

MÉMENTO DU LOGEMENT DES JEUNES

LA RÉSIDENCE SOCIALE JEUNES ACTIFS

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 donnée 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), le logement social étudiant et les logement 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 Résidences Sociales Jeunes Actifs



Les Résidences Sociales Jeunes Actifs (RSJA) sont une solution de **logement temporaire meublé destinée à un public jeune, ayant majoritairement entre 25 et 30 ans**. Comme leur nom l'indique, ce sont des résidences sociales de droit commun, mais visant un public spécifique. Elles proposent donc des niveaux de loyer similaires à ceux des Foyers de Jeunes Travailleurs (eux aussi résidence sociale), une gestion locative sociale, mais sans accompagnement socioéducatif. Les RSJA s'adressent donc à un public plus autonome. 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.

Public accueilli et accompagnement proposé

• Public accueilli

Les RSJA sont des résidences sociales classiques, mais réservées à un public jeune (18-32 ans). En Île-de-France, le cadrage de la DRIHL les destine à un public « **en majorité (à 65%) des plus de 25 ans** ». Le public socle est composé de jeunes en mobilité professionnelle et de jeunes actif·ve·s ayant peu de besoins en accompagnement.



Retrouvez le cadrage des publics en RSJA sur le site de la DRIHL Île-de-France

Comme en résidence-FJT, la RSJA accueille une majorité de personnes seules, mais peut aussi accueillir des couples ou des familles monoparentales.

Les jeunes accueilli·e·s au sein des RSJA du réseau Habitat Jeunes ont le profil suivant :

- 78% ont 26 ans ou plus.
- 95% sont des personnes seules.
- 94% sont salarié·e·s ou apprenti·e·s et 4% étudiant·e·s ou stagiaires de la formation professionnelle.

Pour peupler les résidences, **les gestionnaires de RSJA travaillent en lien étroit avec leurs réservataires** - l'État (30% des places), Action Logement (20%), et les collectivités (jusqu'à 50% sur certains territoires). Chaque réservataire oriente ainsi son public-cible en accord avec le projet social de la résidence.

• La gestion locative sociale

Les RSJA ne proposent pas d'accompagnement social ou socio-éducatif proprement dit, mais une gestion locative sociale, similaire à celle proposée en résidence sociale classique. Le taux d'encadrement dépend donc du gestionnaire, de son organisation et des moyens qu'il pourra y affecter. En moyenne, les gestionnaires affectent **1 ETP pour 100 logements** en résidence sociale.

La gestion locative sociale comprend 4 axes : la régulation de la vie locative, la prévention et la gestion des impayés, la lutte contre l'isolement, et la médiation vers les services extérieurs. Le public RSJA est donc moins encadré et accompagné qu'en résidence-FJT, où les jeunes font l'objet d'un accompagnement socio-éducatif plus large.

Cadre réglementaire

La RSJA est une résidence sociale et relève donc de la réglementation du logement social. Elle est ainsi réglementairement tenue d'élaborer **un projet social** qui précise notamment les publics visés par la résidence en coopération avec les partenaires et financeurs.

En leur qualité de résidences sociales, les **RSJA dépendent du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH)**. La redevance des résident·e·s est réglementée, inclut les charges et donne droit à l'APL-foyer, une APL majorée. Ce sont les UD-DRIHL ou les DDT qui octroient en fonction du territoire l'agrément résidence sociale. Contrairement aux Résidences-FJT, les RSJA ne sont pas des ESSMS et ne dépendent donc ni du Code de l'Action Sociale et des Familles (CASF) ni de la CAF.

Modèle économique

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

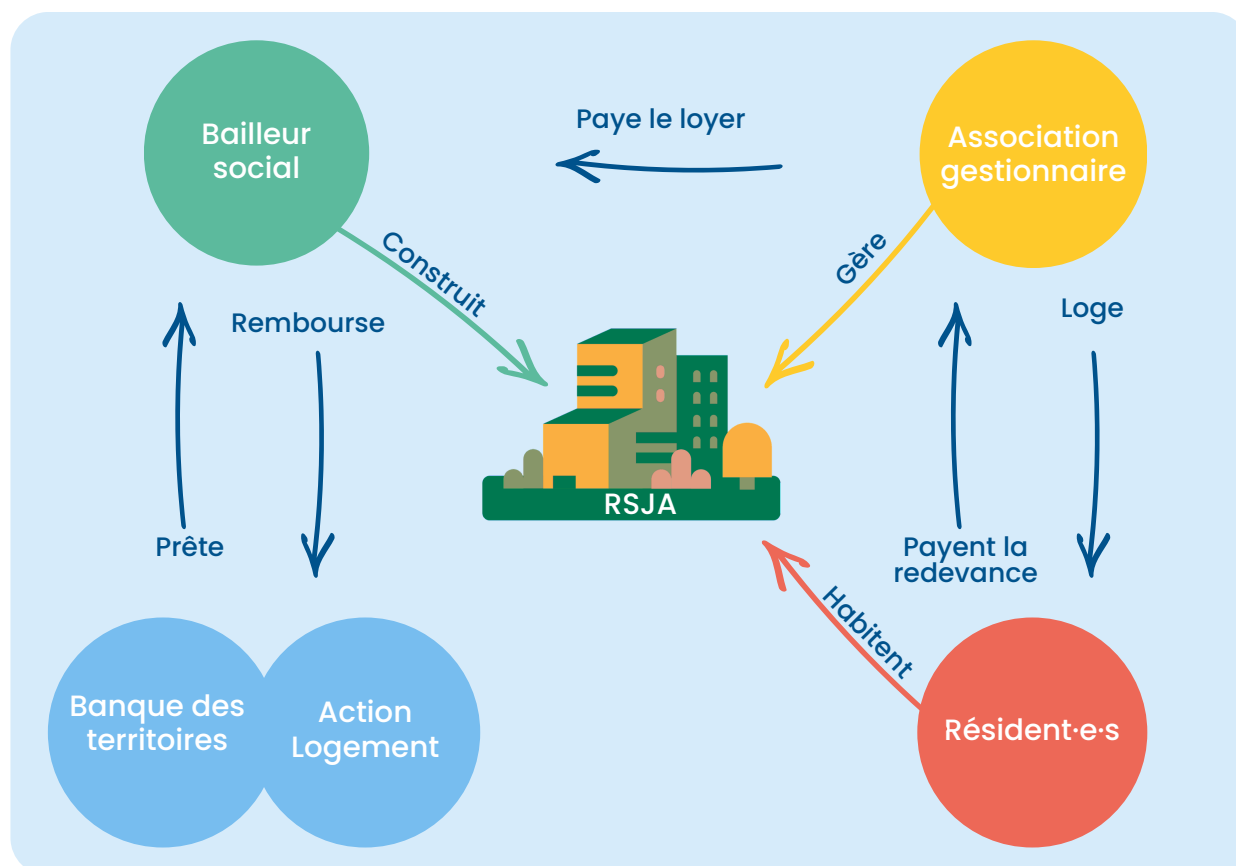
- **La partie immobilière, le temps de montage du projet**

Pour construire une RSJA, 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 tiennent donc à 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**



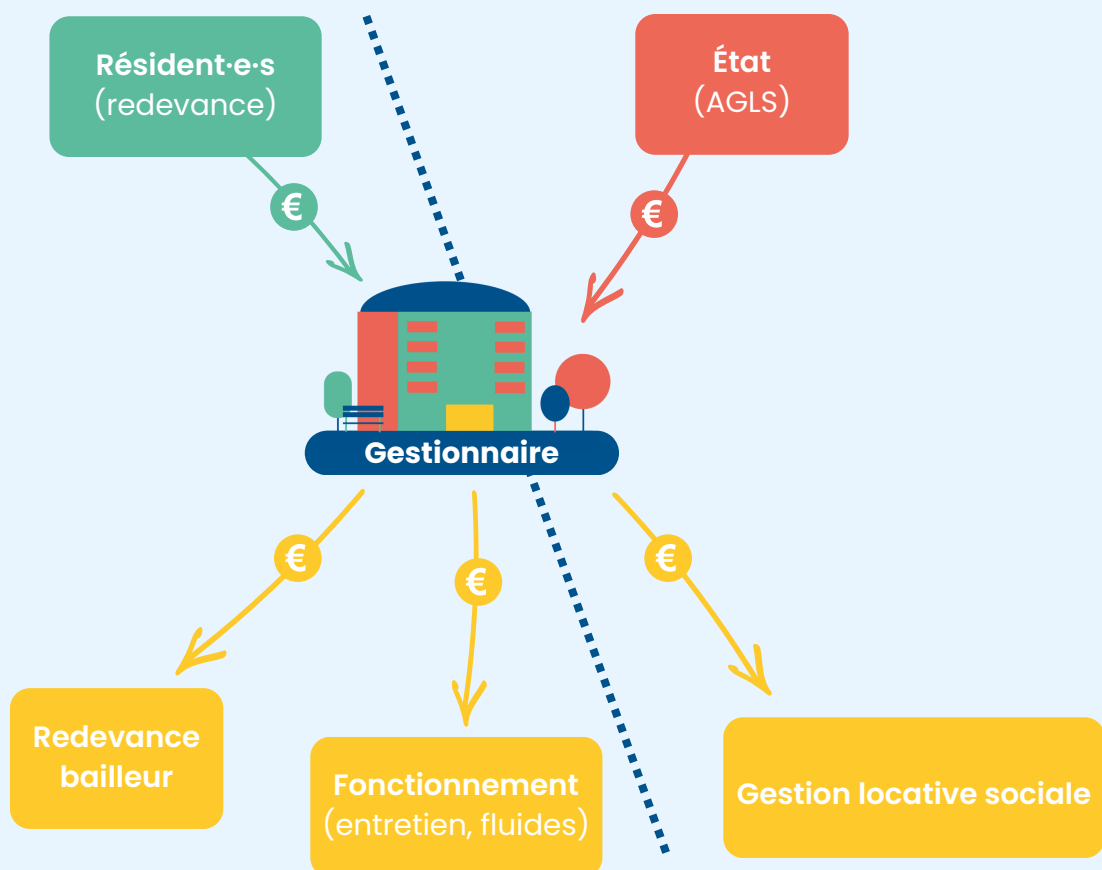
- **La partie fonctionnement, la vie du projet**

La partie fonctionnement correspond à toute la gestion locative et à l'accompagnement du public dans la résidence. Elle est communément appelée **"gestion locative sociale"**.

Les recettes de la gestion locative sont **les redevances des locataires ainsi que les subventions de l'État pour la gestion locative sociale (AGLS)**. Elles permettent de payer la redevance bailleur (aux alentours de 40% des recettes d'exploitation), les consommables, l'énergie/les fluides, l'entretien, et le personnel dédié à la gestion locative (direction, chargé de gestion, entretien).

Certaines RSJA peuvent en outre bénéficier de mesures d'accompagnement spécifiques (Accompagnement Social Lié au Logement) financées par les Fonds de Solidarité Logement pour le public rencontrant des difficultés.

- **Schéma synthétique du modèle économique des RJSA**



Éléments architecturaux et bâti

La circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales fixe plusieurs recommandations en matière de qualité et de configuration bâti. Voici quelques éléments à retenir :

- **Surface et typologie des logements**

En résidence sociale, le montant de la redevance n'est pas fixé en fonction du nombre de mètres carrés mais **en fonction de la typologie du logement**. Ce choix produit des effets de seuil : un mètre carré supplémentaire peut transformer un T1 en T1', ce qui se traduit par une augmentation de la redevance de plus de 100€. 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 réglementation concernant le nombre de logement que doit compter une RSJA. En revanche, afin que le modèle économique soit tenable, il est préconisé d'atteindre **a minima 80 logements**. Pour les adhérents de l'URHAJ, la moyenne est de 91 logements pour 99 places.

- **Espaces collectifs & autres espaces**

Comme en résidence-FJT, **une diversité d'espaces peut être proposée en soutien à la vie collective** : un espace d'accueil, une salle d'animation, une salle d'étude, une salle de sport, un espace numérique, des cuisines collectives, etc. L'espace réservé au personnel présent sur place dépend du nombre d'ETP prévu sur site.

	Surfaces et aménités	Redevance maximum (Zone 1)	Redevance maximum (Zone 1 bis)
T1	une pièce + un bloc sanitaire, entre 12m² et 20m²	440,13€	461,84€
T1'	idem T1, d'une surface de 20m² à 30m²	579,92€	609,58€
T1 bis	idem T1, avec une cuisine ou coin cuisine, d'une surface minimale de 30m²	638,06€	669,77€
T2	idem T1bis, avec une seconde pièce d'habitation et une surface minimale de 46m²	664,43€	696,38€



SYNTHÈSE RSJA

Les RSJA répondent à l'un des principaux enjeux du logement des jeunes : l'accès à un logement très abordable. Financées en PLAI et conventionnées aux APL, les RSJA proposent en effet un niveau de redevance parmi les plus faibles du marché locatif, dans des proportions similaires aux FJT. Malgré le déploiement d'une gestion locative sociale, l'absence d'accompagnement socioéducatif est néanmoins limitant pour l'accueil de nombreux publics et la poursuite des parcours résidentiels. C'est la raison pour laquelle les RSJA sont supposée accueillir un public plus âgé, plus autonome et constituent un outil avant tout complémentaire aux résidences-FJT. Néanmoins, les jeunes accueilli-e-s en RSJA auraient malgré leur âge et leur autonomie supposés plus avancés qu'en FJT besoin de davantage de moyens d'accompagnement.

Atouts

- Un modèle économique moins complexe qu'en FJT dû à l'absence d'accompagnement socioéducatif.
- Une gestion locative sociale, qui prend en compte les difficultés des jeunes.
- Des publics plus âgés et plus autonomes car davantage insérés dans l'emploi.

Conditions de réussite

- Un taux d'encadrement suffisamment élevé pour prévenir les difficultés des publics accueillis.
- Une articulation cohérente avec les FJT : accueillir des publics plus âgés, dans la continuité du parcours résidentiel.
- 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.

