

# MÉMENTO DU LOGEMENT DES JEUNES

## LOGEMENTS SOCIAUX POUR JEUNES DITS "ARTICLE 109" DE LA LOI ELAN

### Introduction

Habitat Jeunes Île-de-France est un réseau de 41 acteurs gestionnaires de résidences à destination des jeunes qui accompagnent chaque année près de 17 000 résident·e·s francilien·ne·s vers l'autonomie. L'URHAJ regroupe ces acteurs. Elle endosse des missions de plaidoyer, de représentation auprès des pouvoirs publics, d'animation de réseau et d'outillage de ses adhérents.

Dans le cadre de ces missions, l'URHAJ s'est donné pour objectif de montrer les caractéristiques des principaux dispositifs de logement sociaux conçus spécifiquement à destination des publics jeunes. Ce mémento du logement des jeunes présente ainsi les Foyers Jeunes Travailleurs (FJT), les Résidences Sociales Jeunes Actifs (RSJA), les Résidences Universitaires (RU) et les logements dits "article 109". Chaque ressource propose de revenir sur les publics accueillis au sein des différents dispositifs, sur le niveau d'accompagnement et d'encadrement desdits publics, sur le cadre réglementaire qui encadre la construction et la gestion des résidences, sur leur modèle économique et enfin sur les spécificités du bâti.

Retrouvez l'ensemble du mémento du logement des jeunes et plus encore dans la ressource du site Habitat Jeunes Île-de-France.



Accéder à la [ressourcerie](#).

### Les logements dits "article 109"



Les logements dits "article 109" de la loi ELAN consistent en **des logements sociaux traditionnels mais attribués en priorité à des publics jeunes de moins de 30 ans**. Pour basculer sur les modalités de l'article 109, les logements doivent obtenir une autorisation préfectorale. Il peut s'agir d'une opération neuve, d'une réhabilitation, ou du changement de statut d'un logement existant. En principe, il s'agit de logements diffus dans un ensemble plus large de logements classiques et non pas de résidences collectives.

Contrairement aux logements sociaux traditionnels, **il n'existe pas de droit au maintien dans les lieux** : passé 30 ans, les personnes doivent quitter le logement. Les logements article 109 sont généralement gérés directement par le bailleur, mais peuvent être à la marge confiés à un gestionnaire qui établit un contrat de sous-location avec les résident·e·s.

## Publics accueillis et accompagnement proposé

- **Public accueilli**

La loi Elan indique que les logements relevant de l'article 109 **doivent être attribués "en priorité" à des demandeur-euse-s de logement social de moins de 30 ans** pour raccourcir leur délai d'attente vers le logement social.

Si aucune personne de moins de 30 ans se manifeste, le logement peut être attribué à une personnes de plus de 30 ans. **Il n'existe à ce jour pas d'étude sur le profil du public accueilli en logement "article 109"**, dont le développement reste limité.

Les attributions des logements s'effectuent via une Commission d'Attribution de Logements et d'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL), comme pour du logement locatif social de droit commun. Les réservataires des logements (les collectivités, Action Logement) présentent donc pour chaque logement trois candidat-e-s au bailleur pour un passage en CALEOL. Les logements du contingent préfectoral ne peuvent pas être basculés sur les modalités de l'article 109.

- **Accompagnement**

**Il n'existe pas d'accompagnement ni gestion locative sociale liées aux produits article 109**, qui sont directement gérés par les bailleurs sociaux. Des dispositifs d'accompagnement type "HLM accompagné" ou accompagnement en colocation restent possibles si des financements spécifiques sont mobilisés.

Du fait de l'absence d'accompagnement, de la suspension du droit au maintien dans les lieux et de l'inéligibilité des locataires des logements "article 109" à la reconnaissance de public prioritaire (contrairement aux résidences sociales) **le relogement à la sortie du parc de logements dits "article 109" peut être particulièrement compliqué.**

## Cadrage réglementaire

Le cadre légal est fixé par l'article L.353-22 du **Code de la Construction et de l'Habitat, créé par l'article 109 de la loi ELAN**. Il dispose que les bailleurs sociaux peuvent louer, meublés ou non, des logements faisant l'objet d'une convention-APL à des jeunes de moins de trente ans. Il est nécessaire pour cela de demander une autorisation spécifique à la préfecture.



Le CCH fixe également **la suspension pour les logements article 109 du droit au maintien dans les lieux**. Le contrat de location est en effet d'une durée d'un an, renouvelable dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement. Passé 30 ans, les locataires doivent quitter les lieux, contrairement aux logements sociaux de droit commun.

Trois décrets définissent les modalités d'application de l'article 109 via des autorisations spécifiques du Préfet du département. Ainsi, **les logements article 109 sont autorisés** : dans les opérations neuves (décret du 21 juin 2019), dans les opérations d'amélioration de Logements Locatifs Sociaux (décret du 12 février 2021) et dans toute opération, y compris de l'existant en fonction des besoins (décret du 4 août 2021), à la condition que le logement soit vacant.

Le dossier de demande d'autorisation préfectorale pour basculer des logements sur les modalités de l'article 109 doit **présenter des éléments permettant de justifier du besoin en la matière sur le territoire** - besoin local de logements à destination de moins de 30 ans, justification du projet au regard de des offres de transport à proximité, etc. Les modalités d'attributions sont les mêmes que pour le logement locatif social classique.

## Cadrage économique

**Les logements "article 109" sont produits à l'identique des logements locatifs sociaux de droit commun.** Les logements peuvent être meublés ou non-meublés, et être proposés en colocations. S'ils sont meublés, le prix des meubles est cadré par l'article L.442-8-3-1 du CCH. Ils sont financé en majorité en PLS ou PLUS, notamment pour les opérations neuves. Les logements PLAI restent marginaux et concernent le conventionnement de logements existants.



## Cadrage architectural - bâti

- **Surface et typologie des logements**

Le CCH ne fixe pas de cadrage concernant les typologies et les surfaces des logements pour l'article 109.

Toutefois, puisqu'il s'agit d'un public jeune de moins de 30 ans, soit majoritairement des petits ménages, **les bailleurs privilégient les petites typologies** de type T1/T1bis ou T2. Des grandes typologies de type T3, T4 ou plus pourraient ne pas trouver preneur en raison du niveau de loyer, et du caractère transitoire du logement de type article 109, à moins d'être loués en colocation.

- **Nombre de logements et espaces collectifs**

Les logements article 109 peuvent être produits à l'échelle d'une résidence ou "en diffus" au sein d'immeubles de LLS classiques. **Il n'y a donc pas de normes concernant le nombre de logements à produire.**

Dans la mesure où il s'agit de LLS classique, **une résidence article 109 ne comprendra a priori pas d'espaces collectifs**, à moins que le bailleur l'ait intégré dans le fonctionnement de l'immeuble.



## SYNTHÈSE LOGEMENT ARTICLE 109

Si les logements répondant à l'article 109 de la loi ELAN ont pour eux de bénéficier en priorité à des publics jeunes, cette priorisation va néanmoins de pair avec une suspension du principe de maintien dans le logement et une absence totale de gestion locative sociale dont l'utilité pour les parcours résidentiels des jeunes n'est plus à prouver. En ce sens, l'article 109 contribue à écarter les publics jeunes de l'accès à un logement social pérenne, et donc à les précariser davantage. **L'article 109 présente donc plus d'effets de bord que de réelle utilité sociale en comparaison des outils de type FJT, RSJA ou même Résidence Universitaire.**

Par ailleurs, les logements fléchés "article 109" ne sont pas nécessairement financés en PLAI. Les loyers y sont donc plus élevés qu'en résidence sociale en plus de ne pas bénéficier des "APL-foyer" majorées qui couvrent les charges.

### Atouts

- Une priorisation des publics jeunes dans l'accès au LLS.
- Une opération au montage simple, mobilisant exclusivement le bailleur.
- Un outil qui ne nécessite pas la création d'espaces collectifs, et qui est par conséquent plus aisé à financer.

### Limites

- Un risque majeur d'effet de bord pour le relogement des ménages passé 30 ans
- Une absence totale de gestion locative sociale malgré l'absence d'accompagnement et un fort turnover des résident·e·s.
- Des difficultés opérationnelles pour le bailleur dans la gestion des attributions de logements pastillés "article 109" au sein du parc généraliste.
- Des logements surtout financés par des PLUS, les loyers des logements PLS étant souvent trop élevés, à minima pour les publics du réseau Habitat Jeunes.



166 rue de Charonne  
75011 Paris  
01 42 16 86 66  
habitatjeunes-idf.fr  
contact@urhaj-idf.fr