



**TELLEMENT PLUS  
QUE DU LOGEMENT !**

**PROJETS HABITAT JEUNES - RÉSIDENCES FJT**

# CRÉATION DE NOUVELLES RESIDENCES-FJT

## GUIDE UTILE ET PRATIQUE



**Mai 2017**

**URHAJ Ile-de-France**

21 rue des Malmaisons – 75013 Paris

Tél : 01.42.16.86.66 – Fax : 01.53.60.11.09

Site : [www.urhaj-idf.fr](http://www.urhaj-idf.fr) Mail : [contact@urhaj-idf.fr](mailto:contact@urhaj-idf.fr)

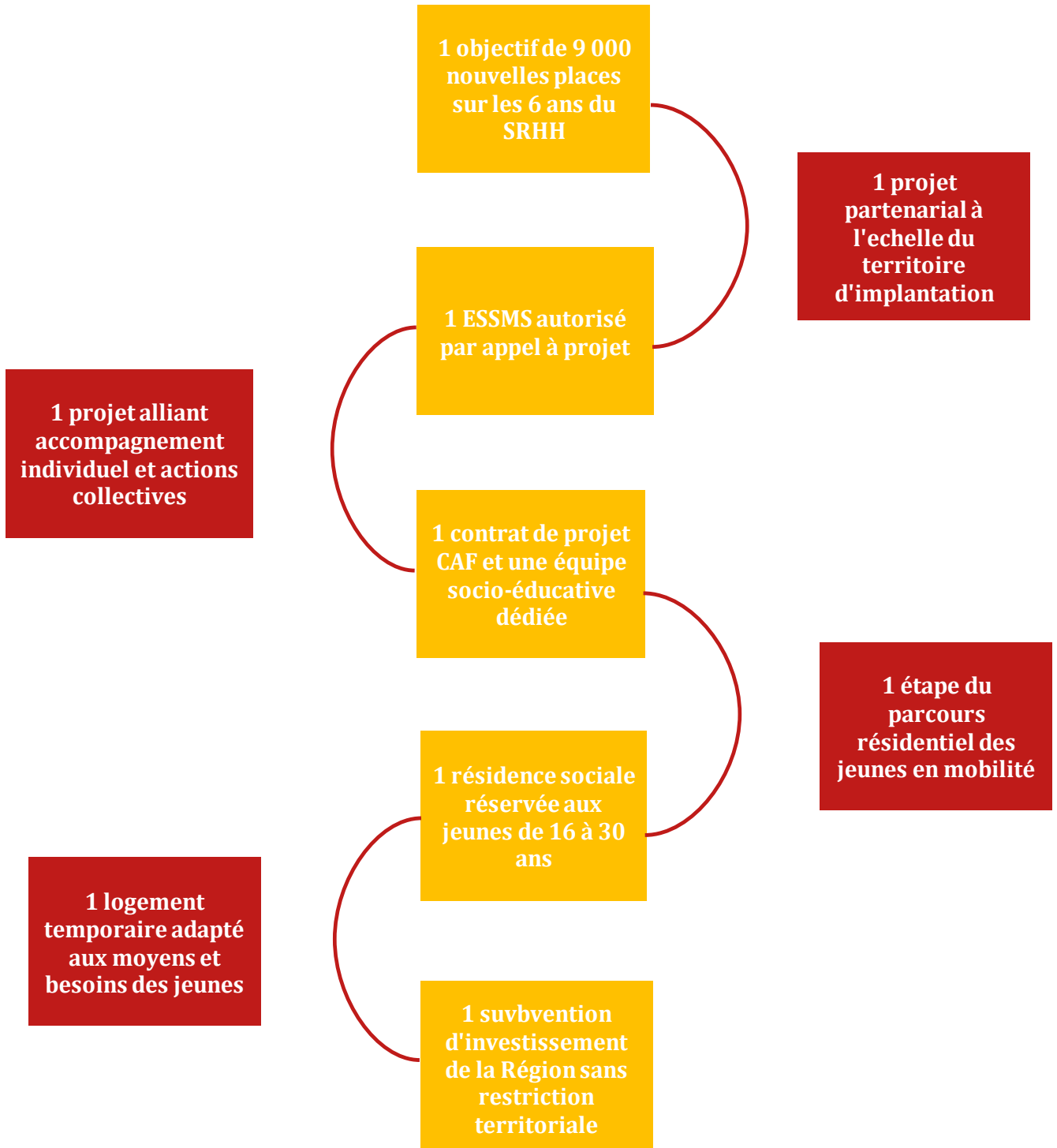


# Sommaire

Si vous ne deviez lire qu'une page .....	4
Introduction.....	5
Une résidence-FJT : Qu'est-ce que c'est ? .....	5
Tellement plus que du logement !.....	5
Rappel réglementaire.....	6
Une résidence-FJT c'est un ESSMS .....	6
Une résidence-FJT c'est une Résidence Sociale .....	7
La situation spécifique en Ile-de France .....	8
Les besoins à satisfaire.....	8
Typologies des logements.....	9
Le public.....	10
L'accompagnement socio-éducatif .....	10
Le montage d'une opération.....	12
Le guide AFFIL : une référence partagée.....	12
Les éléments constitutifs d'un projet de résidence-FJT .....	13
Les grandes étapes : l'art d'une chronologie adaptée .....	14
Nos partenaires .....	15
L'URHAJ Ile-de-France .....	15

# Si vous ne deviez lire qu'une page

## Une Résidence-FJT c'est ...



## Envie d'en savoir un peu plus ...

# Introduction

Après une période de doutes et de nécessaire clarification des politiques publiques, la création de nouvelles résidences-FJT redevient d'une criante actualité.

Pour répondre sans attendre aux besoins des jeunes en mobilités en Ile-de-France, il nous a semblé nécessaire de réaliser ce guide permettant aux différents acteurs de se mobiliser.

- **Pour les collectivités territoriales** soucieuses d'offrir des parcours résidentiels adaptés aux jeunes issus de leurs territoires ou venant s'y installer.
- **Pour les acteurs économiques** garants de l'attractivité des bassins d'emplois auprès des salariés qu'ils souhaitent recruter.
- **Pour les acteurs de la formation** (initiale ou en alternance) mobilisés sur l'accueil et la réussite des parcours de formation nécessitant des mobilités résidentielles.
- **Pour les acteurs de l'action sociale** responsables de l'accompagnement et de l'insertion des publics en précarités.
- **Pour les maîtres d'ouvrage** (principalement les bailleurs HLM) engagés sur la production de logements adaptés et pérennes.

## Une résidence-FJT : Qu'est-ce que c'est ?

Les premières résidences-FJT se sont créées au début du XXème siècle, dans un contexte d'exode rural au cours de laquelle de nombreux jeunes se déplaçaient en ville pour trouver du travail.

Aujourd'hui, les résidences-FJT continuent d'accueillir et d'accompagner les jeunes au moment de leur entrée dans ce qu'on appelle "la vie active". Gérées principalement par des associations, elles ont pour mission **d'offrir un cadre sécurisant aux jeunes en mobilité (géographique, sociale, professionnelle), et de les accompagner vers une autonomie** qui aille de pair avec le fait de prendre toute sa place dans la société.

Les résidences-FJT proposent **des logements meublés à un prix qui permet aux jeunes avec peu de ressources, précaires, sans garants, de trouver un lieu chaleureux pour vivre**. Les résidences-FJT sont très diverses. Dans certaines, tous les logements se trouvent dans le même bâtiment, dans d'autres, ils sont répartis sur un quartier. Mais dans tous les cas, des espaces collectifs (salles polyvalentes, laveries, cuisines, etc.) sont les lieux de la rencontre et de la convivialité.

## Tellement plus que du logement !

**Des équipes pluridisciplinaires sont présentes dans chaque résidence**, assurant la mission de "suppléance familiale" que portent les gestionnaires. De l'accompagnement individuel aux ateliers collectifs, en passant par l'organisation de moments conviviaux ou de cadres pour discuter ensemble de questions de société, la vie collective est riche et variée.

**Un projet socio-éducatif qui se décline en 4 axes** d'intervention :

- L'autonomie sociale et économique
- L'accès au logement
- La vie sociale et la citoyenneté
- Le développement et l'épanouissement de la personne

**Le brassage des publics et l'ancrage territorial**, comme éléments constitutifs et déterminant des projets d'établissements.

## Une résidence-FJT c'est un ESSMS <sup>1</sup>

Réintroduit formellement au titre du Code de l'Action Sociale et de la Famille par la loi ALUR (2014), l'autorisation des ESSMS FJT a donné lieu à la parution de deux textes d'application :

- [Décret FJT n° 2015-951 du 31 juillet 2015](#) relatif aux foyers de jeunes travailleurs, publié au Journal officiel du 2 août.

« ... Les foyers de jeunes travailleurs mentionnés au 10. du I de l'article L.312-1 accueillent prioritairement **des jeunes en activité ou en voie d'insertion sociale et professionnelle âgés de 16 à 25 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 ... »

- [Instruction N° DGCS/SD1A/2015/284 du 9 septembre 2015](#) relative au statut juridique des foyers de jeunes travailleurs

« ... les foyers de jeunes travailleurs relèvent de nouveau des dispositions de droit commun en matière d'autorisation. **Leur création est en particulier soumise à appel à projet...** »

« ... Les foyers de jeunes travailleurs peuvent notamment être **gérés par des associations régies par la loi de 1901, des centres communaux d'action sociale, des collectivités territoriales ou des mutuelles ...** »

« ... Les FJT accueillent des jeunes dans une grande diversité de situations :

- **actifs occupés** (en situation de précarité ou non), demandeurs d'emploi ou en formation sous divers statuts (étudiants, apprentissage, formation en alternance, formation d'insertion, enseignement technique et professionnel, etc ...) ;
- **en situation de rupture sociale et familiale, de décohabitation ou de mobilité ;**
- le cas échéant, **des jeunes couples avec ou sans enfant ou des familles monoparentales.**

La politique d'accueil doit être fondée sur le brassage social, tout en garantissant une priorité d'accès aux jeunes, avec ou sans emploi, qui disposent de faibles ressources et rencontrent des difficultés particulières d'accès au logement et notamment aux jeunes qui cessent d'être pris en charge par le service départemental de l'aide sociale à l'enfance au titre de l'article L. 222-5 du CASF... »

« ... Les FJT se caractérisent par **une approche globale des jeunes ...** l'action menée par les FJT est structurée par un projet socio-éducatif dont la finalité est l'accès à l'autonomie et au logement indépendant des jeunes accueillis. Il nécessite **une équipe dédiée disposant de qualifications adaptées aux actions individuelles et collectives** mises en œuvre... »

**Les actions socio-éducatives se distinguent des missions de gestion locative sociale** décrites par la circulaire DGCS/DIHAL/DHUP/2013/219 du 30 mai 2013 que les FJT assurent quand ils sont résidences sociales.

<sup>1</sup> Établissements et Services Sociaux et Médico-Sociaux

## Une résidence-FJT c'est une Résidence Sociale<sup>2</sup>

Créées en 1994, les résidences sociales ont pour objet d'offrir une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire. Elles ont donc vocation à accueillir des publics très diversifiés tels que : les jeunes travailleurs ou jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les femmes en difficulté, les travailleurs immigrés, etc....

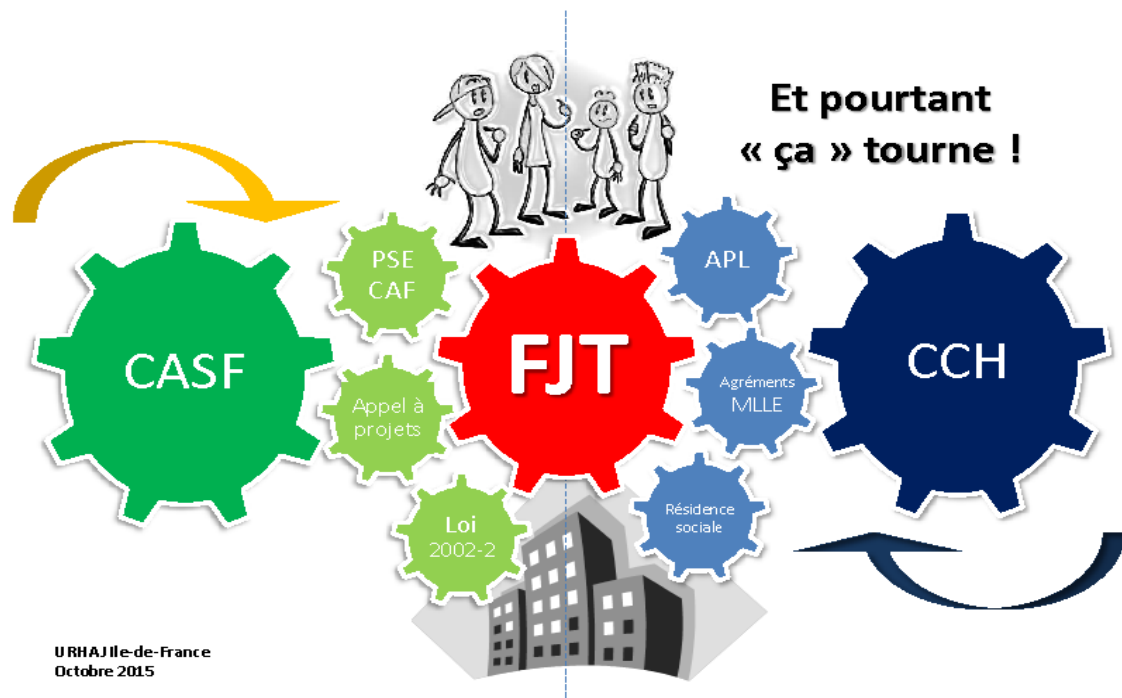
- [Circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006](#) relative aux résidences sociales

**Le projet social doit être élaboré dans le cadre d'une démarche la plus partenariale possible** qui doit être initiée bien en amont de la création de la résidence sociale afin de favoriser une cohérence d'ensemble du projet. Il est en règle générale souhaitable que cette démarche soit menée sous l'égide des collectivités locales ou de leurs groupements.

Pour parvenir à **un peuplement équilibré de la résidence sociale, les règles d'attribution des logements sont définies en amont** dans le projet social. **Les attributions relèvent de la responsabilité du gestionnaire et/ou d'un comité opérationnel d'attribution** qui doit veiller à ne pas exclure certains publics prévus par l'objet social ou entretenir une vacance prolongée du logement.

- [Décret n° 2011-356 du 30 mars 2011](#) relatif aux conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation pour les logements-foyers

La signature de la présente convention conditionne pendant sa durée l'ouverture **du droit à l'aide personnalisée au logement (APL)** dans les conditions définies au livre III du titre V du code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.  
Les personnes accueillies dans le logement-foyer sont dénommées résidents et entrent dans le champ d'application des articles L. 633-1 à L. 633-3 du code de la construction et de l'habitation.



<sup>2</sup> Un Foyer Logement pour les plus anciennes

## La situation spécifique en Ile-de France

Une résidence-FJT c'est un ESSMS qui doit être autorisé par appel à projet.

En 2016, ce sont 8 nouveaux établissements totalisant 685 places qui ont été autorisés pour cette première édition. Les versions 2017 et suivantes des appels à projets départementaux seront initiés par les services déconcentrés de l'État (UT-DRHIL et DDCS).

Une résidence-FJT c'est le seul type de résidence sociale réservée aux 16-30 ans.

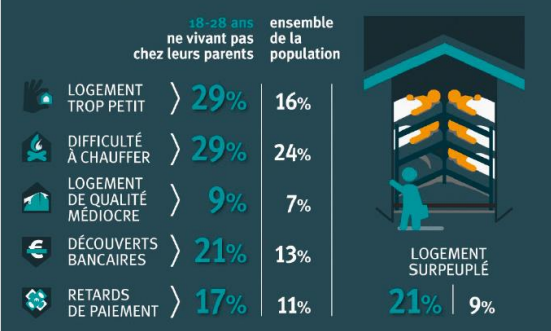
Depuis l'arrêt du conventionnement des Résidences Jeunes Actifs (RJA), il s'agit du seul projet en direction exclusive des jeunes hors résidences étudiantes.

## Les besoins à satisfaire

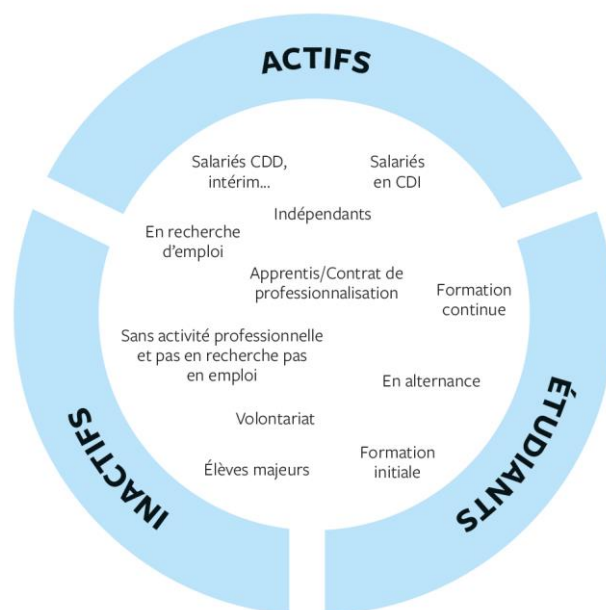


### LES JEUNES, PREMIÈRES VICTIMES DU MAL LOGEMENT

#### L'AUTONOMIE ? MAIS À QUEL PRIX !



#### Des statuts perméables et des périodes de transition plus floues



#### Le projet de volet 1 du SRHH<sup>3</sup> pose les constats et préconisations suivants :

##### **Proposer des solutions aux besoins particuliers des jeunes et des étudiants**

L'Ile-de-France est une des régions européennes qui accueille le plus de jeunes aux profils multiples : étudiants non franciliens attirés par l'offre de formation de la région, jeunes actifs en début de parcours professionnel, natifs franciliens en quête d'autonomie... Cela entraîne une concurrence forte sur le segment des petites surfaces locatives, concurrence dont les jeunes les plus précaires sont les premières victimes. Cette situation se traduit par des difficultés accrues de décohabitation des jeunes natifs franciliens dont l'âge moyen de prise d'autonomie recule. **Le développement d'une offre adaptée aux besoins et aux ressources des jeunes ménages est une des priorités fortes fixées par le SRHH pour les six prochaines années.**

##### **Développer une offre de structures polyvalentes pour l'accueil des jeunes mobiles ou en difficulté**

Du fait de leur précarité de statut, de la faiblesse de leurs revenus et de leur mobilité, les jeunes sont particulièrement victimes des tensions du marché francilien et confrontés aux niveaux de loyers les plus élevés (loyers de relocation des petits logements). Le développement de foyers de jeunes travailleurs et de résidences sociales dédiées en tout ou partie à l'accueil de jeunes doit permettre une meilleure réponse aux besoins spécifiques d'une partie de ces jeunes publics : apprentis, jeunes en mobilité seuls en Île-de-France ou changeant de postes au sein de la région, jeunes précaires ayant besoin d'un accompagnement social particulier... **Un objectif de production de 9 000 places en foyers de jeunes travailleurs et/ou de places ouvertes aux jeunes actifs dans des résidences sociales est fixé pour la période du SRHH, en prolongement des engagements actuels de l'État et de la Région.**

<sup>3</sup> Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Volet 1 - Version du 18-10-2016



**Une résidence-FJT c'est un projet à l'échelle d'un territoire** qui s'appuie sur un diagnostic partagé, un partenariat permanent et une évaluation continue.

- **Un diagnostic territorial partagé**

Le diagnostic territorial a pour objectif de mettre en évidence les besoins des jeunes en matière de logements sur le territoire d'étude. Il permet aux élus des collectivités locales (Communes, Conseils départementaux, EPCI...), aux principaux prescripteurs de mobilités (entreprises, centres de formation...), aux pouvoirs publics (Etat, CAF...), à l'ensemble des acteurs locaux engagés et impliqués sur les questions de jeunesse, de se mobiliser et d'être mis en conviction sur le sujet.

Il permet de qualifier et de calibrer l'offre, les besoins et les attentes en logement pour les jeunes sur un territoire (stocks et flux), et d'en caractériser les mouvements, tensions et potentiels de développement, afin de proposer des solutions adaptées aux problématiques observées et aux parcours résidentiels des jeunes.

- **Un partenariat permanent**

⇒ Comité de pilotage (maitrise d'ouvrage collective dans notre jargon)

⇒ Comités de suivi (attributions, projet social, gestion patrimoniale...)

- **Une évaluation permanente**

⇒ Evaluations internes et externes (Loi 2002-2) : en 5 étapes par cycle de 15 ans

⇒ Renouvellement des contrats de projet CAF tous les 3 ou 4 ans

⇒ Renouvellement agréments CCH tous les 5 ans

⇒ Suivi convention APL et dispositifs spécifiques (ex AGLS)

## Typologies des logements

**Une résidence-FJT est composée de logements meublés équipés des 3 fonctions (sommeil, hygiène et alimentation)** qui correspondent à la fois à la demande des publics, mais aussi à la nécessaire pérennité de l'offre produite sur les nombreuses années nécessaires à leur amortissement. Des choix spécifiques sont toujours envisageables, mais ils doivent s'appuyer sur un engagement pédagogique et économique assumé.

Il convient de rappeler que le T1 (18 m<sup>2</sup>) est le logement social temporaire (PLAI ou PLUS) le plus solvabilisateur pour les publics célibataires les plus fragiles. Ainsi, l'APL peut couvrir jusqu'à 75% du montant de la redevance (loyer + charges) sans mois de carence.

**L'accueil de couples ou de familles monoparentales** en résidence-FJT se développe au travers d'une gamme de logements adaptés (T1' à petit T2).

**Les logements en diffus dans le parc social ordinaire ou les micro-résidences** sont autant de solutions complémentaires à la traditionnelle résidence collective.



### **Les résidences-FJT sont destinées aux jeunes de 18 à 25 ans (16 ans à 30 ans dans certains résidences) entrant dans la vie active.**

Elles proposent un logement temporaire, pour une durée a priori maximum de deux ans.

Les conditions pour être éligible à un logement sont les suivantes :

- Être âgé de 18 à 25 ans, voire de 16 à 30 pour certaines résidences.
- Être salarié, apprenti, en formation ou à la recherche d'un emploi.
- Les ressources : sans dépasser les plafonds du logement social, il faut disposer de ressources suffisantes pour régler la redevance liée au logement et disposer d'un reste pour vivre suffisant, une fois l'APL mobilisée.

Certaines résidences présentent des spécificités d'accueil :

- L'accueil de couples
- L'accueil de familles monoparentales
- Une priorité pour un certain type de profession (ex hôtellerie)



**Les résidences-FJT sont soumises à des contingents réservataires.** Dans le cadre de leurs financements respectifs, nos partenaires conditionnent leurs aides à la mobilisation d'un contingent de réservation.

Ainsi le logement 202 fait partie du contingent préfectoral (30%), le 204 du contingent Action Logement (20 %) et le 205 du contingent de la commune (20 à 50%). Ce nouveau paradigme implique que le gestionnaire déclare la vacance de chaque logement au réservataire concerné qui doit dans une durée limitée (durée du préavis) positionner un ou plusieurs candidats.

Le taux de rotation important en résidences-FJT nécessite une organisation très réactive. L'URHAJ et la DRIHL Ile-de-France ont rédigé une [convention de réservation type](#) en 2014 pour cadrer la mobilisation du contingent préfectoral.

Sans mobiliser de contingent, **le Conseil Régional** conditionne quant à lui son soutien aux résidences-FJT à un volume de **20 % de résidents Apprentis ou en Formation Sanitaires et Sociales**.

## L'accompagnement socio-éducatif

**L'accompagnement socio-éducatif est la pierre angulaire du projet FJT**, afin de renforcer l'autonomie des jeunes à un moment de leur vie marqué par la précarité et les difficultés économiques. Cette approche globale est bien plus qu'un suivi social, elle s'appuie sur une ambition éducative et une mise en œuvre pédagogique qui sont traduites en actions quotidiennes. Autour de 4 thématiques, les équipes salariées et bénévoles accueillent, écoutent, orientent et accompagnent les résidents. Les parcours personnels peuvent ainsi se construire à leur rythme, dans un cadre bienveillant et riche de nombreuses ressources.

- **L'autonomie sociale et économique** - Créer les conditions et accompagner les résidents dans leur apprentissage de l'autonomie
- **L'accès au logement** - Accompagner les résidents dans la gestion de leur habitat et l'accès au logement autonome
- **La vie sociale et la citoyenneté** - Favoriser la socialisation, l'accès aux droits et la citoyenneté des résidents
- **Le développement et l'épanouissement de la personne** - Favoriser l'épanouissement des résidents et leur ouverture sur le monde

**Une résidence-FJT c'est un conventionnement avec la CAF**, qui définit une mixité de peuplement, un projet d'accompagnement individuel/collectif et une équipe socio-éducative qualifiée<sup>4</sup> dédiée (1 ETP pour 46 résidents en moyenne).

- [Lettre-circulaire N° LC-2006-075 du 22-06-2016](#) relative à l'action sociale des CAF en direction des jeunes travailleurs.

Les Caf veilleront à **un juste équilibre entre différentes catégories de jeunes exerçant une activité professionnelle, en recherche d'emploi, en stage ou en formation et à ce que la priorité soit donnée aux jeunes de condition modeste.**

Afin de s'assurer que l'offre de services est bien destinée au public concerné, les Caf devront vérifier le respect des indicateurs d'alerte suivants :

- Jeunes de plus de 25 ans : à partir de 25 % du public accueilli
- Jeunes immatriculés au régime de la sécurité sociale des étudiants : à partir de 25 % du public accueilli
- Jeunes exerçant une activité salariée, en alternance, en stage professionnel ou en recherche d'emploi : moins de 60 % du public accueilli

Le projet socio-éducatif doit répondre aux cinq principes suivants :

- L'ouverture à tous et **le brassage de populations d'origines diverses**
- L'inscription du projet dans une politique locale de la jeunesse et de l'habitat favorisant l'accès au logement autonome
- L'accompagnement à l'accès aux droits et à la citoyenneté
- La **valorisation des potentiels des jeunes** et des ressources de l'environnement
- L'accompagnement individualisé

La prestation de service renforce le **soutien aux personnels socio-éducatifs qualifiés (...)** Afin d'encourager les structures qui réalisent des efforts pour qualifier leur personnel, l'assiette de la prestation de service - désormais commune à l'ensemble des FJT - repose sur les charges de salaire des personnels contribuant à la fonction socio-éducative avec un appui renforcé aux personnels socio-éducatifs qualifiés et une prise en compte forfaitaire des charges de fonctionnement de l'équipe.

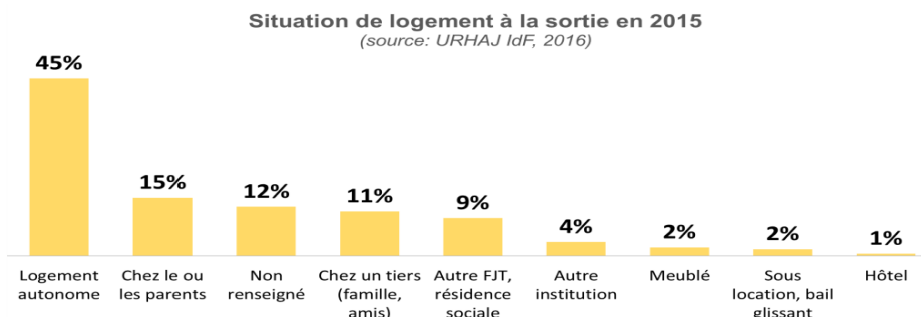
**Le montant moyen annuel<sup>5</sup> de la prestation de service CAF est de 57 600 € par établissements ou 586 € par lit**



<sup>4</sup> Niveau 3 minimum pour l'accompagnement (DEJEPS – AS – CESF – Educateurs ...), Niveau 2 minimum pour les responsables de résidences (CAFERUIS – DESJEPS ...)

<sup>5</sup> Données 2015 des 25 résidences-FJT parisiennes

**Une résidence-FJT c'est une étape du parcours résidentiel.** L'accompagnement vers le logement autonome est un des 4 axes constitutifs du travail des équipes. Il peut s'agir d'accompagner dans les démarches, d'orienter vers une offre de logement spécifique ou de faciliter l'accès à un logement de droit commun en mobilisant des partenaires.



**Le Pass'Logement et le contingent régional : deux dispositifs qui ont fait leurs preuves<sup>6</sup>.**

#### LE SITE PASS LOGEMENT



Une démarche d'accompagnement des parcours résidentiels mise en œuvre au sein des résidences ALJT depuis 2008 et une plateforme de propositions de logements créée en 2014.

- **21 partenaires** (collecteurs, bailleurs sociaux et privés) actifs pour le relogement des jeunes
- **695 logements** proposés
- **1499 jeunes inscrits** sur le Pass' Logement®

#### LE CONTINGENT REGIONAL



Un partenariat institué depuis 2012 entre l'URHAJ Ile-de-France et la région Ile-de-France pour la mobilisation des **petits logements du contingent régional** pour des jeunes sortants de FJT et/ou suivis par des CLLAJ

- **446 logements** sociaux gérés par **60 bailleurs**
- **1000 candidatures** présentées sur le dispositif
- **342 jeunes relogés**

## Le montage d'une opération

### Le guide AFFIL : une référence partagée

Il y a six ans, l'AFFIL proposait à l'ensemble du secteur de l'insertion par le logement, un guide baptisé "[Repères et préconisations pour développer l'offre d'habitat adapté en structure collective](#)". L'URHAJ Ile-de-France s'est impliquée dans les travaux de [réactualisation du guide en 2017](#), ainsi nos projets de résidences-FJT s'inscrivent dans les analyses et recommandations plus collectivement définies.

<sup>6</sup> Données 2016

## Les éléments constitutifs d'un projet de résidence-FJT

- **Le projet social**

L'élaboration d'un projet social nécessite l'implication de **multiples partenaires, dont les jeunes eux-mêmes**. La notion de projet en amont est éminemment politique, puisqu'elle implique la réunion de l'ensemble des acteurs locaux, et en particulier la(les) collectivité(s) locale(s). Le partage du projet social doit ainsi être conçu comme un moyen de créer une relation de confiance entre gestionnaires, bailleurs, l'Etat, réservataires et collectivités locales et un outil pour tendre à la convergence d'injonctions et préoccupations qui ne sont pas toujours naturellement compatibles.

- **Le projet architectural**

Outil fondamental de la maîtrise de la qualité du projet, **la programmation permet au maître d'ouvrage, en lien avec le maître d'usage** (à savoir le futur gestionnaire), de définir sa commande et de la maîtriser tout au long du processus de réalisation opérationnelle.

L'emplacement du bâti, le nombre et la typologie des logements, le niveau global d'équipements des espaces collectifs et privatifs et les liaisons fonctionnelles, doivent en effet s'appuyer sur un diagnostic partagé des attentes des professionnels et des usages que les jeunes feront de la résidence qui leur est destinée. Le guide réalisé par l'URHAJ Midi-Pyrénées en 2016 [« Habitat Jeunes et adaptation aux modes de vie actuel »](#) est une de nos références sur cet aspect.

- **Le plan de financement.** Quoique complètement imbriqués in fine, les plans de financement se construisent autour de deux piliers :

### La partie immobilière

Cette partie pourrait se résumer à la soustraction entre le prix de revient d'une opération et les subventions affectées au programme. A l'issue, le résiduel (40 à 60 % du prix de revient suivant les cas) étant amorti dans le temps grâce aux prêts bonifiés disponibles. L'on obtient ainsi le montant de la redevance bailleur (une fois rajouté les provisions, frais et taxes) que doit payer le gestionnaire sur des durées actuellement établies pour 40 ans. La maîtrise des coûts et la maximisation des subventions est un enjeu crucial, car les produits d'exploitation (redevances facturés au résidents) sont quant à elles (bien heureusement) fixes.

LES COUTS 60 à 110 K€/logement	LES SUBVENTIONS	LES PRETS
Foncier	Aides à la pierre (PLAI ou PLUS)	Caisse des Dépôts
Construction	Conseil Régional*	Action Logement
Etudes	Certaines communes et EPCI	
	Certaines CAF	

**\*Une résidence-FJT c'est un mode de financement spécifique au titre de la délibération logement de la Région Ile-de-France** de janvier 2017 (CR 2017-02). 12 000 € maximum de subvention par places PLAI (8 000 € en PLUS) sans restriction géographique sur l'ensemble du territoire francilien, y compris les villes concernées par la délibération anti-ghettos.

L'URHAJ et l'AORIF ont formalisé en 2012 leurs recommandations sur le contrat de location et la gestion de l'entretien dans le guide [« Propriétaires et gestionnaires mobilisés pour le logement des jeunes en résidences-FJT »](#)

## La partie fonctionnement

Là aussi, deux sous-ensembles repartis entre la gestion locatives et l'accompagnement.

Un analytique strict doit être respecté entre ces deux dimensions. Si la gestion locatives (consommables, énergie/fluides, entretiens et personnels dédiés) doit être prise en charge sur les recettes locatives, l'accompagnement s'appuie quant à lui sur des financements spécifiques.

Financeurs	Intitulés	Objet
Etat	AGLS	Gestion locative sociale
CAF	Prestation de service FJT	Accompagnement socio-éducatif
Collectivités	Subventions de fonctionnement Prestations	Affectées ou non à des objectifs spécifiques Publics conventionnées (ASE, MNA ...)

## Les grandes étapes : l'art d'une chronologie adaptée

Les étapes pour créer une résidences-FJT ne sont pas fondamentalement différentes des autres projets de logement d'insertion :

<b>Mobiliser un foncier</b>	« au moindre coût »
<b>Convaincre les élus du territoire</b>	« pour qu'ils soient co-porteur du projet »
<b>Constituer un partenariat large</b>	« un comité de pilotage dès que possible »
<b>Constituer un binôme bailleur/gestionnaire</b>	« pour le meilleur »
<b>Mener une étude de faisabilité</b>	« complète et détaillée »
<b>Déposer et obtenir un permis de construire</b>	« sans recours ? »
<b>Réaliser les travaux</b>	« dans le respect des délais »
<b>Lancer l'exploitation</b>	« sans réserves ! »

Notons que toutes ces étapes peuvent prendre entre 2 à 4 ans quand tout va bien.

Depuis la loi ALUR, **l'autorisation des résidences-FJT passe par un appel à projet**, initié par le Préfet de département. Cette nouvelle démarche viens se greffer en sus des étapes décrites ci-dessus. Après une année de rodage en 2016, le principe de faire remonter à l'autorité compétentes les opportunités de projet afin de lui permettre de les intégrer dans son analyse des besoins en amont de l'appel à projet est désormais communément admis.

## Nos partenaires

Les Communes  
Les Bailleurs  
Les CAF  
Les services de l'Etat (UT-DRIHL – DDCS et DDT)  
Le Conseil Régional  
Les Conseils Départementaux  
Les EPCI et EPT  
La CDC  
Action Logement  
Les CLLAJ  
Les Missions Locales

## L'URHAJ Ile-de-France

31 associations et 1 CCAS gestionnaires  
95 résidences dont 86 résidences-FJT  
10 892 places  
9 414 logement  
16 000 jeunes accueillis par an  
56 communes d'implantations  
35 bailleurs partenaires



**TELLEMENT  
PLUS QUE  
DU LOGEMENT !**

**PROJETS HABITAT JEUNES  
RÉSIDENCES FJT**