

MÉMENTO DU LOGEMENT DES JEUNES

LA RÉSIDENCE-FOYER DE JEUNES TRAVAILLEURS

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 spécificités des principaux dispositifs de logement sociaux spécifiquement à destination du public jeunes. Ce mémento du logement des jeunes présente ainsi les Foyers Jeunes Travailleurs (FJT), les Résidences Sociales Jeunes Actifs (RSJA), le logement étudiant 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 Foyers de Jeunes Travailleurs

Les résidences Foyers de Jeunes Travailleurs (résidence FJT) naissent à la fin du 19ème siècle durant la période de l'exode rural. Elles entrent progressivement dans le champ des politiques publiques au cours du 20ème siècle. Elles consistent en du **logement temporaire dans des résidences à loyer très modéré à destination de jeunes ayant de 16 à 30 ans** qui se voient proposer un accompagnement socioéducatif. Les résidences sont dans la plupart des cas propriété d'un bailleur social, qui en délègue la gestion à un gestionnaire (le plus souvent une association).

A l'heure actuelle, le réseau Habitat Jeunes compte 120 FJT sur le territoire francilien, pour plus de 15 000 jeunes accueilli·e·s par an. Le dispositif a fait ses preuves pour accompagner les parcours résidentiels des jeunes puisque 65% des résident·e·s quittent leur FJT pour habiter dans un logement pérenne et autonome.



Public accueilli et accompagnement proposé

• Public accueilli

Les Foyers de Jeunes Travailleurs ou résidences-FJT accueillent un public entre avoir entre 16 et 30 ans. Les résidences doivent accueillir en priorité "**des jeunes en activité ou en voie d'insertion sociale et professionnelle âgé-e-s de 18 à 25 ans.**" Ce public-cible doit représenter 65% des jeunes accueillis, mais les résidences peuvent également accueillir des étudiant-es, des apprenti-es mineurs ou des jeunes de plus de 25 ans.

Les résidences-FJT peuvent également accueillir des jeunes **dans le cadre de conventions** : avec les services de l'Aide Sociale à l'Enfance pour accueillir des jeunes majeur-e-s, avec des entreprises ou des lieux de formation souhaitant loger leurs publics, etc. Les résidences-FJT accueillent une majorité de personnes seules, mais peuvent aussi accueillir des couples ou des familles monoparentales.

Les jeunes accueilli-e-s en résidence-FJT en Île-de-France ont le profil suivant :

- **96% de personnes seules.**
- **90% ont entre 18 et 25 ans**, et 8% ont plus de 25 ans.
- **78% sont salarié-e-s ou apprenti-e-s, 14% sont étudiant-e-s ou stagiaires** de la formation professionnelle



Pour en apprendre plus, consultez notre [observatoire de la population](#)

Les gestionnaires de résidence-FJT travaillent en lien étroit avec leurs réservataires : l'Etat (30% des places), Action Logement (20%), et les collectivités (jusqu'à 50% sur certains territoires). Chaque réservataire oriente ainsi son public prioritaire en accord avec le projet social de la résidence.

• Accompagnement

Les résidences-FJT se caractérisent par un **accompagnement socio-éducatif**, dans **une approche globale** : parcours résidentiel, culture, bien-être, emploi, citoyenneté etc. S'y ajoute un accompagnement de gestion locative sociale similaire à celui proposé en résidence sociale.

En moyenne, les résidences FJT mobilisent 6 ETP pour 100 résident-e-s , dont 40% de personnels socio-éducatifs. Ces professionnel-le-s sont présent-e-s sur site a minima 5 jours sur 7, y compris en soirée. Les objectifs et orientations de l'accompagnement proposé sont fixés dans un contrat de projet conclu avec la CAF, qui en contrôle la bonne application.



Pour en apprendre plus, consultez [notre guide](#)



Cadre réglementaire

Une résidence-FJT est à la fois une Résidence Sociale (forme particulière de logement social) et un Établissement et Services Sociaux et Médico-Sociaux (ESSMS). Chaque FJT est également obligatoirement lié à la CAF par une convention.

- **Une résidence sociale**

La résidence-FJT est une résidence sociale qui accueille spécifiquement des jeunes de 16 à 30 ans ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire. En leur qualité de résidences sociales, les FJT relèvent de la réglementation du logement social et doivent élaborer un **projet social** qui précise notamment les règles d'attribution des logements pour garantir un peuplement équilibré et une diversité de public. Comme en Résidence Sociale Jeunes Actifs (RSJA), la redevance payée par les jeunes est réglementée, inclut les charges et donne droit à l'APL-foyer, une APL majorée.

- **Un ESSMS** (*Etablissement et Services Sociaux et Médico-Sociaux*)

A ce titre, elle met en œuvre avec une équipe dédiée et qualifiée un **projet socio-éducatif** caractérisé par une approche globale des jeunes et ayant pour objet l'accès à l'autonomie et au logement indépendant. Ce projet est soumis à autorisation (et conditionne l'ouverture de la résidence) et est évalué tous les 5 ans.

- **Un conventionnement avec la CAF**

Ce conventionnement avec la CAF donne lieu à la mise en œuvre d'un projet socio-éducatif répondant à des critères définis par la CNAF, et ouvre droit à des financements de postes par la prestation de service CAF (PS-FJT).

Ainsi, **les résidences-FJT ont une double tutelle** : le CCH (Code de la Construction et de l'Habitation) en tant que résidence sociale et le CASF (Code de l'Action Sociale et des Familles) en qualité d'ESSMS.

Pour le montage d'une résidence-FJT, il faut donc :

- un agrément résidence sociale FJT (UD-DRIHL ou DDT)
- un agrément ESSMS-FJT octroyé par appel à projet (UD-DRIHL ou DDETS)
- un contrat de projet CAF



Des ressources pour en savoir plus sur [notre site internet](#)

Modèle économique

Le plan de financement d'une résidence-FJT repose sur deux piliers : la partie immobilière et la partie fonctionnement.

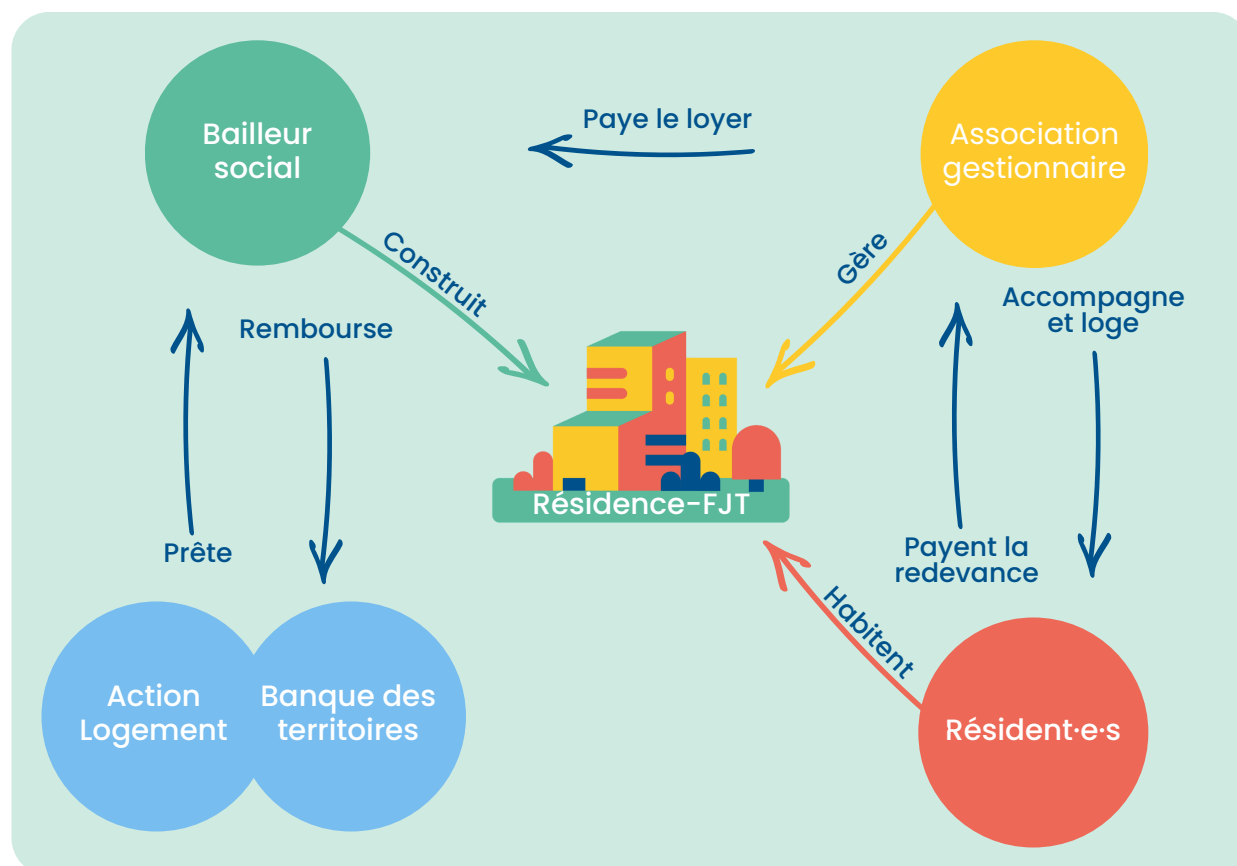
- **La partie immobilière, le temps de montage du projet**

Pour construire un FJT, le bailleur social porteur de la maîtrise d'ouvrage demande un agrément pour la résidence lui permettant de **contracter les prêts réglementés auprès de la Banque des Territoires** pour une durée généralement de 40 ans. D'autres prêts peuvent être mobilisés via Action Logement, ainsi que les aides à la pierre octroyées par l'Etat (ou le délégataire éventuel). Des subventions complémentaires à la construction (communes et EPCI, CAF, Conseil Régional, etc) peuvent contribuer à diminuer le coût global du projet, et donc réduire des échéances de remboursement des prêts.

Comme tout logement social, c'est ensuite **l'activité de la résidence qui permet de rembourser le foncier et les prêts à la construction**. Le gestionnaire collecte les redevances, en conserve une partie pour le paiement des charges et de la gestion locative et reverse au bailleur l'équivalent du montant de remboursement des prêts, auxquels s'ajoutent les provisions, frais et taxes : c'est ce que l'on nomme le coût de mise à disposition immobilière.

Les conditions de réussite du projet sont donc un équilibre entre un plan de financement ajusté, un projet architectural et une implantation bien calibrés, et une résidence au fonctionnement adapté.

- **Schéma synthétique du modèle économique**



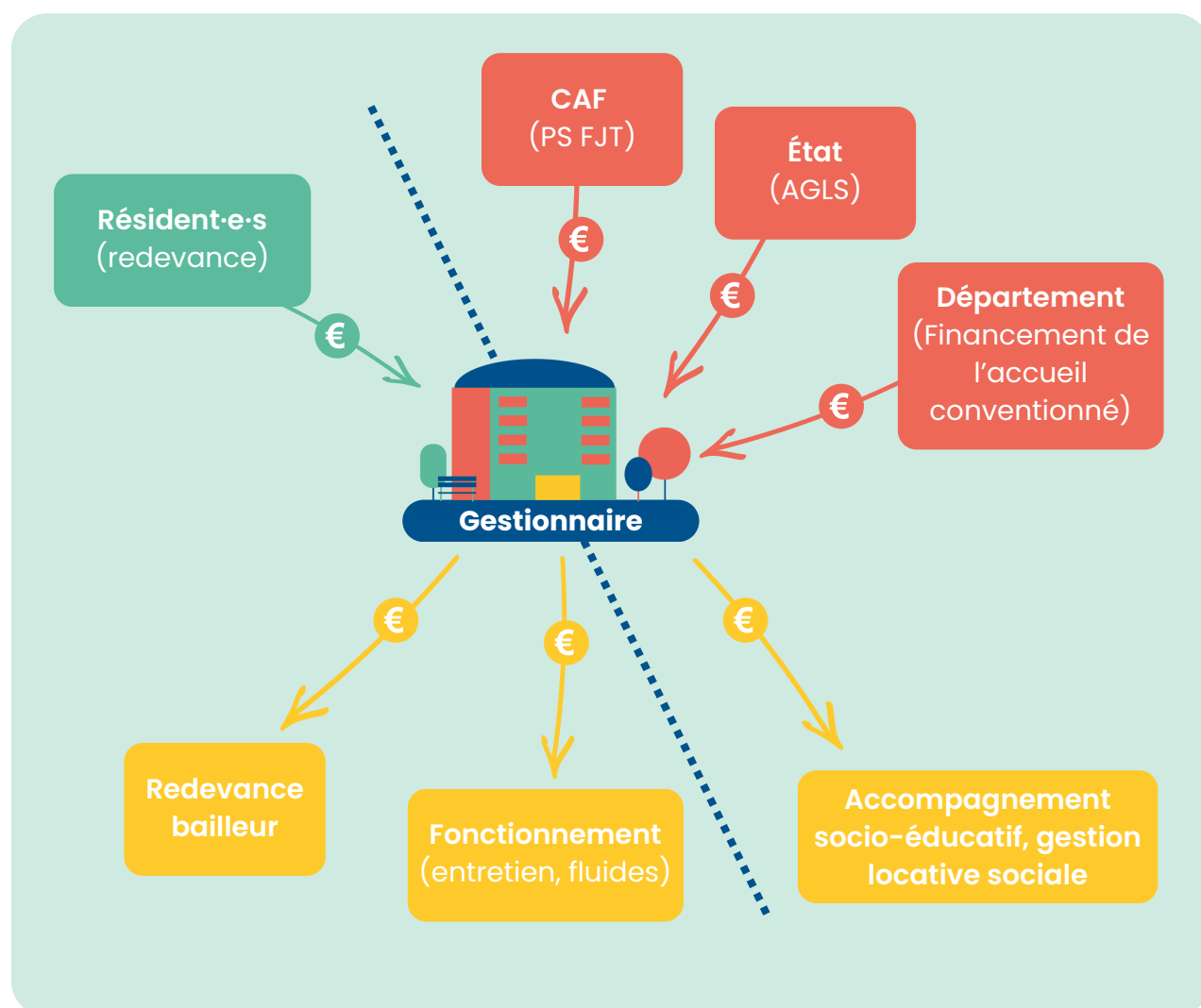
- **La partie fonctionnement, la vie du projet**

Cette partie est divisée en deux sous-ensembles : **la gestion locative, et l'accompagnement des résident-e-s.**

Les recettes de la gestion locative sont **principalement composées des redevances des locataires** ainsi que les subventions de l'État pour la gestion locative sociale (AGLS). Elles permettent de payer la redevance bailleur (environ 35% des recettes d'exploitation) et les consommables, énergie/fluide, entretien, ainsi que le personnel dédié à la gestion locative (direction, chargée de gestion, entretien).

Les recettes qui financent l'accompagnement sont **uniquement basées sur des subventions, notamment celle de la CAF** (prestation de service FJT) **et des collectivités** (par exemple l'accompagnement des jeunes majeurs ex ASE dans le cas des financements des Conseils Départementaux). Ces financements permettent au FJT de se doter d'une équipe socio-éducative composée de travailleur-euse-s sociaux et d'animateur-ric-e-s.

- **Schéma synthétique du modèle de fonctionnement**



Éléments architecturaux et bâti

En résidence-FJT, les logements sont meublés et prêts à l'emploi. La Circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales fixe plusieurs recommandations en matière de qualité de configuration bâti.

• Surface et typologie des logements

La circulaire résidence sociale fixe une définition des typologies en résidence sociale. A la différence du logement social familial, le montant plafond de la redevance est défini par typologie de logement et non par m² (voir tableau ci-dessous). Il est donc **recommandé de produire en majorité des T1**, car les plus grandes typologies (au delà de 20m²) se traduisent par des loyers substantiellement plus élevés. Il est néanmoins utile de produire en plus quelques T1bis pour des logements accueillant des couples ou familles monoparentales, mais les logements T1' et T2 sont à éviter.

• Nombre de logements

Il n'y pas de réglementations concernant le nombre de logements que doit compter une résidence-FJT. En revanche, pour réaliser une résidence à taille humaine mais au modèle économique tenable, il est **préconisé d'atteindre entre 70 et 120 logements**. La moyenne en Île-de-France est de 96 logements par résidence.

• Espaces collectifs & autres espaces

Les espaces collectifs sont **indispensables au projet de résidence-FJT**. Dans la mesure du possible, ils doivent être localisés en rez-de-chaussée. Leur taille est dépendante du nombre de logements, mais correspond généralement à au moins 20% de la surface totale du bâti.

- A minima une salle collective de 50m² (comprenant une cuisine si possible)
- Une salle de réunion, des bureaux (2 à 3) et des sanitaires pour l'équipe, un espace d'accueil
- Et d'autres services collectifs indispensables (laverie) ou utiles (salle de sport, salle d'étude, etc.)

	Surfaces et aménités	Redevance maximum (Zone 1)	Redevance maximum (Zone 1 bis)
T1	une pièce + un bloc sanitaire, entre 12m ² et 20m ²	440,13€	461,84€
T1'	idem T1, d'une surface de 20m ² à 30m ²	579,92€	609,58€
T1 bis	idem T1, avec une cuisine ou coin cuisine, d'une surface minimale de 30m ²	638,06€	669,77€
T2	idem T1bis, avec une seconde pièce d'habitation et une surface minimale de 46m ²	664,43€	696,38€



SYNTHÈSE RÉSIDENCE-FJT

Les Foyers de Jeunes Travailleurs apparaissent comme la solution la plus complète de logement des jeunes. Les FJT sont à la fois la solution de logement la moins onéreuse – car financés en PLAI et bénéficiaires d'APL majorées – et la mieux accompagnée – par un accompagnement socioéducatif et de gestion locative sociale. Les jeunes accueilli-e-s ne sont pas seulement suivis dans leurs démarches administratives et leur recherche d'emploi : ils et elles participent à des activités collectives portant aussi bien sur le citoyeneté que sur l'écologie, la cuisine ou le savoir habiter. En ce sens, les FJT sont porteurs d'un projet d'insertion global qui renforce l'autonomie des jeunes, et répondent aux besoins des territoires.

Atouts

- La résidence-FJT assure un accompagnement socio-éducatif complet.
- Des jeunes suivis et accompagné-e-s dans la poursuite de leur parcours résidentiel.
- Une mixité des publics accueillis : salariés, apprentis, étudiants, etc

Conditions de réussite

- Un plan de financement qui permette de financer l'accompagnement socioéducatif.
- Un modèle économique qui nécessite un montage calibré et précis.
- Une implantation sur des territoires proches de bassins d'emploi, ou à distance raisonnable en transports en commun.
- De bonnes relations entre bailleur et gestionnaire.



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