais sinon ils sont toujours là pour nous. Si on a un problème on peut toujours aller leur demander et ils vont nous aider. Même là je passais un examen, un oral, et je déteste. Mais ils m'ont proposé de m'aider et de me faire passer un oral. Ils nous aident beaucoup ». (Entretien, Manon, 2016)*

Une autre jeune femme témoigne également du soutien apporté par l'équipe après le vol de ses papiers :

*« Non au niveau des éducateurs...parce que j'ai eu un petit souci. et du coup en gros on m'avait volé mon porte-monnaie à l'école et comme c'est en Bourgogne. Je suis revenue à Lyon, et je voulais payer ma place de parking, j'avais plus rien...plus de carte d'identité, plus de permis, plus rien...Je ne savais pas quoi faire. Du coup qui j'appelle mes parents, et ils me disent tu as à la gendarmerie. Je vais à la gendarmerie du 6e, je ne savais pas c'était fermé. Du coup, la grosse panique. Je reviens à l'Escale. J'essayais de garder mon calme mais je n'y suis pas arrivée et du coup j'ai pleuré comme je ne sais pas quoi. La totale. Il y avait Laetitia. Il y avait vraiment tout le monde qui est venue m'aider. Ils m'ont dit quoi faire parce que j'étais vraiment paumée ». (Entretien, Sarah, 2016)*

- Le conseil de vie sociale, instance de participation à la vie dans le foyer

Le conseil de vie sociale, rendu obligatoire par la loi en 2002, permet de mettre en place un lien entre les résidents et la direction, grâce à la participation des résidents à la vie de la structure. Lors de ces réunions les délégués font remonter les problèmes et la direction leur répond en argumentant sur ces choix. Ces réunions permettent aux jeunes de soulever parfois des problèmes que l'équipe n'avait pas observés et la direction les résoud ultérieurement. La parole de certains jeunes est ainsi relayée par les délégués :

*« Il y en a qui ne vont pas osez aller voir Brahim ou Mme Hummel. C'est pour ça qu'on est un peu là pour faire remonter ce qu'il y a. » (Entretien, Manon, 2016)*

- Des temps de partage qui permettent de créer des dynamiques collectives

Des moments moins institutionnels permettent enfin de rompre l'isolement. Par exemple, lors d'un atelier cuisine, dix-huit jeunes ont participé en présentant une recette de leur pays ou de leur région. Puis un élan de solidarité est apparu lorsqu'un japonais a parlé de proches touchés par un tsunami. Tous les jeunes ont conçus des panneaux d'encouragement qui ont constitué la base d'une vidéo sur le site de You tube. Une autre expérience positive est racontée par une jeune femme rencontrée :

*« C'est la vie en communauté. Je vois qu'un jour je suis rentrée de stage et j'en avais plein la tête, j'en pouvais plus. Je retrouve une bande de fous. Je retrouve mes amis, on parle, on rigole. Ça nous change les idées. Après quand tu es en appartement, tu rentres dans ton appartement, tu fais "on va se coucher". C'est la seule chose à faire. Je trouve cela bien. » (Entretien, Manon, 2016)*

#### LES LIMITES DE L'ACCOMPAGNEMENT ET DE LA VIE COLLECTIVE

- Un manque de mobilisation notable

Les ateliers avec les activités organisées par l'équipe socio-éducative ne sont pas très fréquentés.

*« C'est souvent les mêmes personnes qui viennent aux activités. » (Entretien, Vaema)*

La CESF chargée de l'intégration nous dit qu'il y a toujours un temps de latence où il faut faire venir les jeunes. Un tableau d'affichage annonce l'évènement une semaine avant et de l'information est transmise dans les boîtes aux lettres et par les personnes s'occupant du conseil de vie social. Mais il est difficile de mobiliser les jeunes. Elle ajoute qu'elle est cependant satisfaite quand l'atelier a permis de toucher les jeunes les plus en difficultés. En revanche, ces activités semblent en décalage avec les besoins des jeunes travailleurs ou étudiants.

- Un conseil de vie sociale (CVS) qui peine à associer les jeunes

Trois jeunes femmes ont relancé le CVS en 2016 mais pour le moment elles ne remportent pas le succès espéré. Le temps de mobilisation est long. En effet, elles ont organisé une réunion par étage pour recueillir les avis des résidents sur le foyer. Mais seul un petit nombre de personnes est venu. Une des jeunes femmes exprime sa déception car seules les personnes qui ne posent pas de problèmes (dégradation ou violence) assistent aux réunions et elle pense que ces réunions n'ont servies à rien.

### - Des incivilités, « prix à payer » de la vie en collectivité

Le bâtiment n'est pas très bien isolé donc le bruit est vite une cause de nuisances. Des jeunes se plaignent régulièrement des difficultés de voisinage engendrées :

*« Par exemple, j'ai un voisin (...) je l'entends presque tout le temps. Il est en train de crier tout le temps au téléphone. Dès fois avec sa copine, on dirait qu'il la tape. Il y a un gag d'une amie à moi, elle avait une voisine qui la harcelait. Il y a des trucs bizarres dès fois ici. Des gens qui ont des comportements un peu fou ». (Entretien, Vaema, 2016)*

*« Je sais qu'il y avait mon voisin qui écoutait tous les soirs la musique à fond. J'en ai plusieurs voisins qui mettent la musique à fond. Je rentrais assez tard le soir, j'étais fatiguée, il fallait que je dorme. J'en avais marre au bout d'un moment. En plus il fume et pas que de la cigarette. Ce qui fait que cela imprégnait ma chambre. Comme si j'avais vraiment fumé à l'intérieur. Je suis non fumeuse et du coup je le sens. Tu rentres et ça ne sent pas bon. Tu n'as pas spécialement envie d'ouvrir les fenêtres car il fait froid ». (Entretien, Sarah, 2016)*

Des dégradations, des défauts d'usages ou des négligences (évier bouché, inondations...) font aussi partie des regrets qui témoignent des difficultés de la vie en collectivité.

### *UNE PLACE A (RE)TROUVER POUR L'EQUIPE*

Ce qui ressort au final de ces témoignages et notamment des différents entretiens avec l'équipe du foyer, ce sont les difficultés à trouver sa place entre le travail social pour les jeunes en difficulté, les animations pour la vie collective et les jeunes travailleurs qui ne sont pas demandeurs. L'équipe est appréciée par les jeunes et elle est assez polyvalente, ce qui permet d'obtenir une bonne connaissance des résidents. En effet, les deux CESF et l'éducatrice travaillent bien en équipe en échangeant leurs visions. Ainsi l'équipe peut s'adapter aux réels besoins des jeunes.

La proximité entre le personnel et les résidents peut cependant parfois conduire aussi à des difficultés de positionnement, entre « copinage », « travail social » et le fait d'être trop intrusif dans leur vie. Les témoignages des résidents interrogés montrent aussi que la relation avec les animateurs repose sur un équilibre délicat.

*« On ne connaît que les prénoms. Ah les gens qui travaillent sont très aimés. (Entretien, Manon, 2016)*

*« Après je sais que pour ceux qui travaillent à l'accueil, la directrice leur a demandé de ne pas être trop, de ne pas trop parler avec nous, enfin je sais qu'il y en a un qui m'a dit ça. Il ne faut pas être trop amis. Comme ils travaillent il ne faut pas qu'ils soient occupés avec quelqu'un en train de discuter. Et qu'il se passe quelque chose » (Entretien, Vaema, 2016).*

*« Pour qu'il y ait une distance entre les gens du personnel et les jeunes ». (Entretien, Gabriel, 2016)*

*« Parce qu'il y a aussi le fait que parce qu'on mange tous au self...dès fois on va manger avec Laurence, Marie-Christine, c'est rare. Dès fois ils évitent mais cela peut arriver. Donc on peut faire plus ample connaissance. » (Entretien, Vaema, 2016)*

L'évolution du public a conduit à renforcer le volet accompagnement social au détriment de l'animation collective. Cette dernière est d'ailleurs moins attendue d'un public plus solvable (étudiants ou travailleurs qui ne connaissent pas de difficultés particulières). Ce changement de missions socio-éducatives questionne le modèle du foyer.

## CONCLUSION

Le projet de l'association et le bâti du foyer l'Escale Lyonnaise sont inscrits dans la droite ligne du modèle idéologique du catholicisme social lyonnais. Si l'Escale Lyonnaise s'est adaptée et a évolué, notamment avec sa transformation en résidence sociale, elle reste considérée davantage comme un hébergement en attendant un logement plus stable. L'accompagnement socio-éducatif reste très important pour une partie des jeunes en difficultés.

## CONCLUSION GENERALE

L'étude des profils des 18-30 ans a permis de confirmer que cette catégorie d'âge est très hétérogène, ce qui implique une réponse en logement qui ne peut pas être unique. Les offres doivent s'adapter autant à des personnes sans-abris, en rupture familiale, qui n'ont plus accès à la prise en charge par les services de l'aide à l'enfance qu'à des personnes sans réelles difficultés sociales ou professionnelles.

Malgré la diversité de situations, cette population juvénile montre pour une grande partie d'entre elle des signes de pauvreté et de précarité. Cette incertitude professionnelle et ces faibles revenus conduisent à rechercher les logements les moins chers pour la majorité des jeunes. Or pour des raisons de recherche d'emploi ou formation, les jeunes sont de plus en plus mobiles dans des régions attractives où le marché de l'immobilier est souvent tendu, ce qui constitue un frein à la décohabitation. En l'absence de soutien familial ou dans des situations de ruptures, certains jeunes peuvent ne pas trouver d'autre solution que la rue. Par ailleurs, les parcours résidentiels des jeunes sont de moins en linéaires : des allers retours entre le domicile des parents et un logement autonome voire un hébergement d'urgence sont fréquents. Les offres de logement doivent par conséquent tenir compte de ce phénomène de transition d'une situation à l'autre, et même parfois de plusieurs situations en même temps, sur une certaine période de la vie. Le cas des apprentis illustre ce phénomène de multiplicité d'états et de situations, en même temps, parfois sur des espaces géographiques très éloignés (travail, formation, ménage isolé, en couple, avec les parents, ...). Les jeunes en apprentissage éprouvent la nécessité de trouver rapidement un toit temporaire, flexible et pas très cher.

Le parc social et le parc privé ne répondent en général pas à ces critères. Dans le premier, la longue procédure d'attribution et la localisation de l'offre (pas toujours à proximité des offres de formation ou d'emplois, en ville-centre) sont les premiers freins. Dans le deuxième, les limites concernent surtout le prix et l'importance des garanties demandées par les bailleurs face à la précarité de l'emploi. Les jeunes aux faibles revenus connaissent donc parfois des situations de mal-logement dans le parc privé ou se tournent vers des solutions subsidiaires de logement ou d'hébergement.

JC Driant (observatoire des inégalités, 2015) a exprimé l'idée que pour œuvrer dans le sens d'une amélioration de la situation de logement des jeunes, les formules de logement spécifiques ne sont pas les plus adaptées car ces types de produit immobiliers ont par définition une durée de vie limitée. Les jeunes souhaitent en général à court terme se loger dans un appartement ou une maison « classique » avec leurs conjoints. Il soumet l'idée qu'une meilleure régulation des loyers et la facilitation de l'accès au logement social des plus jeunes actifs devraient permettre d'arranger la situation.

Dans l'attente d'une évolution du système d'accès au logement et du développement d'une offre à bas coût et face aux difficultés spécifiques de certains jeunes, un ensemble de dispositifs dédiés alliant logement et accompagnement restent probablement nécessaires.

Le foyer de jeunes travailleurs est une de ces offres intermédiaires de logement qui fournit un accompagnement et répond aux trois critères (temporaire, facile d'accès et prix bas), même si

le prix d'appel peut sembler élevé. Cependant, pour ce type de structure, à la différence du parc privé ou social, la redevance comprend les charges, les assurances et la taxe d'habitation, ce qui n'est pas négligeable dans le calcul du reste à charge. De plus, les jeunes ayant les ressources les plus faibles (inférieur environ au smic) peuvent bénéficier de l'APL-2 (supérieur à l'APL classique).

Pourtant, alors que le besoin d'une offre de ce type existe, le taux de vacance de certains établissements augmente et certaines structures ont des difficultés à maintenir un équilibre financier voire sont obligées de fermer leurs portes (cas de liquidation judiciaire).

L'étude des foyers en Rhône-Alpes et en particulier L'Escale Lyonnaise nous permet d'avancer plusieurs réponses. L'Escale Lyonnaise est une résidence-foyer de jeunes travailleurs située en plein cœur de Lyon, or même si son bilan financier est positif, cette structure révèle des tensions à la fois sociale et économique.

Tout d'abord le foyer de jeunes travailleurs en tant qu'objet est très mal connu du public mais aussi de certains professionnels de la jeunesse. C'est une structure qui accueille une catégorie de population un peu « fourre-tout » aux besoins divers et offre de multiples possibilités d'accompagnement dépendant des jeunes accueillis: du jeune ingénieur de 29 ans au saisonnier en station de ski l'hiver en passant par des jeunes placés par la justice ou au titre de la protection de l'enfance. La difficulté d'appréhension des missions du FJT et de son public « cible » est donc bien réelle.

L'image du foyer a parfois une connotation négative pour certains, comme structures dédiées à l'accueil des personnes les plus en difficultés, sujettes parfois à des phénomènes de violence et souffrant encore de l'image de certains bâtiments dégradés non encore réhabilités.

D'autre part, historiquement, le cœur du métier des FJT, est fondé sur des mouvements d'éducation populaire, parfois en lien avec les courants de pensée du catholicisme social, visant l'accueil de jeunes travailleurs, isolés, avec peu de moyens, qui arrivaient dans une nouvelle ville. L'environnement réglementaire s'étant complexifié depuis les années 1970, notamment avec la création des résidences sociales qui comprennent une partie des foyers de travailleurs, l'évolution des projets s'est accompagnée de difficultés de compréhension et de gouvernance. Qui comprend la différence entre projet social, projet socio-éducatif et projet d'établissement? Quelle est la différence entre un FJT transformé ou non en résidence sociale? Quelles sont aujourd'hui leurs missions? Un besoin de connaissances et d'information est aujourd'hui prégnant.

Par ailleurs, des contradictions et des remises en question existent aujourd'hui concernant le modèle socio-économique des foyers.

Le débat actuel entre l'Etat et les représentants nationaux des FJT porte sur le renforcement du rôle des FJT vis-à-vis des publics les plus pauvres et les plus précaires, quitte à les obliger à faire évoluer leur modèle économique et réduire les espaces collectifs et les missions éducatives au bénéfice d'une réduction du montant des redevances.

Le choix d'accueillir des publics moins solvables, peut entraîner des difficultés financières. Des structures se sont plutôt orientées vers l'accueil de publics spécifiques qui donnent lieu à des subventions du conseil départemental ou de la Métropole, comme par exemple les jeunes placés par les services de la protection à l'enfance. Ces jeunes sont des mineurs de 16 à 18 ans ou des jeunes majeurs de 18 à 21 ans. Or vu la crise économique les subventions publiques baissent. De plus, comme les politiques de placement ont changé, il y a moins de jeunes mineurs placés autonomes qui peuvent être accueillis dans les FJT : les plus petits restent dans

leur structure familiale avec une aide éducative en milieu ouvert puis les maisons d'enfants gardent plus longtemps les 16-17 ans. Les demandes pour les jeunes majeurs augmentent, en parallèle, mais ne compensent pas la perte financière des subventions pour les jeunes mineurs. A titre d'exemple, l'Escale Lyonnaise en renégociant ses conventions cette année (2016) a perdu environ 16 000 euros de subventions et les places réservées pour ce type de population ne sont pas majoritaires dans l'établissement. Il paraît ainsi souhaitable de ne pas se limiter à ce type de population, qui conduit le FJT à être dépendant des fluctuations des politiques de l'enfance.

Par ailleurs, les populations les plus pauvres ont souvent besoin de plus d'accompagnement, ce qui demande des locaux spécifiques et du personnel qualifié, qu'il faut rémunérer. Les arbitrages financiers entre l'accompagnement, l'investissement dans les logements et les locaux collectifs est parfois en question. Dans ce cadre, nous avons observé que le maintien de la restauration collective, héritée de l'histoire des FJT car support des projets socio-éducatifs, peut être une difficulté. A l'Escale Lyonnaise, le self est le support d'une mission éducative de santé et d'apprentissage sur la gestion d'un budget mais également un lieu de partage et de socialisation. Ce choix paraît de prime abord intéressant mais pour le faire fonctionner, des économies ont été faites sur le type de réhabilitation : des chambres au lieu de studios. Parallèlement, la nécessité de rentabiliser le self conduit à imposer aux résidents de fréquenter le self pour une somme forfaitaire de 130 euros. Ce choix paradoxal de réduire le coût du logement au prix d'un confort moindre mais d'imposer un budget restauration interroge : s'il peut constituer une réponse pour des jeunes en formation en alternance, il ne semble ne répondre au final ni aux besoins des plus pauvres, ni des plus autonomes, et ne s'inscrit en tout cas pas dans le sens de la « stratégie du logement d'abord » poursuivie par les pouvoirs publics.

Une diversité de solutions est probablement nécessaire. En ce sens, certains foyers ont tenté l'expérience de logements plus classiques dispersés dans le parc social ou privé avec un accompagnement centralisé dans un bâtiment (foyers-soleil). Nous pouvons nous poser la question si cette expérience ne serait pas à développer, elle limiterait les coûts par rapport aux espaces collectifs et ne supprimerait pas l'accompagnement nécessaire pour certains. Un retour d'expériences serait utile pour connaître les avantages et les limites d'un tel dispositif.

Le projet de loi « Egalité et Citoyenneté » propose que le chef de filât des politiques de jeunesse soit la Région. Cette nouvelle gouvernance associée à la participation des jeunes à la vie des structures permettra peut-être de pallier le manque de connaissance capitalisée sur les différents foyers et de trouver des solutions adaptées aux jeunes les plus en difficultés voire sans ressources. La question de la solvabilisation reste actuellement la plus déterminante en matière de logement.

## BIBLIOGRAPHIE

### Articles, ouvrages et rapports

Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, 2011, « Le logement des jeunes », novembre

Barthélémy JR et al., « Fondation des villes, Technopoles universitaires et marches déstructurés », Synthèse et rapport de recherche n°1117, PUCA, La Défense, 2009 dans Ménard F. Vallet B., « Introduction. Les jeunes et l'habitat : enjeux et perspectives de recherche », *Agora débats/jeunesses* 2012/2 (N°61), p. 51-60

Bastien B. et Bataille P., 1998, « Quelle jeunesse ? Problèmes de définition », *Conseillerez-vous à un-e ami-e de venir ici ? Vivre en FJT*, Editions de l'Atelier, p. 43-65

Bernardin JF, 2011, « La mobilité des jeunes », avis du Conseil économique social et environnemental

Blös T. et Feroni T., 2007, « Jeunesse : objet politique, objet biographique », *La socialisation de la jeunesse*, n°6.

Bourdieu P., 1984, « La jeunesse n'est qu'un mot », *Question de sociologie*, Editions de minuit, p. 143-154

Brutel C., 2010, « L'attractivité des villes étudiantes et des pôles d'activité », *Insee Première*, n°1275, Janvier.

Caro P., « La mobilité géographique des jeunes, 20 ans d'études du Cereq » [en ligne], URL: [www.cereq.fr/articles/Points-sur-lesgrands-themes-de-travail-du-Cereq/La-mobilite-geographique-des-jeunes](http://www.cereq.fr/articles/Points-sur-lesgrands-themes-de-travail-du-Cereq/La-mobilite-geographique-des-jeunes)

Cerema, 2016, « Améliorer l'accès au logement des jeunes. Des initiatives locales aux propositions », en cours de publication

Cnaf, 2007, « Le point sur les contrats de FJT »

Conseil économique social et environnemental (C. Guichet), 2013, « Le logement autonome des jeunes », rapport, février

Demazières D. et Samuel O., 2010, « Inscrire les parcours individuels dans leurs contextes » [en ligne], *Temporalités*. URL : <http://temporalites.revues.org/1167>

Dihal, 2015, « Hébergement et accès au logement : Le programme d'humanisation des centres d'hébergement », Synthèse qualitative et quantitative, juillet

DGCS/SD1/Dhup/Dihal, instruction du gouvernement n°DGCS/SD1/Dhup/Dihal/2014/227 du 18 août 2014 relative à l'élaboration des diagnostics partagés à 360°

Drees, « Quitter le foyer familial. Les jeunes adultes confrontés à la crise » [en ligne]. URL: <http://drees.social-sante.gouv.fr/etudes-et-statistiques/publications/etudes-et-resultats/article/quitter-le-foyer-familial-les-jeunes-adultes-confrontes-a-la-crise-economique>

Drees, 2014, « Quand les jeunes n’habitent pas chez leurs parents : revenus et niveau de vie », *Etudes et résultats*, n°867 – février

Dubet F., 2010, « La jeunesse n’est-elle qu’un mot ? », dans Hamel J. et al., *La jeunesse n’est plus ce qu’elle était* [en ligne], Presses Universitaires de Rennes , p. 13-21. URL : [books.openedition.org/pur/10849](http://books.openedition.org/pur/10849)

Dubet F. et al., « Comprendre les jeunes », revue de philosophie et de sciences sociales n°5, octobre 2004

Dulin D., 2015, « Sécuriser les parcours d’insertion des jeunes », Cese

Duparc A., 2016, *Le dictionnaire d’initiation au logement social*, Les Editions de l’Habitat, Paris

Fondation Abbé Pierre, 2016, « L’état du mal-logement en France », 21<sup>e</sup> rapport annuel de la Fondation

Fondation Abbé Pierre, 2015, « La Face cachée des « Tanguy ». Les jeunes en hébergement contraint chez leurs parents ». Fondation Abbé Pierre, 5 décembre

FORS Recherche sociale, 2012, « Etude visant à mieux connaître et valoriser le logement accompagné dit « tiers secteur » »

Gaini M. *et al.*, 2013, « Finir ses études en période de mauvaise conjoncture : un désavantage qui perdure ? », *Insee Analyses*, INSEE, n° 8, Février.

INSEE, 2015, « Les conditions de logement fin 2013 », *Insee première*, n°1546, avril

INSEE, 2010, « L’attractivité des villes étudiantes et des pôles d’activité ». *Insee Première*, n°1275 – janvier

INSEE, enquête nationale logement 2002

Laporte et al., 2010, « L’hébergement des jeunes en formation par alternance : comment investir dans des solutions adéquates ? », rapport du Conseil général de l’environnement et du développement durable

Lhommeau B., 2014, « Quand les jeunes n’habitent pas chez leurs parents : revenus et niveau de vie », *Etudes et résultats*, n°867, Drees, Février.

Maunaye E., 2013, « S’installer dans un logement. Les manières juvéniles de se loger aujourd’hui », *Agora débats/jeunesses*, 2013/2, n°64, p 77-89

Maunaye E., 2001, « Quitter ses parents. Trouver la bonne distance », *Terrain*, n°36, p. 33-44

Ménard F. et Vallet B., 2013, « Les jeunes et l’habitat : enjeux et perspectives de recherche », *Agora débats/jeunesses*, 2/2013, n°61, p.51-60

Observatoire de la jeunesse solidaire, 2015, « L’accès au logement, déterminant pour l’autonomie des jeunes » [en ligne] Publié par l’AFEV, mars 2015. URL: [http://www.audirep.fr/static/PJ/201502\\_Afev/Rapport\\_observatoire\\_jeunesse\\_solidaire\\_2015.pdf](http://www.audirep.fr/static/PJ/201502_Afev/Rapport_observatoire_jeunesse_solidaire_2015.pdf)

Observatoire partenarial Habitat, 2013, « Les jeunes face au logement : quelles réponses pour gérer les paradoxes ? », Les idées clés de la 3<sup>e</sup> rencontre débat-17 décembre 2012, *Les rencontres de l’habitat* – janvier 2013

Observatoire des inégalités, 2014, « Davantage de logements sociaux, mais moins accessibles » [en ligne] 4 novembre. URL : [www.inegalites.fr](http://www.inegalites.fr)

Pavard C., 2015, « Premiers résultats de l’enquête Logement de l’Insee. Les spécificités du logement social », *Conjoncture*, n°53, Juin.

Portela M. et Dezenaire F., 2014, « Quitter le foyer familial : les jeunes adultes confrontés à la crise économique », *Études et Résultats*, n°887, Drees, Juillet.

Segaud M., Brun J., Driant JC. (dir.), 2005, Dictionnaire de l’habitat et du logement, Paris : Armand Colin

Solard J. et Coppoletta, 2014, « La décohabitation, privilège des jeunes qui réussissent ? » [en ligne], *Société, Économie et Statistiques* n°469-470. URL: [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/ES469D.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ES469D.pdf)

Trevien C., 2013, « Habiter en HLM : quels avantages, quelles différences ? », *INSEE Analyses*, n°10, juillet

Turcotte ME., Bellot C., 2009, « Vers une meilleure compréhension de la contribution des services sociaux à l’insertion sociale de jeunes adultes en difficulté », *Sociétés et Jeunesses en difficulté*, n°8, automne 2009

Union Sociale pour l’Habitat, 2012, « Jeunes cherchent logement », Revue trimestrielle publiée par l’USH, décembre, n°68

URHAJ-IDF, « Les résidences FJT, tellement plus que du logement ! L’action socio-éducative en FJT », non daté (après 2012)

URHAJ Rhône-Alpes, 2008, « l’évolution réglementaire des FJT » [en ligne]. URL: [http://www.urhaj-idf.fr/IMG/pdf/environnement\\_reglementation\\_des\\_fjt\\_1971-2007\\_-\\_v2007.pdf](http://www.urhaj-idf.fr/IMG/pdf/environnement_reglementation_des_fjt_1971-2007_-_v2007.pdf)

USH, 2012, Dossier “Jeunes cherchent logement”, *Habitat et Société*, n°68

## **Infographie**

Fondation Abbé Pierre, Les jeunes premières victimes du mal logement [en ligne]. URL: [www.fondation-abbe-pierre.fr/nos-publications/etat-du-mal-logement/les-jeunes-premieres-victimes-du-mal-logement](http://www.fondation-abbe-pierre.fr/nos-publications/etat-du-mal-logement/les-jeunes-premieres-victimes-du-mal-logement)

## **Enquête**

Cereq, Quand l'école est finie. Premiers pas dans la vie active de la génération 2010, 2012, 2014

IFOP, « Discriminations dans l'accès à un logement locatif : perceptions et expériences des habitants pour la France entière et dans les quartiers en zones urbaines sensibles », novembre 2012.

## **Sites Internet**

Assemblée Nationale

<http://www.assemblee-nationale.fr>

Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement :

<http://www.gouvernement.fr/delegation-interministerielle-a-l-hebergement-et-a-l-acces-au-logement-dihal>

Ministère de la Jeunesse, des Sports et de la Ville :

[www.jeunes.gouv.fr](http://www.jeunes.gouv.fr)

Ministère du Logement et de l'Habitat durable :

[www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)

Ministère des Affaires sociales et de la Santé :

<http://social-sante.gouv.fr/>

Caisse nationale des allocations familiales :

[www.caf.fr](http://www.caf.fr)

Centre d'études et de recherches sur les qualifications :

[www.cereq.fr](http://www.cereq.fr)

Conseil économique, social et environnemental :

[www.lecese.fr](http://www.lecese.fr)

Observatoire des inégalités :

<http://www.inegalites.fr>

Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale :

<http://www.onpes.gouv.fr>

Observatoire des non-recours aux droits et services :

<https://odenore.msh-alpes.fr>

Union nationale pour l'habitat des jeunes :

[www.unhaj.org](http://www.unhaj.org)

Union sociale de l'habitat

[www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)

Taux de chômage

<http://www.lefigaro.fr/economie/le-scan-eco/dessous-chiffres/2016/03/03/29006-20160303ARTFIG00038-chomage-les-jeunes-et-les-moins-diplomes-fortement-touchees.php>

<http://observationsociete.fr/le-ch%C3%B4mage-marque-la-jeunesse-mais-frappe-aussi-les-plus-%C3%A2g%C3%A9s>

Aides financières

[www.dossierfamilial.com/immobilier/locataire/l-avance-loca-pass-56079](http://www.dossierfamilial.com/immobilier/locataire/l-avance-loca-pass-56079)

## **ANNEXES**

Annexe 1 : Exemple de guide d'entretien

Annexe 2 : Liste des entretiens réalisés formalisés et rendez-vous informels

Annexe 3 : Agréments pour une résidence sociale et un FJT

Annexe 4 : Différents projets pouvant être élaborés par un FJT

# ANNEXE 1

## EXEMPLE DE GUIDE D'ENTRETIEN PERSONNALISE (DIRECTRICE ESCALE LYONNAISE)

### 0) Me présenter

Etudiante en M2...Stage CEREMA + Mémoire de fin d'études...

Sujet : Les FJT et leurs évolutions (publics, intégration urbaine, réglementation...). Présenter des exemples concrets

Objectif réunion : comprendre le fonctionnement d'un FJT, les difficultés, les évolutions/ruptures (mixité des publics, intégration urbaine...)

### 1) Présentation de l'association

Même association qui gère l'accompagnement et le FJT, qui est propriétaire du bâti?

*Quels sont les objectifs, les missions de l'association, son parc (autres services, autres résidences...)? Voir aussi le rattachement confessionnel, toujours d'actualité, avec quelles spécificités en termes d'accompagnement (à voir aussi petit à petit dans l'entretien)*

### 2) Présentation de la directrice et de l'équipe du FJT

Parcours de la directrice...Missions / rôles

Équipe de combien de personnes ? Qui fait quoi ?

*Bien faire préciser les formations des intervenants, dans le travail social il y a des métiers mais aussi des parcours différents : éducateurs spécialisés, assistantes sociales, conseillères en économie sociale et familiale*

### 3) Histoire...Réhabilitation de 2008...contexte 2016

*Ne pas oublier dans l'évolution : Faire le lien aussi avec toute l'évolution du projet social / du projet éducatif, nouveaux publics / nouveaux « financeurs » ou réservataires (s'il y en a ?) ou partenariat avec le CG pour l'ASE... (voir concrètement comment ça se passe : au coup par coup ? un nombre de lits réservés ?) etc.*

**Histoire** du FJT, différentes phases ? A partir de quand vous êtes devenu RS ?

*Essayer de faire « raconter » l'histoire de la structure le plus possible*

Concurrence avec d'autres structures ?

Soutien politique...

Conséquence de l'évolution des lois ? Agréments ? Obligations ?

### Réhabilitation de 2008

Initiative, Motifs et objectifs de la réhabilitation

Organisation : concertation, mode de travail ensemble, intervention des jeunes

Coût des travaux

Projet architectural spécifique ?

Améliorations, difficultés

Coût des logements plus chers

### Moyens

Coût total de l'investissement + fonctionnement, plan de financement (bâti, activité sociale)

Est-ce que c'est beaucoup plus cher qu'un FJT classique

Impact de la baisse des subventions, des budgets des collectivités...

### **Partenariats**

Quelles relations avec l'URHAJ + ... : pour quelles raisons ?

Qu'est-ce que ça leur apporte ? Est-ce qu'il y a des soutiens concrets, des sortes de charte à respecter... ?

Région, Département, Métropole, Etat...

Lien avec la question du projet social, du projet socio-éducatif

Il y a toujours un arbitrage entre projet immobilier (nombre de logements), projet social, missions éducatives et financement...

## **4) Vie interne du FJT**

### **Les résidents**

Combien de personnes ? Petite ou grosse structure ?

Profil des personnes, ressources, aide et accompagnement

Accès des jeunes sans ressources ? Réservation de places ? Jeunes en alternance ?

Origine géographique, durée d'occupation, parcours résidentiel

> Evolution du public : paupérisation, contrat ASE, difficultés...> conséquences

Commission d'attribution qui décide, sur quels critères, différentes règles selon la structure?

Est-ce qu'il y a beaucoup de demandes, liste d'attente, vacance, (plus que dans un autre fjt ?)

### **L'accompagnement**

Quelle aide ? Sur quoi (uniquement lié au logement?) Cadrage / subvention / agrément

Relation avec le personnel, une personne référente, entraide ?

### **Les logements**

Arrivée dans le logement, bail, visite préalable, dépôt de garantie, coût du loyer et des charges

Types de logement ? Surface, équipement ? Type de chauffage, huisseries, orientation, la vue, le bruit...

Espaces communs ? Cuisine, salle de bain, buanderies, jardin ? Entretien ?

Possibilité d'inviter des gens de l'extérieur ? De cuisiner ?

Vie dans le logement : Appropriation, sentiment de chez soi, possibilité de repeindre ?

Ambiance générale ? Fonctionnement et gestion (règlement intérieur)

> Problématiques liées à la vie en logement collectif

## **5) Vie du FJT vers le quartier / sociabilisation (comment le foyer va vers le quartier ? Comment le quartier peut venir à l'intérieur du foyer?) :**

### **L'intégration urbaine**

Localisation du FJT, desserte TC, temps de transport/lieu de formation, commerces, équipements...

Quelle image a le FJT au sein de la ville, est-il montré en exemple ? Evolution dans le temps ?

> Relations de voisinage, acceptation du quartier (image, associations qui se montent contre l'implantation,...)

Quelle ouverture de l'extérieur vers le FJT ? / Restaurant collectif ? / Location de salles ?

> Partenariats spécifiques (emploi, santé, ...) : conseils de quartier, liens avec MJC, liens avec les centres sociaux, les missions locales,...salle ouverte pour les associations du quartier...

> Autres professionnels, en dehors du droit commun

**Le projet social (ou projet éducatif interne, voir le vocabulaire) et son évolution**

(Activités spécifiques...démarches participatives ? Education populaire ?)

Animation, des projets communs aux résidents ? Ateliers ? Relations avec les autres

Résidents sont-ils associés à la vie du foyer ? Conseils de vie sociale (fonctionnement, etc.)

Quelle implication (usagers, force de proposition, pilotes, gestion...)

Lien avec le quartier ?

**6) Evaluation : dossier vert – visite – autre ? Retour ?**

## ANNEXE 2

### LISTE DES ENTRETIENS REALISES FORMALISES

4 mai 2016	URHAJ Rhône-Alpes, Directrice URCLLAJ Rhône-Alpes, Directrice
10 mai 2016	DRDJSCS Auvergne-Rhône-Alpes / Pôle social régional Chef de pôle 1 personne du service « Accueil, hébergement, insertion »
13 mai 2016	FJT Escale Lyonnaise, Directrice
25 mai 2016	FJT Escale Lyonnaise, CESF chargée de l'intégration collective
31 mai 2016	FJT Escale Lyonnaise, 4 jeunes résidents
2 juin 2016	FJT Escale Lyonnaise, éducatrice spécialisée
3 juin 2016	FJT Escale Lyonnaise, CESF chargée de la gestion des chambres
20 juillet 2016	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

### LISTE DES RENDEZ-VOUS INFORMELS

17 mai 2016	Réunion du Conseil de Vie sociale Dîner avec d'anciennes directrices de l'Escalé Lyonnaise
20 mai 2016	Journée d'information organisée par l'URHAJ pour les directeurs de FJT en Rhône-Alpes

## **ANNEXE 3**

### **LES ACTIVITES VISEES PAR LES DIFFERENTS AGREMENTS**



## 4. Les activités visées par les différents agréments

Toute personne morale adhérente à l’UNHAJ exerce une ou des activités ressortant de l’agrément « Ingénierie sociale, financière et technique » et/ou « Intermédiation locative et gestion locative sociale ». Il n’en est pas de même pour l’agrément « maîtrise d’ouvrage » qui ne concerne que les adhérents en situation de détention patrimoniale.

### a. Les activités « d’ingénierie sociale, financière et technique » et « d’intermédiation locative et gestion locative sociale »

**1.1. L’ingénierie sociale, financière et technique** concerne les missions de conseil, d’appui et d’expertise menées par les organismes auprès de particuliers en difficulté socio-économique (mentionnées à [l’article L. 365-3 du CCH](#)).

Sont référencées 5 activités :

**1) L’accueil, le conseil, l’assistance administrative et financière, juridique et technique des personnes physiques, propriétaires ou locataires**, dont les revenus sont inférieurs à un montant fixé par voie réglementaire, **en vue de l’amélioration de leur logement ou de l’adaptation de celui-ci au handicap et au vieillissement** (les personnes âgées ou handicapées concernées sont celles qui sont sous les plafonds de ressources réglementaires de l’Anah).

*Nb : Seules les structures disposant de personnes qualifiées dans les métiers du bâtiment pourront prétendre à cet agrément.*

**2) L’accompagnement social effectué pour faciliter l’accès ou le maintien dans le logement**, réalisé principalement dans le cadre du plan départemental d’action pour le logement des personnes défavorisées. Cet accompagnement consiste notamment en :

- L’aide à la définition d’un projet de logement adapté aux besoins et aux ressources des personnes concernées ;
- L’aide à l’installation dans un logement par l’assistance à l’ouverture des droits, la mobilisation des aides financières existantes, l’aide à l’appropriation du logement et, le cas échéant, l’assistance à la réalisation des travaux nécessaires pour conférer au logement un caractère décent ;
- L’aide au maintien dans les lieux, notamment par l’apport d’un soutien dans la gestion du budget, l’entretien du logement et la bonne insertion des occupants dans leur environnement.

**3) L’assistance aux personnes** qui forment un recours amiable devant la commission de médiation ou un recours contentieux devant le tribunal administratif aux fins de reconnaissance du **droit au logement opposable**.



Les gestionnaires de centres d’hébergement, de logements d’urgence ou de dispositifs de veille sociale, n’ont pas à solliciter cet agrément sauf s’ils souhaitent mener des missions d’accompagnement social dans du logement ordinaire de personnes non issues de l’hébergement.



*Nb : Les associations de défense des personnes en situation d'exclusion, les services sociaux de collectivités locales ou de leurs groupements et les collecteurs d'Action Logement ne sont pas concernés.*

**4) La recherche de logements en vue de leur location à des personnes défavorisées.**

Cette activité concerne tous les organismes qui ont pour mission de développer du logement en faveur des personnes défavorisées en ayant une activité de prospection immobilière, qu'elle concerne le parc social ou le parc privé.

**5) La participation aux réunions des commissions d'attribution des organismes d'habitations à loyer modéré.** Cette disposition vise à permettre une participation effective des associations à ces commissions qui aujourd'hui sont encore peu présentes dans le dispositif.

**1.2. L'intermédiation locative et la gestion locative sociale est constituée par les fonctions d'intermédiaire que jouent les organismes entre un propriétaire et une personne défavorisée**

Sont ainsi visées 3 activités principales (mentionnées à [l'article L. 365-4](#)) :

**1) La location de logements en vue de leur sous-location** auprès d'un organisme agréé pour son activité de maîtrise d'ouvrage ou d'un organisme HLM ; il s'agit ici de location de logement en diffus dans le **parc social** qui seront ensuite sous-loués à des publics jeunes avec un bail de sous-location.

**2) La location de logements en vue de leur sous-location** auprès de bailleurs autres que des organismes HLM ; il s'agit notamment des **bailleurs privés**, personnes physiques ou morales, des sociétés d'économie mixte ou des collectivités locales.

**3) La location de logement en vue de l'hébergement** de personnes défavorisées auprès d'un organisme conventionné à l'**allocation logement temporaire (ALT)** : le décret ne prévoit d'agrément que dans le cas où l'organisme qui loue les logements aux fins d'hébergement a conclu une convention ALT.

**4) La location d'un hôtel destiné à l'hébergement** auprès d'un organisme HLM.

**5) Les activités de gestion immobilière en tant que mandataire.**

*Nb : Pour cette activité, il est exigé la production de la carte professionnelle d'agent immobilier prévue par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, lorsque l'organisme souhaite exercer une activité de mandataire.*

**6) La gestion de résidences sociales** (mentionnée à l'article [R.353-165-1](#) du CCH).

Cette disposition remplace l'agrément existant délivré au titre de l'article [R.353-165-1](#) du CCH qui exigeait d'obtenir une autorisation préalable pour devenir gestionnaire de toute nouvelle résidence sociale.

**Tous les gestionnaires actuels de résidences sociales doivent se faire agréer selon ces nouvelles dispositions.**

Désormais, un organisme agréé pour cette activité n'aura pas à demander un agrément spécifique pour être gestionnaire d'un nouveau programme, cet agrément lui valant reconnaissance générale de sa compétence de gestionnaire, que cela soit pour une résidence sociale « classique », une pension de famille/maison-relais ou une résidence accueil.



Les organismes exerçant les activités de « maîtrise d’ouvrage » sont considérés comme détenteurs de l’agrément « Intermédiation locative et la gestion locative sociale » pour la gestion des logements dont ils sont propriétaires, preneurs à bail ou attributaires.



**Les gestionnaires de logements foyers FJT (non agréés résidences sociales) n’ont pas à demander l’agrément « Intermédiation locative de gestion locative sociale – Gestion de résidences sociales » dans la mesure où leur parc n’est constitué d’aucun bâtiment anciennement agréé « résidence sociale ».**

### **1.3. Les arrêtés relatifs aux agréments « ingénierie sociale, financière et technique » et « intermédiation locative de gestion locative sociale »**

Les deux agréments sont accordés par arrêté du préfet :

- De département : lorsque l’organisme conduit son activité dans un seul département d’une même région ;
- De Région : lorsque l’activité est menée dans plusieurs départements d’une même région ;
- L’agrément est territorialisé : l’agrément fixe le territoire d’intervention et peut mentionner le territoire où l’organisme souhaite développer son activité (demande formulée sur la base d’un projet étayé).

Toute demande de modification (d’activité ou de territoire) fera l’objet d’un nouvel arrêté qui rendra caduc le précédent.

Toute demande de renouvellement sera explicite (aucune reconduction ne sera tacite).



Les agréments « ingénierie sociale, financière et technique » et « intermédiation locative de gestion locative sociale » sont accordés pour une durée de 5 ans renouvelable.

### **1.4. Les critères d’octroi des agréments « ingénierie sociale, financière et technique » et « intermédiation locative de gestion locative sociale »**

Tout organisme répondant aux conditions ci-dessous (dont nous conviendrons que plusieurs sont imprécises et laissent place à interprétation) peut se voir agréé même s’il s’est constitué récemment.

Il sera observé la capacité de l’opérateur à pouvoir mener à bien son activité sur le territoire au regard de :

- La pertinence de la réponse apportée « aux problématiques locales » (besoins des publics, complémentarité des acteurs en présence) ;
- La « présence effective » de l’opérateur sur le territoire ;
- La démonstration d’un « ancrage territorial suffisamment important ».

Les critères d’obtention de ces agréments :

- « Les compétences adéquates » de l’organisme dans les domaines où il souhaite intervenir (avec justification des expériences et des qualifications des personnels bénévoles ou salariés : cv et attestation de formation) ;
- Les moyens dont il compte disposer sur le territoire concerné ;
- Ses statuts (dont l’objet doit être en cohérence avec le champ couvert par l’art. L301-1 du CCH. Cf. § « Objectifs ») ;



- Le rapport d’activité (en rapport avec les activités demandées) ;
  - Le soutien de l’union à laquelle il adhère ;
  - De « l’expérience de l’organisme » sur ce champ ou s’il justifie de connaissances dans le domaine ;
  - De sa « capacité à de mener à bien les missions qu’il souhaite conduire ».
- A ce titre, il devra justifier :
- D’une gestion désintéressée (Cf. voir « Les organismes agréés »)
  - D’une « situation financière satisfaisante » pour mener ses activités.



**Compte tenu de ces critères d’observation et d’obtention, il semble opportun de ne solliciter ces agréments que pour des activités réellement menées, ou qui le seront prochainement, et pour lesquelles les moyens et les contenus sont déjà précisés.**

**Une demande « vague » pourrait retarder l’instruction de votre dossier et entraîner une lecture « floue » de votre intention et de votre réalité.**

**Cette demande d’agrément peut aussi être perçue comme une occasion renouvelée de faire valoir la pertinence de vos activités au regard de besoins identifiés sur un territoire donné.**

**A ce titre, une demande d’agrément pour participer aux commissions d’attribution HLM peut être tout à fait opportune si vous n’y siégiez pas précédemment.**

### 1.5. Le contrôle des agréments

**Un compte-rendu de l’activité et les comptes financiers** sont adressés **tous les ans** à l’autorité administrative qui a délivré l’agrément et toute modification statutaire lui est immédiatement notifiée.

**Les agréments** « ingénierie technique, sociale et financière » et « intermédiation locative et gestion locative sociale » **peuvent être retirés** à tout moment dès lors que l’organisme ne satisfait plus aux conditions de délivrance de l’agrément ou qu’il est constaté un manquement grave ou répété à ses obligations.

L’organisme est alors mis en mesure de présenter ses « observations ».

## b. L'activité « maîtrise d'ouvrage d'insertion »

**2.1. L'activité de maîtrise d'ouvrage** comprend l'ensemble des opérations concourant au développement ou à l'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement des personnes défavorisées ([art. L.365-2 du CCH](#))



Sont ainsi visées les opérations :

- d'acquisition
- de **construction**
- de **réhabilitation** en tant qu'opérateur direct ou en tant que preneur à bail à réhabilitation ou par convention d'usufruit ou attributaire de logements
- d'acquisition de fonds de commerce d'hôtel meublé

[L'article R.365-1 du CCH](#) les mentionne comme suit :

- a) Les opérations concourant au développement de l'offre de logement et de l'hébergement (mentionnées aux articles R.331-1 et R.331-96 du CCH) : acquisition de terrain et construction de logements locatifs aidés y compris logements foyers, travaux d'amélioration exécutés sur ces logements acquis ou sur des immeubles ou des logements cédés à bail emphytéotique par l'Etat, des collectivités locales ou leurs groupements, etc.
- b) Les opérations d'amélioration de logements et d'établissements d'hébergement (mentionnées aux articles R.321-12 et R.323-1 du CCH) (soit des opérations conduites avec des financements sociaux de l'Anah).
- c) Les opérations d'amélioration de logements réalisées par l'attributaire suite à une réquisition (mentionnée à l'article L.642-1 du CCH).
- d) La conclusion en qualité de preneur d'un bail à réhabilitation (mentionné à l'article L.252-1 du CCH).
- e) La conclusion d'un bail dans le cadre d'une convention d'usufruit (mentionné à l'article L.253-1 du CCH) en vue de la location de logements.
- f) L'acquisition d'un fonds de commerce d'hôtel meublé (dans les conditions prévues à l'article R. 381-5 du CCH).

Les logements produits doivent à la fois être « adaptés » à la situation particulière des personnes défavorisées et contribuer à leur insertion sociale.

Les logements répondant à ces conditions comprennent :

- Les logements qui font partis de structures collectives soit d'hébergement (centre d'hébergement d'urgence, de stabilisation, de réinsertion sociale) soit de logement ; il s'agit dans ce dernier cas des logements foyers dénommés résidences sociales destinées au logement temporaire, avec leur déclinaison dédiée au logement pérenne telles que les pensions de famille et les résidences accueil (logement des handicapés psychiques) ;



- Les logements qui sont localisés dans le « diffus », maisons individuelles ou immeubles financés en PLA-I ou avec les aides très sociales de l’ANAH, dont la vocation est de faciliter l’insertion par le logement de leurs occupants.

*Nb : On parle de Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion (MOI) pour un organisme (majoritairement sous statut associatif) qui fait l’acquisition d’un bien immobilier ou d’un terrain en vue de construire des logements et de les mettre à la disposition de ménages en difficulté en mobilisant des financements d’Etat (subventions et prêts de la Caisse des dépôts et consignations – Art. R.331-14 et s. du CCH-) dont bénéficient d’ordinaire les organismes du logement social.*

## 2.2. L’arrêté relatif à l’agrément « maîtrise d’ouvrage »

L’agrément « maîtrise d’ouvrage » est accordé au niveau national par arrêté du ministre chargé du logement après avis du Comité Régional de l’Habitat (CRH)  
L’instruction du dossier se fait par la direction générale de l’aménagement du logement et de la nature (DGALN).



L’agrément « maîtrise d’ouvrage » est octroyé pour une durée indéterminée contrairement aux autres modes d’agrément dont la durée n’est que de 5 ans.

L’avis du CRH :

- Son avis portera sur la qualité de l’implantation territoriale de l’organisme et la pertinence de son projet de développement au regard des besoins identifiés sur le territoire régional ou infra régional.
- L’avis du CRH est à joindre au dossier de demande d’agrément (le secrétariat du CRH est tenu par la DREAL). Si l’organisme intervient dans plusieurs régions, il saisit tous les CRH concernés et transmet chaque avis dans sa demande d’agrément.
- Le CRH disposera de 2 mois pour se prononcer (son avis en formation plénière n’est pas obligatoirement requis : le CRH peut déléguer la compétence relative aux agréments « maîtrise d’ouvrage » à son bureau ou aux commissions spécialisées).
- En parallèle à sa demande d’avis au CRH, l’organisme peut, afin d’accélérer l’instruction, transmettre son dossier à la DGALN ; « *Toutefois, le dossier ne sera réputé complet qu’à réception de l’avis du CRH. Le Préfet de région transmettra directement cet avis, ainsi qu’une analyse, à la DGALN, en informant l’organisme (copie de l’avis).* »



Pour l’agrément « maîtrise d’ouvrage », vous devez adresser votre dossier, suite à l’avis du CRH, à :

DGALN  
Direction de l’habitat, de l’urbanisme et des paysages  
Sous-direction de la législation de l’habitat et des organismes constructeurs  
Bureau LO4 – Tour Séquoia  
92055 LA DEFENSE Cedex.

*Nb : « Le bénéfice de l’agrément permettra en outre d’accéder aux aides très sociales spécifiques de l’ANAH. »*

## 2.3. Les critères d’octroi de l’agrément « maîtrise d’ouvrage »

L’administration portera une attention particulière :

- au rôle reconnu en matière de logement des personnes défavorisées de l’organisme, même si quantitativement le nombre des logements concernés est plus faible que celui produit par les bailleurs sociaux ;
- à la capacité de l’organisme à produire des logements d’insertion.



Avec un objectif clair : « La professionnalisation des acteurs de la maîtrise d’ouvrage d’insertion conduit à ce que les activités immobilières soient menées par des organismes disposant d’une compétence avérée dans ce domaine. Les organismes possédant du patrimoine qui ne disposent pas de cette compétence peuvent transmettre leur droit réel immobilier à des organismes agréés ou à des bailleurs sociaux. A cette fin plusieurs outils sont mis à disposition : la mise en œuvre de coopérations, l’emphytéose ou encore la recomposition de patrimoine (vente, transferts, ...) entre organismes agréés ou bailleurs sociaux. »

L’administration entend « favoriser la recomposition du patrimoine immobilier très social sur les territoires ».

L’organisme qui bénéficiera de l’agrément sera estimé au regard de son activité :

- L’organisme doit avoir une activité régulière et conséquente de maîtrise d’ouvrage depuis plusieurs années ; « Il est, en effet, important que les opérateurs qui bénéficieront de l’agrément soient réellement actifs » ;
- Il doit établir un programme de réhabilitation et de développement de son patrimoine (plan stratégique de patrimoine) ;
- En outre, l’appui de partenaires, locaux ou nationaux, publics ou privés, en termes financiers (capital, garanties...) constitue aussi un élément favorable.

Les critères de délivrance de l’agrément de « maîtrise d’ouvrage » portent sur :

- La capacité financière ;
- La capacité technique (les personnels bénévoles et salariés disposent d’expériences et de connaissances dans le domaine du logement ou de l’hébergement, dans le montage et dans les équilibres financiers des opérations) ;
- La capacité sociale de l’opérateur à réaliser ce type de programmes qui nécessitent un engagement sur une longue période ;
- Le rapport de la Mission Interministérielle d’inspection du logement social – MILOS- lorsqu’il a été établi et sur le suivi des observations éventuelles.

« Ces critères seront évidemment appréciés en tenant compte du fait que l’organisme débute ou non son activité ».



**Compte tenu des éléments mentionnés pour l’examen de la demande d’agrément « maîtrise d’ouvrage », celle-ci doit être sollicitée sur présentation d’un projet immobilier précis. A défaut, l’agrément ne sera pas accordé.**

#### **2.4. Obtention de l’agrément « maîtrise d’ouvrage » dans le cadre d’un projet de réhabilitation d’un parc de logements détenus (acquis ou pris à bail)**

L’agrément « maîtrise d’ouvrage » peut être accordé à une association propriétaire ou titulaire d’un droit réel immobilier pour le périmètre strict du parc détenu ou pris à bail, et qui nécessite la réalisation d’une opération de réhabilitation ou d’humanisation dans les trois prochaines années. L’organisme devra justifier de sa capacité technique et financière à réaliser ce type d’opération, et recourir à l’assistance à maîtrise d’ouvrage ou à la maîtrise d’ouvrage déléguée s’il ne dispose pas de compétences professionnelles de maîtrise d’ouvrage en interne.



Ce principe, qui reste conforme aux dispositions réglementaires en vigueur (cf. Code de la construction et de l’habitation R. 365-5) nécessite pour être appliqué, que la demande d’agrément soit circonscrite à tout ou partie du parc existant de l’organisme, soit à (aux) l’établissement(s), logements et logements foyers à réhabiliter ou humaniser.

**Comment procéder ?**

- Joindre au dossier de demande d’agrément déposé une délibération explicite du conseil d’administration de l’association, faisant mention :
  - o du nom et de l’adresse de(s) l’établissement(s), des logements ou des logements foyers concernés par la demande d’agrément ;
  - o de l’objet exclusif de la demande d’agrément pour la seule activité de rénovation ou de réhabilitation ;
  - o du recours à une assistance à maîtrise d’ouvrage ou à maîtrise d’ouvrage déléguée si vous ne disposez pas en interne de compétences techniques de maîtrise d’ouvrage



**Important :** au moment de la demande d’agrément « maîtrise d’ouvrage », seule une partie du parc sera peut-être concernée par une ou plusieurs opérations de réhabilitation à mener dans les trois prochaines années. L’organisme définit donc le périmètre qu’elle juge pertinent de faire agréer.

**Exemple de rédaction**

*« Le conseil d’administration de l’association XXX décide de solliciter l’agrément pour les activités de « maîtrise d’ouvrage » mentionnées à l’article L365-2 du Code de la construction et de l’habitation, dans le but exclusif :*

- *de pouvoir mener des opérations de réhabilitation sur l’ensemble du patrimoine soumis à agrément dans les trois années à venir*
  - o *de réhabiliter la résidence foyer de jeunes travailleurs détenu en droit réel immobilier, située au 10, rue du Pont Neuf, 31000 Toulouse, en vue d’engager une opération de réhabilitation*
  - o *d’humaniser le centre d’hébergement, situé au...*
  - o *Les logements sur lesquels l’association détient un droit réel immobilier, situés au...*

*(Le cas échéant) Afin d’assurer la qualité de réalisation de la réhabilitation, l’association fait le choix de recourir à une **assistance à maîtrise d’ouvrage ou à une délégation de maîtrise d’ouvrage confiée** à l’organisme YYY.*

**Important :** si l’opération de réhabilitation ou d’humanisation comprend une partie **desserrement réalisée sur place (c’est-à-dire une opération d’extension pour maintenir les capacités d’accueil d’origine)**, il est nécessaire de mentionner dans la délibération l’ensemble des sites et/ou opérations qui feront l’objet des travaux dans le cadre de cette opération.

- Si votre dossier d’agrément a déjà été soumis à l’Etat (DHUP), il vous suffit de les informer de la modification du périmètre de votre demande, et de leur communiquer :
  - o l’état du patrimoine, concerné par la demande d’agrément
  - o la nouvelle délibération du Conseil d’administration
  - o le programme de rénovation pour les trois prochaines années



- Si vous n’avez pas encore déposé votre demande :
  - o le contenu du dossier reste identique (l’ensemble des pièces justificatives doit être fourni- article R. 365-5 du CCH),
  - o mais il doit faire apparaître clairement que votre démarche s’inscrit dans ce cadre (délibération du CA en ce sens).

**2.5. En contrepartie de l’octroi de l’agrément « maîtrise d’ouvrage », les opérateurs agréés pourront bénéficier des dispositifs d’aides de la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS Art. L.452-1 du CCH ; Voir Annexe 2).**



La CGLLS contribue, notamment par des concours financiers, à la **prévention des difficultés financières** et au redressement des organismes bénéficiant de l’agrément relatif à la maîtrise d’ouvrage prévu à [l’article L.365-2](#) pour ce qui concerne leur **activité locative sociale**, pour leur permettre en particulier d’assurer la qualité de l’habitat.

En contrepartie, les organismes d’habitations à loyer modéré, les sociétés d’économie mixte et les organismes bénéficiant de l’agrément relatif à la maîtrise d’ouvrage prévu à [l’article L.365-2](#) versent, au titre de leur activité locative sociale, au premier trimestre de chaque année, **des cotisations** à la Caisse de garantie du logement locatif social (Article L.452-4 CCH).



Trois cotisations annuelles (principale, additionnelle et ANCOLS) sont appelées par la CGLLS. Elles sont basées sur un pourcentage des produit locatifs et une évolution de l’autofinancement net de l’organisme.

**Ces cotisations sont obligatoires.**

Pour en savoir plus, sur le rôle et les missions de la CGLLS, consulter l’annexe 3, en page 44.

L’obtention de l’agrément « Maîtrise d’ouvrage » permet aux associations de bénéficier de l’offre de services proposées par la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS). Cet organisme a notamment vocation à garantir les prêts contractés par les associations agréées (ex : PLA-I). Lorsque l’organisme est agréé, il devra également :

- **transmettre tous les ans un formulaire**

Les associations agréées doivent renseigner une fois par an un document d’analyse de l’activité « maîtrise d’ouvrage ». Cette dernière disposition est indiquée au sein de l’article R.365-7 du code de la construction et de l’habitation : « un compte rendu de l’activité concernée et les comptes financiers de l’organisme sont adressés annuellement [...]. Cette dernière peut à tout moment contrôler les conditions d’exercice de l’activité de l’organisme ».



- **mettre en place des procédures formalisées pour la passation des marchés**

Suite à l’obtention de l’agrément « maîtrise d’ouvrage », l’Etat informe l’association qu’elle devient « pouvoir adjudicateur ». Elle est reconnue comme relevant d’un service d’intérêt général, financée sur fonds publics. L’association, agréée pour la « maîtrise d’ouvrage », doit donc se soumettre aux dispositions de l’ordonnance du 6 juin 2005, c’est-à-dire à celles relevant du pouvoir adjudicateur. La réglementation précise que 3 grands principes doivent être respectés par le pouvoir adjudicateur en matière de passation de marchés :



- la liberté d'accès à la commande,
- l'égalité de traitement des candidats,
- la transparence des procédures.

L'application de ces principes généraux induit des obligations de publicité et de mise en concurrence. Il est donc précisé qu' « après avoir défini ses besoins, [l'association]

procède à une publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans les conditions et sous réserve des exceptions définies par décret en Conseil d'Etat ». Il faut donc conserver des preuves de la mise en concurrence, comme par exemple, une note décrivant la procédure d'achat, les tarifs des fournisseurs, les courriers, etc. Les obligations de publicité doivent également être respectées (publication, visibilité sur un site internet, par exemple).

Il appartient à chaque organisme de définir qui procèdera à l'ouverture des candidatures, à leur examen et au choix des fournisseurs.

Au-dessus de certains seuils, des procédures spécifiques (type « appel d'offre ») doivent être mises en œuvre.

« Votre organisme a été créé pour satisfaire des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial et son activité est financée majoritairement par l'État ou des collectivités locales c'est-à-dire par des pouvoirs adjudicateurs soumis au code des marchés publics. Votre organisme doit donc à ce titre être considéré comme pouvoir adjudicateur au sens de l'article 3-I-1° de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics. Il est donc soumis aux règles de publicité et de mise en concurrence pour la passation de ses marchés. »

- **être soumis aux organismes de contrôle du logement social**

Comme tout maître d'ouvrage, si l'association a mobilisé des financements d'un collecteur du 1% logement, des subventions ou des prêts de la Caisse des dépôts et consignations (ex : PLA-I), l'association pourra être soumise aux procédures de contrôle de l'ANCOLS (Agence nationale de contrôle du logement social).



Plusieurs possibilités sont offertes aux **associations propriétaires** de leur patrimoine pour la réalisation d'activités de maîtrise d'ouvrage. Vous pouvez solliciter l'agrément national, transférer ce patrimoine à un organisme HLM, à une association agréée ou devenir coopérateur d'une structure de portage immobilier, telle qu'Habitat Jeunes Développement.

En savoir plus :

<http://www.hjdeveloppement.blogspot.fr/>



## ANNEXE 4

### DIFFERENTS PROJETS POUVANT ETRE ELABORES PAR UN FJT

Extrait de la note n°5, avril 2012, du SNEFOS (L'actualité droit du logement)

	Parties à l'élaboration	Périodicité	Contenu du projet	Référence textes
Projet associatif	Membres fondateurs	Pas de durée fixe. Révision selon les plans d'actions envisagés	Rappelle l'histoire, les valeurs et les objectifs de l'association	Loi 1901
Projet pédagogique	Gestionnaire du foyer + Conseil Administration (CA)	Pas de durée fixe. Révision selon le contexte économique et la situation des jeunes	Définit l'étendue des missions du FJT en insistant sur la fonction socio-éducative et l'importance du personnel qualifié	Circulaire n°96-753 du 17 décembre 1996
Projet social	Gestionnaire et partenaires locaux + Conseil Vie Sociale (CVS) si transformation du FJT en résidence sociale	Avant la création de la résidence sociale ou en cas de transformation du FJT en résidence sociale	Définit les objectifs poursuivis, les publics accueillis en priorité et les moyens mis en œuvre pour répondre à leurs besoins	Circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006
Projet socio-éducatif	Gestionnaire du foyer (avec le CA)	Tous les 4 ans	Nécessité de se conformer aux principes fondateurs et aux attentes de la CAF. Projet obligatoire en vue de l'obtention de la Prestation Socio-Educative (PSE)	Circulaire CNAF n°2006-075 du 22 juin 2006
Projet d'établissement	Participation large (professionnels de la structure, CA, partenaires, CVS, ...)	Tous les 5 ans	Définit les objectifs en matière de coordination, de coopération et d'évaluation des activités	Article L311-8 du CASF

# DEFINITIONS

(Source : INSEE)

## **Ménage complexe**

Les ménages complexes, au sens statistique du terme, sont ceux qui comptent plus d'une famille ou plusieurs personnes isolées, ou toute autre combinaison de familles et personnes isolées. Une famille comprend au moins deux personnes et elle est constituée soit d'un couple (marié ou non) avec ou sans enfants, soit d'un adulte avec un ou plusieurs enfants. Les enfants d'une famille doivent être célibataires (et eux-mêmes sans enfant).

Ces ménages sont qualifiés de complexes dans la mesure où le type de lien (lien de parenté, liens amicaux, etc.) peut être très variable entre les personnes ; ils comportent notamment les ménages au sein desquels cohabitent plusieurs générations, ainsi que les personnes vivant en colocation, mais il est difficile de mettre en évidence une configuration type de ces ménages.

## **Niveau de vie**

Selon l'INSEE, le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC).

## **Non cohabitants**

Ce sont les jeunes adultes qui ne vivent pas avec leurs parents.

L'INSEE les a repérés comme les jeunes qui déclarent ne vivre habituellement ni avec leur père, ni leur mère, ni leur beau-père, ni leur belle-mère.

## **Pauvreté monétaire**

Ce critère définit comme pauvre une personne dont le niveau de vie par unité de consommation est inférieur à 60 % du niveau de vie médian.

## **Taux de pauvreté**

« Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). L'Insee, comme Eurostat et les autres pays européens, mesure la pauvreté monétaire de manière relative alors que d'autres pays (comme les États-Unis ou l'Australie) ont une approche absolue. Dans l'approche en termes relatifs, le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. Actuellement, on privilégie en Europe le seuil de 60 % du niveau de vie médian. » Mais précédemment, avant 2013 ce seuil était de 50 %

## **Unité de Consommation (UC)**

L'échelle d'équivalence (dite « de l'OCDE modifiée ») attribue une UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

## **LES FOYERS DE JEUNES TRAVAILLEURS : UN MODELE MIS EN QUESTION**

### **Retour d'expériences : L'Escale Lyonnaise**

#### **Résumé**

Dans un contexte politique visant à favoriser l'accès au logement de droit commun et l'émancipation des jeunes, les foyers de jeunes travailleurs sont une offre subsidiaire destinée aux moins de trente ans, mobiles, précaires et ayant de faibles ressources. Ces structures, très diverses, de par leur histoire, leur formes d'habiter, leur mode de gestion, leur résidents et leur localisation, s'accompagnent d'un personnel dédié à une mission socio-éducative.

Le modèle socio-économique de ces foyers est en question aujourd'hui et fait l'objet de débat quant à leur rôle dans l'accueil des populations jeunes les plus pauvres.

#### **Mots-clés en français**

Foyer de jeunes travailleurs – Logement accompagné – Socio-économique

#### **MASTER DROIT ET METIERS DE L'URBANISME**

Site : 2 av. Henri Poncet, 13090 Aix-en-Provence

Adresse postale : 3 av. Robert Schumann 13628 Aix-en-Provence

Tél. 04 42 64 62 13/ Fax. 04 42 64 61 91

Secrétariat pédagogique : s.barbotin@univ-amu.fr

Tél. 04 42 64 62 18