



## Contribution de l'URHAJ Île-de-France à la révision du Schéma Régional Habitat Hébergement pour la période 2024-2030

### Contexte général

La construction collective du Schéma Régional Habitat Hébergement intervient dans un contexte complexe pour le logement en général, et le logement des jeunes en particulier. Alors que les 6 années du SRHH ont permis une production de logement jeunes (particulièrement résidence-FJT) satisfaisante, participant à répondre à la très importante demande de logement des jeunes sur le territoire francilien.

Cependant, le contexte généralisé de fragilité socio-économique produit un double effet : une demande en logement des jeunes accompagné et abordable qui augmente massivement, et un modèle économique largement fragilisé par la hausse des coûts et les difficultés de production, mettant un véritable coup d'arrêt à la production de résidences-FJT.

Alors que l'outil résidence-FJT a été largement reconnu dans sa pertinence par [le rapport de l'IGEDD](#), et pleinement intégré dans la dynamique du Logement d'Abord, le nombre de logements FJT agréés chaque année s'est effondré depuis 2020 sans se relever.

Pourtant, les 40 structures franciliennes du réseau URHAJ, gérant plus de 11 000 places de logement accompagné, peinent à répondre à une demande qui ne cessent d'augmenter. Avec en moyenne 10 demandes pour une place, le taux de réponse à la demande est estimé de 7% à 12% selon les territoires.

Un Schéma Régional Habitat Hébergement qui se veut ambitieux doit donc répondre aux besoins des jeunes franciliens, tant sur le plan de la production, que de la réhabilitation et de l'accompagnement.



## Axe 1 – Développer une offre de logement et d’hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux

### Objectif 1 – Développer une offre de logements correspondant aux besoins, diversifiée et financièrement accessible

Sous-objectifs 1.1 et 1.2 :

- Afficher un objectif de production de logement social d’au moins la moitié de l’objectif global (leviers 1, 2 et 3)
- Être attentif à la mise en concurrence des produits PLAI, notamment en ne renouvelant pas l’expérimentation résidence étudiante en PLAI. Les résidences universitaires sont réservées à un public touchant une APL forfaitaire, plus élevé que celui perçu par le public en résidence sociale, c’est pourquoi il reste plus pertinent de produire ces logements en PLS (voire en PLUS) (levier 2)

Sous-objectif 1.5 :

- Pour développer le suivi de l’offre de logement à destination des jeunes, développer un OTLE régional, voire un OTLEJ en incluant tous les publics jeunes (leviers 1 et 2)
- Il est nécessaire de rappeler qu’en matière de logement spécifique jeune actif, l’outil résidence-FJT doit être l’outil principal « par défaut » destiné aux 18-25 ans. La résidence-FJT offrant un meilleur niveau d’accompagnement des publics, il doit être l’outil principal, et l’outil RSJA un outil complémentaire en fonction des besoins. Les dynamiques actuelles de production ne correspondent plus à cet impératif.
- Ainsi, au sein de l’objectif annuel de 2 000 logements jeunes actifs, il est indispensable d’afficher un objectif de production distinct entre l’offre de Résidence Sociale pour les jeunes en RSJA et FJT. Dans la mesure où la production s’est déséquilibrée au profit des RSJA ces dernières années, il est primordial de réafficher un objectif d’a minima 50% d’agrément RS-FJT dans le SRHH (levier 2)
- Rendre obligatoire le respect du cahier des charges RSJA, notamment en soumettant l’autorisation de la DRIHL à la mention des bornes d’âge « 26-32 ans » dans le projet social de la future résidence, afin d’éviter la mise en concurrence entre les produits RS-FJT et RSJA (levier 2)



- En parallèle de la diffusion du cahier des charges RSJA, diffuser les outils d'aide à la production de FJT portés par les différentes têtes de réseau (URHAJ, AFFIL, UNAFO) (levier 2)
- Ne pas poursuivre l'expérience Article 109, qui ne correspond pas aux besoins des jeunes francilien·ne·s. Sans accompagnement et sans droit au maintien dans les lieux, l'article 109 n'est ni du logement de droit commun, ni de l'habitat adapté aux besoins du public jeune. Il pourrait produire plus d'effets de bords que de bénéfiques (levier 2)

Annexe sous-objectif 1.5 : identification des territoires à enjeux en matière de logement des jeunes

En séance, le sous-objectif 1.5 a intégré la notion de « territoires à enjeux » afin de focaliser la production de logement adapté pour les jeunes sur les territoires où se concentrent le besoin. Contrairement au logement étudiant beaucoup plus dépendant des lieux d'implantations de l'offre de formation, la pression de la demande en logement « jeune actif » (telle que l'offre FJT) est répartie sur l'ensemble du territoire.

L'URHAJ Île-de-France travaille actuellement à mieux quantifier cette demande et à identifier des « territoires d'intérêt » pour une publication prévue en 2023.

## Objectif 2 – Développer une offre d'hébergement adapté plus pérenne, plus qualitative et mieux répartie

Sous-objectif 2.2 :

- Il convient d'être attentif au chiffrage des objectifs pour les résidences sociales, en distinguant les résidences sociales classiques des résidences sociales à destination des jeunes, pour ne pas induire une concurrence entre dispositifs dans une période où les difficultés de production se multiplient (leviers 2 et 4)
- Dans le cadre de la stratégie de développement de solutions « à fort niveau d'accompagnement », une solution efficace pour faciliter le développement de ces solutions et les parcours résidentiels pourrait permettre la création de place de CHRS « dans les murs » du logement accompagné (levier 2 et sous-objectif 2.2)
  - A ce titre, l'expérimentation du CHRS « dans les murs » au sein du FJT de Rosny-sous-Bois de l'ALJT constitue depuis une dizaine d'année un modèle particulièrement pertinent



Sous-objectif 2.3 :

- Si la répartition de l'offre de logement social en Île-de-France est très territorialisée, le cas du logement jeune suit une cartographie différente. Il convient dès lors de noter que l'offre en résidence-FJT par rapport à la population jeune est aujourd'hui très inégalement répartie à l'échelle régionale :

<b>Département</b>	<b>Nombre de places FJT</b>	<b>Population 15-29 ans</b>	<b>Places FJT pour 10 000 jeune</b>
<i>Paris</i>	4 442	461 317	96,3
<i>Val d'Oise</i>	1 706	244 705	69,7
<i>Hauts-de-Seine</i>	1 790	316 710	56,5
<i>Seine-Saint-Denis</i>	1 680	341 283	49,2
<i>Seine-et-Marne</i>	1 296	270 569	47,9
<i>Val-de-Marne</i>	1 181	283 248	41,7
<i>Yvelines</i>	968	261 224	37,1
<i>Essonne</i>	585	251 716	23,2
<b>Région</b>	<b>13 648</b>	<b>2 430 772</b>	<b>56,1</b>

## Axe 2 – Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes

### Objectif 2 – Accélérer la rénovation énergétique et l'adaptation des logements et structures d'hébergement aux enjeux sociaux et à l'urgence climatique

Sous-objectif 2.3 :

- Mettre en place de véritables modalités de rénovation des structures de logement adapté hors-FTM (pas de levier à l'heure actuelle)
  - Le parc francilien de Foyers de Jeunes Travailleurs, pour certain ancien, nécessite une véritable dynamique de rénovation, pour faire face aux faibles performances énergétiques, mais aussi à la vétusté de certains bâtis qui ne correspondent plus aux besoins des jeunes. Or, les moyens dédiés à la



rénovation énergétique sont faibles, et les moyens dédiés à la modernisation des logements (sanitaires individuels, etc) et du bâti sont inexistantes pour les RS-FJT.

### Objectif 3 – Garantir la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain des quartiers QPV et de droit commun au profit de leurs habitants

Sous-objectif 3.1 :

- Proposer une diversification de l’habitat pas seulement sous l’angle social/privé, mais aussi sous l’angle d’une diversification des publics (levier 2)
  - Proposer la transformation de bâti (plutôt que déconstruction/reconstruction) en solutions de logement jeunes (FJT, RSJA, résidence universitaire) pour diversifier les populations

### Axe 3 – Améliorer et harmoniser à l’échelle francilienne l’accompagnement des ménages vers une solution adéquate d’hébergement ou de logement

### Objectif 2 – Favoriser l’accès et le maintien dans le logement des personnes les plus vulnérables

Sous-objectif 2.1 :

- Améliorer le lien SIAO – logement accompagné au travers de la mise en place d’instances partenariales adaptées, ainsi que la mise en place de « protocoles et bonnes pratiques à l’instar du modèle parisien entre le SIAO 75, la DRIHL, l’URHAJ et l’UNAFO (levier 1)
- Travailler sur l’ensemble du parcours résidentiel : à la fois l’accès au logement adapté en sortie d’hébergement (voir interconnaissance, partenariats et protocoles avec les SIAO ci-dessus), mais aussi la sortie du logement adapté vers le parc social de droit commun grâce au contingent SIAO (levier 2)
- Favoriser des expérimentations dans le cadre du logement d’abord (levier 3) :



- Dans le cadre des réflexions sur le parcours résidentiel des jeunes, les résidences-FJT se posent la question de la mixité, du passage de l'hébergement au logement et inversement en cas d'accident de parcours.
- Des expérimentations pour la création de places d'hébergement type CHRS au sein même d'un FJT (ex : FJT de Rosny-sous-Bois depuis une dizaine d'année) ont montré leur efficacité
- De même, des expérimentations de « fonds de sécurisation » ou des actions autour du CEJ-R ont pu être menées, il peut être pertinent de dresser un état des lieux de l'impact social de toutes ces actions pour favoriser leur essaimage
- Doter les structures de logement accompagné de moyens d'accompagnement suffisant au travers de modalités directes (AGLS) ou via des mesures spécifiques (ASLL, AVDL) (leviers 3 et 4)
  - Les besoins d'accompagnement croissant en logement accompagné rencontrent des limites importantes, le financement de l'Aide à la Gestion Locative Sociale culmine à 25 000 € (un demi-ETP de travail social) pour 100 logements ou plus, et n'est généralement même pas versé en intégralité.

Sous-objectif 2.3 :

- Devant des coûts du logement privés prohibitifs qui freinent massivement le parcours résidentiel des jeunes, il est urgent de généraliser et renforcer l'encadrement des loyers à l'échelle du Grand Paris (levier 3)