



Face à la crise : comment relancer la production de résidences-FJT pour loger les jeunes francilien·ne·s ?

Des besoins majeurs, une production en berne

Avec 22% de ses actif·ve·s ayant entre 18 et 30 ans, **l'Île-de-France fait face à un besoin massif de logements pour ses jeunes travailleur·euse·s**. En CDI, en intérim, en apprentissage ou auto-entrepreneur·euse·s, les jeunes francilien·ne·s peinent de plus en plus à se loger. **Loin d'être une garantie suffisante, l'emploi des jeunes se voit au contraire freiné par les difficultés à se loger** : décohabitation difficile, niveau des loyers prohibitifs, temps d'attente pour un logement social toujours plus long...



12%

Alors que les **13 800 places en résidence-FJT existantes** ne parviennent à **répondre qu'à moins de 12% de la demande exprimée par les jeunes**, la production est aujourd'hui largement à la peine et ne permet plus d'élargir le parc de logements disponibles.

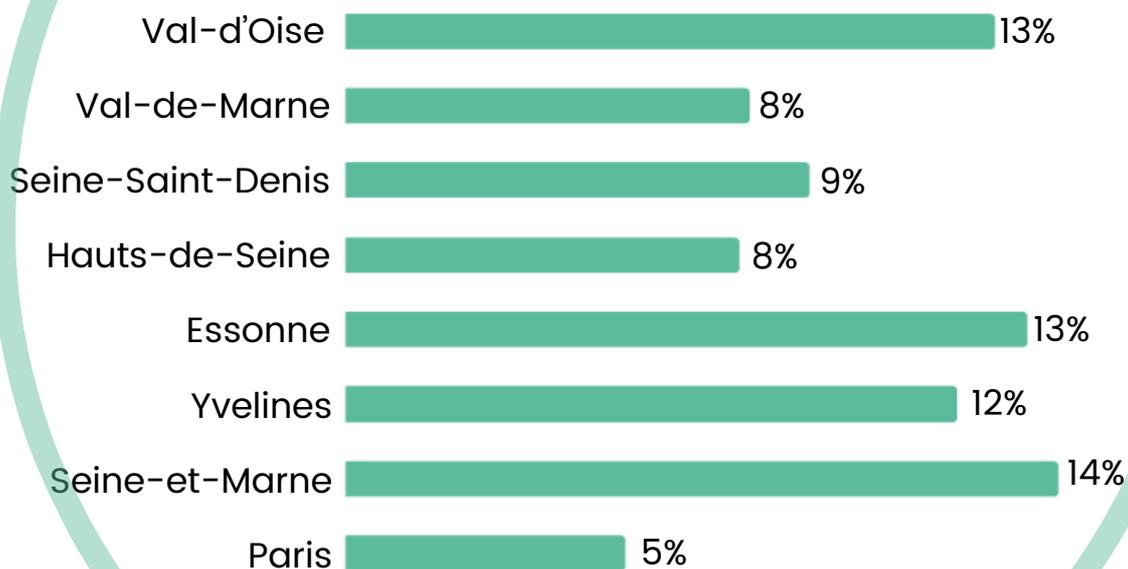
Si **toute la production de logement social connaît des difficultés**, l'effondrement de la production de résidences-FJT depuis 2022 découle aussi d'une absurde **concurrence entre dispositifs**. Face à des outils réputés plus souples comme la « résidence sociale jeunes actifs » ou les logements dits « article 109 », le FJT constitue pourtant un outil dont l'impact sur le territoire est inégalé.

Cette concurrence, exacerbée par les complexités administratives et les difficultés de financement, vient largement nuire à la production dans les territoires. Pourtant, **les FJT restent le dispositif principal de logement accompagné pour les 18-25 ans, là où les Résidences Sociales pour Jeunes Actifs s'adressent en priorité au 26-32 ans** (cf. Repère DRIHL de 2021).

Cette **utilité sociale pour les jeunes et pour les territoires** a été réaffirmée par le rapport de l'IGEDD de 2022, et par l'instruction ministérielle ouvrant l'acte 2 du logement d'abord et reconnaissant explicitement la nécessité de développer l'outil résidence-FJT en priorité sur les territoires.

Habitat Jeunes Île-de-France pose **4 constats** et propose **4 solutions** pour relancer la production de résidence-FJT

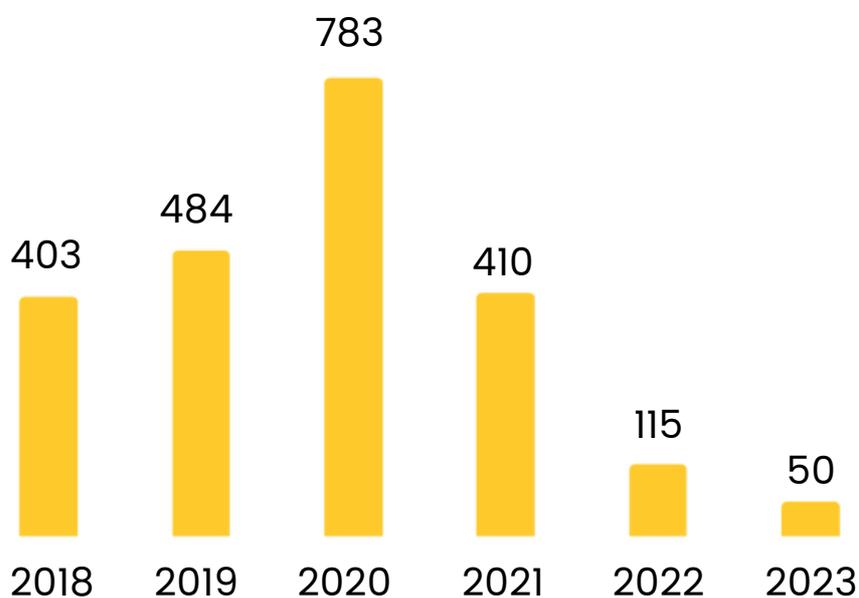
Part de la demande des jeunes pour une résidence-FJT satisfaite en 2022



Une demande largement insatisfaite

et une production en berne

Nombre de places-FJT agréées depuis 2018 en Ile-de-France



1

Le constat : des opportunités partenariales et foncières à reconquérir

Devant une production de logement social largement insuffisante et une mobilisation insuffisante des acteurs·s ice·s des territoires pour répondre à ces besoins, un constat émerge : la nécessité de **remettre l'outil résidence-FJT au cœur de projets de territoire pour loger les jeunes.**

Une réponse

rappeler l'impact social de l'outil FJT pour les jeunes et les territoires.

Des solutions concrètes

- **Développer un plan de communication commun entre les pouvoirs publics et réseau Habitat Jeunes** pour valoriser la production d'une offre de résidence-FJT. Plusieurs pistes pourraient être envisagées : des documents de communication à transmettre aux élu·e·s, un soutien de la DRIHL au module de sensibilisation de l'AFFIL, etc.
- **Promouvoir le développement des résidences-FJT dans les secteurs à enjeux.** Nous pensons par exemple aux nouveaux quartiers de gare du Grand Paris, mais aussi aux quartiers ANRU, où il faut réaffirmer que la résidence-FJT répond aux objectifs de diversification de l'habitat.



2

Le constat : des complexités administratives qui nuisent à l'avancée de la production

Les multiples complexités administratives qui peuvent rendre long et couteux le travail de construction d'un projet de résidence-FJT ont largement participé à la mise en concurrence avec des dispositifs réputés plus simples. **Simplifier les démarches d'appel à projet est une urgence.**

Une réponse

un véritable choc de simplification pour lever les freins administratifs aux projets Habitat Jeunes.

Des solutions concrètes

Lever les freins produits par le système d'AAP au travers d'un choc de simplification : remplacement à titre expérimental du régime d'AAP par un système d'autorisation, ou à défaut un allègement de celui-ci permettant un rythme de plusieurs AAP par an et des dossiers simplifiés, pour mieux coller à la temporalité du projet.



3

Le constat : un modèle économique à bout de souffle qui limite les opportunités de développement

Si le modèle de **financement du logement social dans sa globalité montre ses limites** face à une période d'inflation massive des coûts de construction, ces difficultés cumulées à **un recul des financements de fonctionnement de l'action socio-éducative** en FJT posent un véritable défi aux gestionnaires.

Une réponse

Une évolution profonde des financements pour pérenniser le modèle économique des structures.

Des solutions concrètes

- **Améliorer le financement à la production** des résidences sociales et plus particulièrement des résidences-FJT au travers d'une bonification des aides à la pierre pour faire face aux surcoûts dans nos territoires franciliens et par un soutien accru des partenaires du territoire (municipalités, intercommunalités, Action Logement) pour limiter les envolées de charges immobilières pour les associations gestionnaires.
- **Améliorer le financement de fonctionnement** en augmentant sensiblement l'Aide à la Gestion Locative Sociale pour qu'elle permette un véritable effet levier sur les recrutements en résidence (voir étude de l'URHAJ de novembre 2023).



4

Le constat : le manque de financements pour la réhabilitation met en péril le projet de certaines résidences-FJT

Si les 131 résidences du réseau Habitat Jeunes Île-de-France ont en large majorité connu des réhabilitations et su améliorer leur offre à destination des jeunes, quelques unes font encore face à un besoin en réhabilitation thermique comme en amélioration de l'habitat. **Face à des modalités de financement de la réhabilitation largement sous-calibrées**, ces projets peinent à émerger.

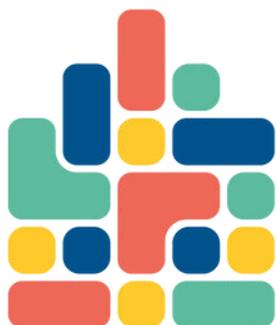
Une réponse

un plan pour rénover et réhabiliter les résidences et répondre aux réglementations thermiques comme aux évolutions des besoins des jeunes.

Des solutions concrètes

Mettre en place un plan de réhabilitation spécifique aux résidences-FJT, qui encouragerait les bailleurs à s'en saisir. Les besoins en matière de réhabilitation ne se limitant pas aux rénovations thermiques, les financements existants pour le parc social sont difficiles à mobiliser pour le parc spécifique des bailleurs, ces derniers n'en faisant que rarement une priorité. Ces financements pourraient s'appuyer sur des aides à la pierre spécifique et des prêts d'Action Logement dédiés.





Tellement
que du
logement !

**Habitat
Jeunes**
Île-de-France



166 rue de Charonne
75011 Paris

 01 42 16 86 66

 habitatjeunes-idf.fr

 contact@urhaj-idf.fr



@habitatjeunesidf