



**LA FAPIL AGIT  
CONTRE LA PRÉCARITÉ**

Livret n°1 : le logement des Jeunes

**fapil**

# AVANT-PROPOS

La Fapil réunit des associations qui luttent sur le terrain contre le mal-logement. Face à la précarité et l'exclusion, elles développent des actions variées : informer et orienter les personnes ; produire une offre de logements de qualité et abordables ; assurer une gestion locative facilitant l'insertion ; accompagner les personnes.

Les jeunes rencontrent des difficultés importantes pour se loger : beaucoup n'ont pas les moyens de payer un loyer et, quand ils le peuvent, ils subissent souvent la méfiance des bailleurs. De plus, alors que le taux de chômage des jeunes est presque deux fois supérieur à celui des autres actifs, ils ne bénéficient pas toujours d'allocations ou de revenus sociaux qui les aideraient dans leur insertion. Enfin, pour les plus précaires, il est difficile de mobiliser l'accompagnement dont ils auraient besoin.

La Fapil n'est pas une fédération d'associations spécialisées autour des questions du logement des jeunes. D'autres réseaux, et notamment ceux de l'Unhaj et de l'Unclaj, développent des solutions et prennent des initiatives qui visent spécifiquement à améliorer de manière globale la situation des jeunes.

Pourtant, un tiers des ménages qui intègrent chaque année un logement pérenne géré par une association de la Fapil ont moins de 30 ans. Plus encore, près de la moitié des personnes qui bénéficient d'une action d'information et d'orientation ont moins de 30 ans.

**La question de l'accès des jeunes au logement est donc essentielle lorsque l'on revendique, comme la Fapil, le Droit au logement pour tous.**

Nos adhérents multiplient les initiatives. Bien sûr, parfois dans le cadre d'une offre dédiée de type résidence sociale-FJT pour laquelle ils sont généralement liés à d'autres fédérations ; mais également en utilisant des dispositifs « généralistes » auxquels ils associent des actions destinées aux jeunes afin de les accompagner efficacement. Un logement du parc privé géré par une AIVS®, par exemple, doit pouvoir être accessible à des personnes jeunes ; il faut, pour cela, travailler sur la typologie et la localisation des logements mobilisés auprès des propriétaires, trouver des moyens de sécurisation et de médiation pour consolider, si besoin, la relation locative ; il faut aussi mettre en œuvre, le cas échéant, un accompagnement qui s'adapte à la situation de chacun.

**Ce livret, qui s'inscrit dans une série plus large sur l'implication de notre réseau dans la lutte contre le mal-logement, veut témoigner de notre capacité à agir pour le logement des jeunes.** À travers les chiffres qui illustrent notre action, les témoignages des associations de terrain et l'expertise d'une sociologue, nous contribuons à faire de cette question un enjeu central des politiques publiques.

**Thierry Debrand**  
Président de la Fapil

# 1. CHIFFRES

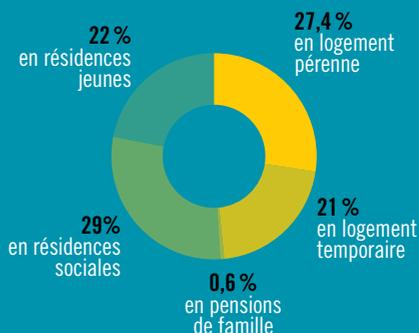


**i** Les personnes de moins de 30 ans représentent 42 % des ménages entrés dans les 34 000 logements gérés par les adhérents de la Fapil en 2018.

Par rapport à l'ensemble des personnes entrées dans des logements gérés par des adhérents de la Fapil en 2018, les moins de 30 ans représentent :



En 2018, parmi les personnes de moins de 30 ans entrées dans des logements dans l'année :



Ces chiffres montrent que l'ensemble de l'offre généraliste des adhérents de la Fapil permet de répondre aux besoins de logement des jeunes.

# 2. ACTIONS DES ADHÉRENTS

AIVS® IMAJ 51, Marne (51)



## UNE AIVS® À DESTINATION DES JEUNES

L'association Noël Paindavoine est un acteur historique du logement des jeunes à Reims. Elle gère cinq établissements et dirige un observatoire sur ces questions. L'association est à l'origine de la création de l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS®) IMAJ 51, la première et unique AIVS® spécialisée dans le logement des jeunes. Entretien avec Audrey Serré, directrice de l'AIVS® IMAJ 51 et Virginie Ouin, directrice de l'association Noël Paindavoine et présidente d'IMAJ 51.

AUDREY SERRÉ



VIRGINIE OUIN



QUELS CONSTATS ONT CONDUIT À LA CRÉATION DE CETTE AIVS® À DESTINATION DES JEUNES ?



**Virginie Ouin** : L'observatoire de l'association nous a permis au fil du temps de nous rendre compte que les jeunes rencontraient plusieurs difficultés pour accéder à un logement de droit commun : précarité sociale, précarité financière, méfiance des propriétaires par rapport à la jeunesse... Ce constat est valable aussi bien pour le parc privé que pour le parc social. De plus, certains jeunes se retrouvent dans des logements vraiment insalubres. Il s'agit de jeunes plus vulnérables, qui répondent à des petites annonces sur des sites internet et qui se retrouvent dans des taudis.

Ces différentes observations nous ont amenés à réaliser une enquête croisée auprès des jeunes du Grand Reims, en collaboration avec le CRIJ de Reims et la MGEL. La principale conclusion de cette enquête : les jeunes ont besoin d'accompagnement pour accéder à un logement de droit commun, un accompagnement sur les droits et les obligations du locataire, car les jeunes démarrent dans la vie et se sentent en difficulté par rapport à tout cela.

Une quinzaine de partenaires se sont donc associés au projet pour créer l'AIVS®, la première dans la région, pour faire ce lien entre des propriétaires privés, des logements de qualité et des jeunes. La grande force de ce projet, ça a été d'avoir les partenaires clés autour de la table pour faciliter l'accès et le maintien des jeunes dans des logements de droit commun.

QUELLE EST LA DIFFÉRENCE  
POUR UN JEUNE ENTRE UN  
LOGEMENT EN RÉSIDENCE ET  
UN LOGEMENT EN AIVS® ?



**Virginie Ouin** : La résidence et l'AIVS® sont deux outils efficaces qui correspondent à différentes étapes de la trajectoire résidentielle.

Les résidences que nous gérons encadrent les résidents : une équipe d'éducateurs spécialisés est présente sur place pour les accompagner.

L'AIVS®, c'est l'étape d'après, elle permet une plus grande autonomie, l'entrée dans le logement de droit commun.

En logement géré par une AIVS®, le jeune a un filet de sécurité, mais il dispose de son propre logement. Le filet de sécurité, c'est d'une part l'accompagnement social, qui lui permet d'apprendre à gérer son logement, et d'autre part le travail partenarial qui lui permet de sécuriser son parcours, en cas d'accident.

L'objectif de l'AIVS® est de favoriser l'accès et le maintien des jeunes dans un logement autonome de droit commun, tout en sécurisant le risque locatif du bailleur privé. Mais il y a encore du chemin à faire, car les AIVS® restent assez méconnues des bailleurs.



CONCRÈTEMENT, QUELLES SONT  
LES ACTIONS DE L'AIVS® ?



**Audrey Serré** : L'AIVS® a plusieurs missions : premièrement, nous prospectons auprès de bailleurs privés afin de capter des logements diffus en mandat de gestion et de les gérer dans un but social. Ensuite, l'AIVS® remplit le rôle d'un agent immobilier traditionnel : visite des logements, gestion des contrats et documents réglementaires, etc. Ensuite, en tant qu'organisme d'intermédiation locative, nous faisons de la Gestion Locative Adaptée (GLA).

Cela consiste en un suivi du locataire en amont, pour préparer son entrée dans les lieux, jusqu'à un suivi technique du logement et des visites régulières au domicile pendant l'occupation, en fonction des besoins. Cela permet de prévenir les difficultés pouvant être rencontrées, comme les impayés, les problèmes de voisinage, etc., mais aussi de sensibiliser le locataire à ses droits et devoirs.

En plus de loger les jeunes et de sécuriser leur situation, nous leur proposons donc un accompagnement à l'occupation à l'occupation et la gestion d'un logement qui leur permettra d'être plus à l'aise dans leur parcours résidentiel.

# LA CLEF 43

Haute-Loire (43)



**La Clef 43 est une association ayant pour but d'œuvrer au droit au logement, principalement dans le département de la Haute-Loire. Elle a deux principales missions :**

- Une mission d'AIVS® : loger dans un habitat de droit commun une population défavorisée et pour laquelle elle exerce des activités de gestion locative adaptée et d'accompagnement social lié au logement si besoin ;
- Une mission de CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes) pour laquelle elle accueille, informe et oriente les jeunes de 18

à 30 ans en recherche de logement, propose des solutions de logement et d'accompagnement, effectue un travail partenarial pour rechercher des réponses adaptées aux besoins exprimés par les jeunes, et participe à la mise en place d'un observatoire sur la question du logement des jeunes.



Parmi ses nombreuses actions, l'association propose un dispositif spécifique pour le logement des jeunes : le « Bail accompagné ».



## « LE BAIL ACCOMPAGNÉ »

Les jeunes sont les premières victimes du manque de logements accessibles : le manque d'expérience locative, le défaut de cautionnaire solidaire, le statut de sortants de dispositifs temporaires, peuvent constituer des obstacles réels à l'accès au premier logement autonome. Pour lutter contre ces difficultés et faciliter l'accès et le maintien des jeunes dans des logements sociaux, la CLEF 43 propose le Bail accompagné.

Concrètement, le Bail accompagné est une charte qui est associée au contrat de location, dans laquelle sont stipulés les engagements du propriétaire, du jeune locataire et du CLLAJ en vue de la bonne exécution du contrat de location.

Sur la charte, le CLLAJ indique son intervention à différentes périodes du contrat de location et liste toutes les sollicitations auxquelles il peut répondre : ouverture des droits, présence à l'état des lieux, accompagnement dans les démarches d'ouverture des compteurs, simulation budgétaire, sollicitation sur les aspects techniques, financiers et pratiques du logement, conseils rendus au propriétaire comme au locataire.

La Clef 43 est donc un intermédiaire entre le propriétaire et le locataire, et a pour rôle d'accompagner et de favoriser l'accès au logement des jeunes dans le parc privé.

# LE CLLAJ LYON & ENTRE2TOITS

Rhône (69)



Le CLLAJ Lyon est une association qui accueille, informe et oriente les jeunes de 18 à 30 ans pour toutes les questions liées au logement. En 2019, le CLLAJ de Lyon a accueilli, informé et orienté plus de 3000 jeunes.



Entre2Toits est un organisme d'intermédiation locative créé en 1993 et intervenant sur la Métropole du Grand Lyon pour la mise en œuvre effective du droit au logement. En 2019, l'association a logé 1259 personnes au sein de son parc de 442 logements.



## LE DISPOSITIF « SORTANTS DE PRISON »

Les deux associations œuvrent conjointement à l'insertion des jeunes sortants de prison ou faisant l'objet d'un suivi judiciaire à travers un dispositif

proposant des logements autonomes en sous-location assortis d'un accompagnement social.

## GENÈSE DU PROJET

Les jeunes sortants de prison sont confrontés à plusieurs obstacles pour trouver un logement. D'une part, ils n'ont pas toujours la possibilité de retourner dans le logement qu'ils occupaient avant : certains sont des jeunes sortants de l'ASE et n'ont pas de foyer parental, d'autres sont interdits de retourner sur le territoire ou dans le logement en raison de leurs peines, d'autres encore ne veulent pas retourner sur le territoire d'origine car cela signifie retourner dans leur situation pré-incarcération...

D'autre part, leur situation financière et administrative ne leur permet généralement pas de prétendre à un logement, que ce soit dans le parc public ou privé. En particulier, les jeunes de moins

de 25 ans, non éligibles au RSA, n'ont parfois aucune ressource. Pour les autres, les droits sociaux peuvent prendre du temps à être effectifs : au moment de la sortie, ils ont besoin d'un appui pour trouver un logement.

C'est pour répondre à ce besoin essentiel que le CLLAJ du 9<sup>e</sup> arrondissement lyonnais a créé en 1994 un dispositif d'aide au logement pour les jeunes sortants de prison. Au début, le dispositif prenait en charge un nombre très limité de jeunes, le CLLAJ de Lyon s'occupait de la gestion locative adaptée (GLA). En raison du nombre croissant de jeunes, c'est aujourd'hui l'association Entre2Toits qui est en charge de cette GLA.

## CONCRÈTEMENT

Le dispositif « sortants de prison » propose des logements et un accompagnement global à douze jeunes sortants de prison ou faisant l'objet d'un suivi judiciaire. Ils ont entre 18 et 30 ans. L'allocation Logement Temporaire (ALT) finance les loyers, le reste à charge pour la personne est donc très faible (entre 70 et 100€ par mois).

Les logements vont du studio au T2, typologies adaptées à la composition familiale des jeunes. Ils se situent tous dans la ville de Lyon ou en périphérie proche, et près de toutes commodités. Les appartements sont entièrement meublés et équipés par le CLLAJ de Lyon, ce qui facilite l'entrée dans le logement.

Le but de ce dispositif est d'inscrire les jeunes dans des parcours personnalisés de réinsertion sociale afin de limiter les risques de rechute dans des actes de délinquance. Pendant le temps de l'accompagnement, les bénéficiaires du dispositif peuvent faire des demandes de logement social,



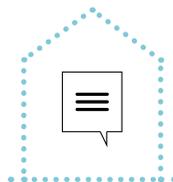
accéder à leurs droits, assainir et/ou régulariser leur situation financière et administrative, par exemple. L'idée est également d'accompagner le jeune dans la gestion du logement : il s'agit souvent de personnes qui n'ont jamais eu d'autonomie dans le logement auparavant. L'immense majorité avaient des statuts résidentiels précaires (hébergés chez des tiers, famille, sortants de l'ASE, rue).

Le dispositif propose donc une solution temporaire, une sorte de tremplin pour permettre une insertion plus pérenne par la suite. La durée de maintien dans le logement est d'environ deux ans mais n'est pas limitée dans le temps, la fin du contrat de sous-location étant généralement décidée par le locataire.



# 3. ENTRETIEN

JULIE COURONNÉ



## « LES JEUNES ONT POUR ESPOIR D'AVOIR UN LOGEMENT À SOI »

**J**ulie Couronné est chargée d'études et de recherche à l'Injep. Elle mène depuis plusieurs années des enquêtes de terrain sur l'insertion sociale et professionnelle des jeunes ainsi que sur leur rapport aux dispositifs. Elle réalise actuellement une recherche sur les parcours des personnes hébergées en foyer de jeunes travailleurs.

Ici, elle répond aux questions de la Fapil sur la précarisation de la jeunesse.



### QUELS INDICES TÉMOIGNENT D'UNE PRÉCARISATION DE L'EMPLOI POUR LES JEUNES ?

Les jeunes âgés aujourd'hui entre 18 et 30 ans sont nés dans les années 1990, voire au début des années 2000 : cela signifie qu'ils ont grandi dans une société de « plein chômage » pour reprendre l'expression de la sociologue Margaret Maruani.

En effet, pour les jeunes l'accès à un emploi est devenu plus incertain que pour les générations de leurs parents et de leurs grands-parents. Les travaux en sciences sociales montrent que les jeunes sont plus particulièrement touchés par la précarisation du marché de l'emploi.

Selon l'INSEE, le taux de chômage des 15-29 ans s'élève à 17%, contre 9,4% pour l'ensemble de la population. Pour les non-diplômés, ce taux monte jusqu'à 39,2%. Toujours d'après l'INSEE, les jeunes actifs et actives sont plus souvent en contrat temporaire ou en sous-emploi (situation de temps partiel subi) que la moyenne de l'ensemble de la population active : 29% contre 10,5% pour les contrats temporaires, et 11% contre 6% en sous-emploi.

Cependant tous les jeunes ne subissent pas la précarité du marché du travail de la même manière, les plus touchés sont celles et ceux issus des milieux les plus modestes et non diplômés.

### LES POLITIQUES PUBLIQUES MOBILISENT DE PLUS EN PLUS LA CATÉGORIE DES « NEET » POUR DÉPLOYER DES DISPOSITIFS D'INSERTION À DESTINATION DES 18-25 ANS ? QUE DIT CETTE CATÉGORIE SUR LES JEUNES OU QUE NE DIT-ELLE PAS ?

Oui en effet, cette catégorie Neet est de plus en plus mobilisée par les pouvoirs publics. Neet est un acronyme qui signifie si on le traduit en français « ni emploi, ni en formation, ni en études ». Initialement, c'est une catégorie statistique qui permet de dénombrer des adolescents et adolescentes de 16 et 17 ans qui ne sont pas en formation et trop jeunes pour percevoir une allocation-chômage.

C'est aussi devenu une catégorie administrative avec la mise en place de la Garantie jeunes : un dispositif d'insertion sociale et professionnelle à destination des 16-25 ans désignés comme étant des « Neet vulnérables », vulnérables renvoyant ici à une faiblesse des revenus. La situation des jeunes qui entrent en Garantie jeunes correspond aux critères fixés par la catégorie des « neet vulnérables ». Avec la Garantie Jeunes, ils perçoivent une allocation d'environ 500 euros par mois et bénéficient d'un accompagnement collectif et individuel pendant une durée d'un an.

Pour moi, cette catégorie est opératoire dans le sens où elle fait bien entrer dans le dispositif des jeunes en difficulté d'insertion sociale et professionnelle. De ce point de vue, c'est une réussite. Mais comme toutes les catégories, elle a ses limites. C'est une catégorie qui a pour inconvénient de figer la situation du jeune a un instant « t ». C'est une catégorie qui stigmatise la jeunesse, qui la désigne par la négative et la réduit à être « ni, ni ». Contrairement à ce que suggère cette catégorie, les jeunes de la Garantie jeunes ont déjà travaillé, ils se sont déjà confrontés au marché du travail et de l'emploi, mais pour la plupart ils en ont été exclus car ils ne sont pas ou peu diplômés ou parce qu'ils n'ont pas assez d'expérience.

### **QUEL RAPPORT LES JEUNES LES PLUS EN DIFFICULTÉ ENTRETIENNENT-ILS AVEC LES INSTITUTIONS, AVEC LES DISPOSITIFS D'INSERTION ?**

Les enquêtes que j'ai menées auprès des jeunes qui ont intégré des dispositifs d'insertion montrent qu'une part importante d'entre eux sont passés

d'un dispositif à un autre depuis leur tendre enfance. C'est ce que j'appelle « l'hyper institutionnalisation ». Ces jeunes ont été au contact des institutions à destination du plus grand nombre comme l'école ou la mairie, mais ils ont aussi côtoyé les services sociaux. Ils ont très souvent été pris en charge par un dispositif de protection de l'enfance. Les difficultés économiques, les difficultés scolaires, de santé ou familiales ont entraîné pour ces jeunes une prise en charge par les institutions. De plus, la faiblesse des revenus de leur famille fait qu'ils sont dépendants des aides sociales. Pendant les entretiens, ils ont été nombreux à exprimer le coût symbolique que cela représente de vivre des aides sociales. Par exemple, lors d'un entretien, une jeune âgée de 20 ans, sans diplôme me confie « c'est pas une vie de vivre de la CAF », « je veux vivre de mon salaire ».

### **QUELLE PLACE OCCUPE LE LOGEMENT DANS LE QUOTIDIEN DE LA JEUNESSE PRÉCAIRE ? LE QUOTIDIEN DE LA JEUNESSE PRÉCAIRE ?**

Les différentes enquêtes que j'ai menées montrent aussi que les jeunes précaires n'ont pas accès à un logement autonome comme par exemple une chambre universitaire, une chambre de bonne ou une colocation. Ils vivent pour la plupart au sein du domicile familial ou dans des foyers de jeunes travailleurs.

Ces jeunes ont pour espoir d'avoir un logement à soi, d'avoir une « vie normale », « une vie comme les autres avec un travail et un appartement » pour reprendre les propos des jeunes recueillis en entretien. Cette aspiration à la normalité revient très souvent dans le



discours de ces jeunes qui sont exclus du marché du travail et du marché immobilier.

Parce qu'ils sont conscients de la petitesse de leur revenu et de la précarité de leur situation professionnelle, ils ne se projettent pas dans l'accès à la propriété. L'absence de CDI et/ou de garantie les prive très souvent d'un logement dans le privé, ils n'envisagent pour la plupart qu'une seule possibilité, celle d'être logés dans un logement social.



### **DERNIÈRES PUBLICATIONS DE JULIE COURONNÉ :**

2019, avec LOISON-LERUSTE (M.), SARFATI (F.), « D'une politique de défamilialisation à des pratiques de refamilialisation. Les ressources des jeunes saisies par la Garantie jeunes », *Revue française des affaires sociales*, n° 2019/2, p. 81-98.

2018, avec SARFATI (F.), « Une jeunesse (in)visible : les Neets vulnérables de la GJ », *Travail et emploi*.

2018, « Des éducateurs de rue à l'épreuve du collège, Sciences de l'éducation, Pour l'ère nouvelle », Dossier : *Les mondes professionnels de la coéducation*, coordonné par KHERROUBI (Martine) et LEBON (Francis).



The logo for Fapil, featuring the word 'fapil' in a stylized, lowercase font. The letters 'a' and 'i' have a unique shape, and the 'p' is lowercase. The letters are black and set against a white background.

**Fédération  
des Associations  
et des Acteurs  
pour la Promotion  
et l'Insertion par  
le Logement**

6, avenue du Professeur  
André Lemierre  
75020 Paris

[contact@fapil.fr](mailto:contact@fapil.fr)  
[www.fapil.fr](http://www.fapil.fr)



Fondé sur la mise en commun des expertises et des expériences de ses adhérents, notre réseau développe plusieurs modes d'intervention pour répondre aux difficultés rencontrées par les ménages :

- accueillir, orienter et informer les personnes ;
- les accompagner ;
- produire des logements de qualité et abordables ;
- et assurer une gestion locative adaptée.

Notre fédération apporte un soutien opérationnel et utile à ses adhérents et favorise les échanges. Nous associons d'autres acteurs à nos réflexions, convaincus de l'importance des partenariats pour construire ensemble des réponses à la hauteur des enjeux du mal-logement.

Avec le soutien : du Ministère chargé du logement ; du Ministère des Solidarités et de la Santé ; de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) ; de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et de la Fondation Abbé Pierre.