

Thématique 3 « accompagner les jeunes dans leur parcours »

## Un label de l'ALJT pour améliorer l'accès au logement de ses résidents : le Pass'Logement® en Île-de-France

Gestionnaire de 55 résidences pour jeunes travailleurs en Île-de-France, l'association pour le logement des jeunes travailleurs (ALJT) a mis en place le Pass'Logement® pour améliorer l'accompagnement des jeunes résidents dans leur recherche d'un logement autonome. Les jeunes bénéficiaires doivent remplir certains critères (stabilité professionnelle, niveau de ressources, acquisition de compétences de locataires, projet réaliste et dossier administratif complet) pour se voir offrir la possibilité de candidater sur des offres de logements. Ces dernières, des T1 et T2 en majorité, sont proposées par les partenaires de la démarche (CIL, bailleurs sociaux, bailleurs privés). Depuis octobre 2014, un site Internet dédié au dispositif a été créé, qui met en relation directe les jeunes et les bailleurs.

### 1 Présentation de la démarche

#### 1.1 Le territoire

Le Pass'Logement® est un dispositif qui existe à l'échelle de la région Île-de-France.

#### 1.2 Le contexte d'émergence

Depuis longtemps, l'ALJT porte une attention particulière aux parcours et aux conditions de sortie des jeunes qu'elle accueille. Or, si de nombreux jeunes trouvent des solutions, le plus souvent dans le parc privé, beaucoup ont un besoin d'accompagnement pour à la fois chercher un logement mais aussi pour défendre leur candidature, par exemple en raison d'un manque de garant ou de ressources trop faibles. Les équipes de l'ALJT étaient confrontées à un manque de leviers pour répondre à ces besoins. C'est pourquoi, à partir de 2008, l'ALJT a engagé la réflexion qui a conduit au Pass'Logement®.

#### L'île-de-France en quelques chiffres

**Population totale:** 11 852 851 habitants dont 20,6 % de 15-29 ans (18,3 %\*)

**Évolution des 15-29 ans:** -0,3 % depuis 2006 (+2,8 % pour la population totale de la région et -1,2 % pour les 15-29 ans en France métropolitaine)

- 15-19 ans: 6,2 % de la population (6,1 %\*)
- 20-24 ans: 6,9 % de la population (6,1 %\*)
- 25-29 ans: 7,6 % de la population (6,1 %\*)

#### Parmi les 15-24 ans:

- 19 % des non-scolarisés sont sans diplôme (17,7 %\*)
- le taux de chômage est de 24,1 % (26,7 %\*)
- 54,3 % sont élèves, étudiants ou stagiaires (51,6 %\*)

\* données de la France métropolitaine  
Source: RP 2011

### 1.3 Les objectifs

Les objectifs de l'action sont les suivants :

- qualifier et valoriser les compétences acquises pendant leur séjour par les résidents. En effet, à la différence d'un jeune décohabitant par exemple, les résidents accompagnés par l'ALJT connaissent les contraintes qui s'imposent à un locataire de logement autonome : entretien du logement, paiement du loyer et des charges, respect du voisinage et des règles locatives, gestes verts, démarches administratives (déclaration de revenus, assurance habitation, dossier APL...);
- s'appuyer sur les qualités professionnelles des équipes en matière d'accompagnement : constitution de dossiers complets, grande réactivité pour positionner un jeune lorsqu'ils sont sollicités...;
- trouver des partenaires qui acceptent de s'inscrire dans la démarche.

### 1.4 Le public cible

Les logements offerts par l'ALJT s'adressent à tous les jeunes entre 18 et 30 ans. L'accueil de jeunes mineurs est néanmoins possible, dans le cadre de l'apprentissage ou en lien avec l'ASE, même si cela pose des problèmes de responsabilité qu'il faut régler au préalable. Les jeunes doivent avoir un parcours professionnel déjà engagé (en emploi, quel que soit le type de contrat, apprentis, CDD, CDI, intérim, temps partiel) ou avoir un projet. Initialement, seuls sont admis les célibataires et les couples, sans enfants. Aujourd'hui, l'ALJT diversifie le profil des personnes et accueille des familles monoparentales, des mineurs étrangers isolés, des jeunes en situation de handicap : 70 % des jeunes logés sont aujourd'hui franciliens. Les résidences accueillent une majorité de moins de 26 ans (de l'ordre de 80 % des résidents).

Le Pass'Logement® est un dispositif qui concerne potentiellement tous les jeunes logés dans l'une des résidences de l'ALJT, toutes situées en Île-de-France, et recherchant un logement dans cette même région. Toutefois, les jeunes qui peuvent accéder au Pass'Logement® doivent répondre à certains critères relatifs à la stabilité socio-professionnelle, au niveau de ressources, ou encore à l'autonomie.

## 2 Description du dispositif

Le Pass'Logement® constitue un « label » qui permet aux jeunes de postuler à des offres de logement émises par les partenaires. La mise en place du Pass'Logement® s'est construite sur la base de critères d'éligibilité au dispositif et d'un repérage des logements proposés. Chaque jeune accueilli bénéficie d'un accompagnement par les équipes de l'ALJT, mais postule de façon autonome aux offres de logement via un site Internet dédié.

### 2.1 Les critères d'éligibilité

Ce label est la garantie pour le bailleur qu'un jeune répond aux critères suivants :

- **stabilité professionnelle** : ce critère n'implique pas l'obtention d'un CDI. L'ALJT considère qu'un jeune qui travaille régulièrement, que ce soit en intérim, en CDD, en tant qu'apprenti ou encore à temps partiel, répond à ce critère. Être en construction d'un projet professionnel suffit parfois pour être admis dans le dispositif ;
- **niveau de ressources** : celui-ci doit permettre au jeune de prétendre à un logement moyennant un **taux d'effort de 35 %**. Ce taux d'effort est calculé hors APL, ce que regrette l'ALJT, qui estime qu'il serait logique que les APL participent à faire passer les jeunes sous ce seuil de 35 % ;
- **projet logement réaliste en regard du marché du logement en Île-de-France** ; Le site Internet dédié au Pass'Logement® fournit d'ailleurs un appui en ce sens, en mettant à disposition des jeunes le locamètre. Cet outil, créé par Loc-service<sup>1</sup>, permet, à partir de la saisie d'un code postal, de disposer d'une estimation du montant des loyers selon le type de logement ;
- **compétences de locataire d'un jeune** en matière de « savoir-habiter », de savoir vivre ensemble et de capacité à gérer le budget et le logement ;
- **dossier administratif complet** incluant notamment un numéro unique actif, des fiches de paye, avis d'imposition, pièce d'identité, relevé d'identité bancaire...

Ces critères correspondent de fait à ceux utilisés par les équipes de l'ALJT pour proposer l'accès à un logement aux jeunes.

1 Depuis 1997, LocService est spécialisé dans la location de particulier à particulier sur toute la France.

### Le calendrier

- 2008 : premières réflexions et rencontres partenariales
- octobre 2013 : première manifestation autour du projet au Parc floral
- juin 2014 : 2e rencontre dédiée à la démarche
- octobre 2014 : mise en place du site dédié au Pass'Logement® : [www.passlogement.com](http://www.passlogement.com)

Source : <http://www.rhonealpes-unclaj.org/romans/>

## 2.2 Les logements offerts

Les logements proposés sont principalement des T1, ce qui correspond à la demande majoritaire. Néanmoins, ils peuvent aller du T1 au T3. Quelques T4 ont pu être proposés, mais ce n'est plus le cas car aucun jeune ne se positionne sur cette typologie. Aucun jeune ne candidate sur les offres correspondant à un loyer supérieur à 750 euros. Les offres couvrent inégalement le territoire francilien. On observe par exemple une surreprésentation des offres en Seine-Saint-Denis et au contraire une sous-représentation dans Paris. De manière générale, les offres sont plus rares dans les territoires les plus valorisés.

Ainsi le GIC Action Logement, qui a proposé en 2015 entre 100 et 150 logements sur le dispositif, privilégie les petites typologies (studios, T2, plus rarement T3), les loyers peu importants et la localisation, notamment la proximité d'une résidence ALJT. Beaucoup de jeunes souhaitent en effet rester dans le quartier dans lequel ils ont leurs habitudes.

Une minorité de logements proposés sont des colocations, notamment dans le parc social. Cela suppose un accompagnement spécifique : la plupart des jeunes résidents ne sont en effet pas préparés à la colocation et peuvent même la considérer comme une forme de retour en arrière, étant donné qu'ils occupent déjà un studio autonome en résidence. Les colocations sociales présentent en outre des inconvénients importants : perte du numéro unique et de l'ancienneté alors que la durée d'occupation est limitée à deux ans, pas d'obligation de relogement du bailleur dans son parc... Certains bailleurs, tel Osica, sont néanmoins volontaires pour lever partiellement ces freins.

Les logements proposés aux jeunes « labellisés » ne sont pas fléchés : un logement attribué à un jeune au titre du Pass'Logement® ne sera pas nécessairement

proposé à nouveau lorsqu'il sera libéré. Par contre, la plupart des logements proposés le sont en exclusivité, au moins pendant une semaine, ce qui évite que les jeunes candidatent alors que l'offre n'est plus valable.

## 2.3 L'accompagnement des jeunes par l'ALJT

Dans les résidences de l'ALJT est proposé à tous les jeunes un accompagnement individuel et collectif. Dans la résidence de Roissy par exemple, qui compte 250 logements, une séance d'information collective est organisée tous les mois sur diverses thématiques : parc privé, parc social, colocation, budget logement, devoirs du locataire, recherche d'un logement... Ces séances font parfois appel à des intervenants extérieurs, notamment des bailleurs ou le GIC Action Logement.

Les nouveaux arrivants dans la résidence, après cette séance, sont reçus pour un accompagnement individuel lié au logement. C'est dans ce cadre que le Pass'Logement® peut leur être présenté ainsi que l'ensemble des voies d'accès au logement (en complément du Pass'Logement®, la résidence de Roissy dispose par exemple d'un réseau de bailleurs susceptibles de proposer des logements, y compris dans le parc privé – même si cela reste très minoritaire). L'accompagnement des équipes de l'ALJT, qui inclut les dimensions logement mais aussi emploi, formation, santé, vivre ensemble, commence donc à l'arrivée du jeune sur la résidence et se poursuit jusqu'à la sortie.

### L'ALJT

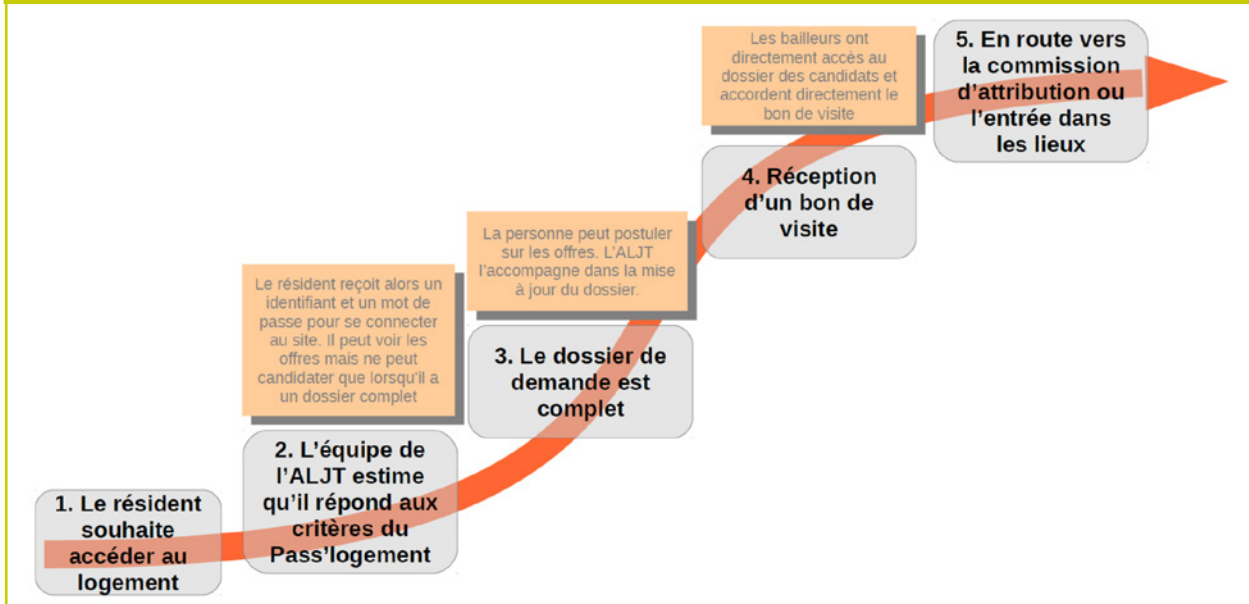
Association créée en 1956 pour répondre aux besoins en logement des jeunes venant de province en Île-de-France pour travailler. L'ALJT est gestionnaire d'un parc de 55 résidences représentant 6 000 logements. Plus de 9 800 jeunes y sont accueillis chaque année. L'association emploie 265 salariés. Elle est adhérente à l'Urhaj (anciennement URFTJ), réseau régional qui fédère des gestionnaires de FJT.

Le parc est constitué de studios pour une ou deux personnes comprenant une kitchenette et une salle de bains.

L'ALJT accorde une grande importance à la vie collective. Ainsi, un animateur socioculturel est présent sur toutes les résidences et chacune d'elles comporte des espaces collectifs. La taille des résidences varie entre 40 et 300 logements. Il s'agit de logements de droit commun même si le règlement impose quelques contraintes et notamment l'interdiction de l'hébergement de tiers.

## Le parcours des jeunes de la résidence ALJT au logement

(réalisation Cerema)



L'accompagnement des équipes ALJT ne se poursuit pas lorsque les jeunes accèdent à un logement autonome, même si le bailleur peut toujours contacter l'ALJT en cas de problème. Il arrive également que, pour les jeunes les plus fragiles, un accompagnement soit mis en place après l'accès au logement autonome, mais non réalisé par l'ALJT, via par exemple le fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNADVL).

### 2.4 Une mise en place progressive

À l'origine, le Pass'Logement® prenait la simple forme d'une pochette, ayant vocation à rassembler l'ensemble des pièces du dossier du jeune et présentant les caractéristiques de sa recherche. Il s'agissait d'apporter une aide au jeune dans sa recherche de logement. L'intérêt était double :

- apporter un appui aux jeunes dans la constitution de leur dossier et leur donner un support lors de leurs rencontres avec les bailleurs ou les intermédiaires ;
- permettre aux équipes des résidences d'être très réactives : dès connaissance d'une offre, l'équipe peut très rapidement transmettre des dossiers complets aux bailleurs.

Le partenariat a commencé avec les CIL : ceux-ci participent en effet à la réhabilitation et au développement des résidences ALJT et bénéficient à ce titre de droits de réservation. Par conséquent, ils sont doublement intéressés : non seulement ils peuvent offrir une

solution dans leur parc à un de leurs réservataires, mais en plus cela libère la place dans la résidence ALJT correspondante. Le GIC Action Logement indique ainsi que la collaboration avec l'ALJT avait commencé avant la mise en place du Pass'Logement®.

Des bailleurs sont ensuite devenus également partenaires. L'intérêt pour eux était que l'ALJT s'engageait à trouver des solutions dans ses résidences pour les jeunes cohabitants chez leurs parents dans le parc du bailleur. Cela permettait de contribuer à réduire la suroccupation dans le parc social. Des offres, certes minoritaires, sont aussi proposées par des bailleurs privés. Cela contribue à changer l'image des jeunes chez ces bailleurs. Sont ainsi partenaires les Pact, les Cllaj, des sites de mise en relation de particuliers (Particulier à Particulier par exemple), les services logement des communes, une agence immobilière à vocation sociale...

En octobre 2014, le dispositif a connu un essor important avec la création d'un site Internet dédié au Pass'Logement®. Il permet une saisie directement en ligne du dossier du jeune, par lui-même ou un membre d'une équipe de l'ALJT. Il permet également à chaque partenaire de publier lui-même les offres de logement. Enfin, il permet une mise en relation directe des jeunes, des partenaires et des équipes de l'ALJT. Auparavant, c'était par mail que la mise en relation se faisait entre les bailleurs partenaires et les jeunes, via l'intermédiaire des équipes.

En outre, une formation a été créée sur « l'aide à la recherche de logements », à destination des équipes de l'ALJT (nouveaux salariés de l'ALJT notamment). Enfin, un référentiel métier a été constitué pour les équipes pour les accompagner dans le déploiement du dispositif.

## 2.5 Le site Internet, un outil de mise en relation directe des jeunes et des bailleurs

Il n'y a pas de modération a priori entre les offres de logements et les jeunes. Une fois « labellisé », le jeune peut postuler de lui-même aux offres proposées, dans la limite de 35 % de taux d'effort. Seule l'équipe de la résidence peut éventuellement annuler sa candidature si elle estime que l'offre ne correspond pas à la recherche du jeune. Il n'y a pas non plus de critères de priorité : le nombre de candidats pour une offre est limité à cinq et ce sont les cinq jeunes qui se sont manifestés en premier qui peuvent visiter le logement. Le parcours d'un jeune est donc le suivant :

1. Lorsqu'il fait part à un animateur de sa résidence de sa recherche de logement et qu'il rentre dans les critères du Pass'Logement®, l'animateur lui donne un accès au site (identifiant et mot de passe).
2. Le candidat constitue son dossier, éventuellement avec l'appui de l'animateur. Il peut voir les offres du site mais ne peut postuler sur aucune tant que son dossier n'est pas complet.
3. Lorsque son dossier est complet, il peut postuler lui-même directement sur toutes les offres publiées ; les équipes de l'ALJT peuvent également postuler pour les jeunes qu'elles suivent. Elles disposent d'un droit de modération a posteriori : si elles estiment qu'un des jeunes de leur résidence a postulé sur une offre qui ne lui correspond manifestement pas, elles peuvent supprimer sa candidature.
4. Le site limite à cinq le nombre de candidatures pour une même offre. Lorsqu'un jeune candidate, il reçoit un bon de visite. Dans le même temps, le partenaire bailleur a accès à l'ensemble du dossier du candidat et peut donc s'assurer de son adéquation au logement (en matière de taux d'effort et de respect des plafonds notamment) avant l'envoi du bon de visite.

### Les partenaires

- l'État
- la région Île-de-France
- la mairie de Paris
- l'Urhaj
- des CIL Action Logement (GIC, Astria, Cilgere, Solendi, Amallia)
- des bailleurs sociaux (3F, Osica, Elogie, ICF La Sablière)
- des associations (Claj, Pact, Habitat et Humanisme, Interlogement93, comité Habitat)
- des agences immobilières
- des offres de particuliers (PAP, Locservice)

5. Si, après visite, un jeune confirme son intérêt pour le logement, le partenaire choisit ou non de le proposer en commission. S'il ne confirme pas son intérêt pour le logement, il n'est plus candidat et libère donc une des cinq possibilités de candidature.

Les refus de candidatures sont systématiquement motivés par les bailleurs de manière à ce que le candidat en comprenne les raisons et puisse modifier ou adapter sa recherche. Les partenaires bailleurs disposent aussi de la possibilité de faire directement une proposition à un jeune, ce qui est apprécié notamment par le GIC Action Logement, car cela lui permet d'approcher les salariés dont l'employeur est une entreprise partenaire. Cet organisme indique également que lorsque plusieurs jeunes candidatent sur le même logement, il arrive que d'autres logements similaires soient proposés aux candidats non retenus.

## 3 Acteurs et moyens

### 3.1 Le pilotage et les partenaires

Le Pass'Logement® est une action mise en place et pilotée par l'ALJT. Le pilotage se fait en associant les partenaires régulièrement (3-4 fois par an pour faire état du fonctionnement, des difficultés rencontrées, leurs souhaits d'amélioration...), mais aussi les salariés et les résidents (enquêtes, entretiens, réunions de bilan).

Les partenaires sont sollicités pour proposer des offres aux jeunes qui s'inscrivent dans le Pass'Logement®. Certains interviennent également en complément dans les résidences dans le cadre d'actions collectives : forum logement par exemple.



### 3.2 La place des jeunes dans le dispositif

Il n'y a pas de participation des jeunes au pilotage du projet. Par contre, le dispositif contribue à faire des jeunes les acteurs de leur parcours, puisqu'ils sont mis en situation de constituer leur dossier et mis en relation directe avec les bailleurs. En outre, des jeunes ayant accédé à un logement autonome sont invités à venir témoigner de leur expérience à l'occasion de forums logements organisés dans les résidences.

### 3.3 Les moyens et le financement

Le Pass'Logement® est un dispositif financé en propre par l'ALJT. L'association y consacre :

- 33 % d'un ETP pour la coordination régionale du dispositif et la recherche de partenariats ;
- 10 % d'un ETP pour l'informatique ;
- 20 % d'un ETP au service communication.

En outre, 6 000,00 € ont été nécessaires pour la mise en place du site et le développement de la bourse en ligne a coûté 21 000,00 €. La mise en place de la formation de deux jours a nécessité un budget de 1 800 €. Cette formation sera programmée trois fois par an à partir de 2016 (pour les nouveaux salariés et des salariés déjà en poste pour une réactualisation).

Enfin, depuis juin 2016, un ETP est dédié au déploiement du dispositif, à l'interface entre les résidents, les partenaires et les équipes, à la formation des nouveaux salariés à l'utilisation du site et au suivi de la mise en œuvre.

## 4 Enseignements et perspectives

### 4.1 Des éléments de bilan et des premiers enseignements

#### Éléments de bilan

En 2014, 4 900 jeunes sont sortis du réseau de l'ALJT (ce chiffre incluant les jeunes qui trouvent à se loger seuls en Île-de-France, le plus souvent dans le parc privé, mais aussi certains jeunes ayant quitté l'Île-de-France ou encore des sorties pour intégrer une autre structure FJT). Dans le même temps, 498 jeunes ont accédé à un logement autonome via le Pass'Logement®. Cela représente donc près de 10 % des sorties.

L'évaluation du dispositif est pour l'instant uniquement régionale et encore incomplète, mais la mise en place du site et les dernières actualisations qu'il a connues devraient permettre d'aller plus loin.

### Premiers enseignements

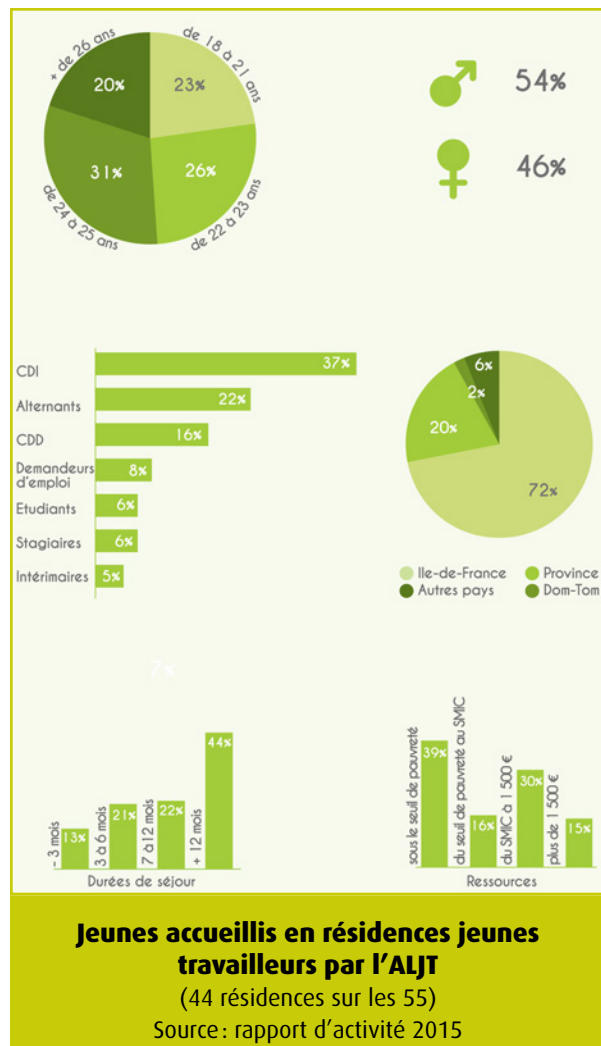
Outre les critères d'accès au Pass'Logement, la réactivité d'un jeune est également un critère décisif pour son accès au logement. Compte tenu de la tension sur le marché d'Île-de-France et d'un nombre de logements offerts plus élevé que celui des demandeurs, il est très important que les personnes soient prêtes à s'engager très vite. Les offres de logements restent en général une semaine à quinze jours sur le site.

### 4.2 Les points forts

Le dispositif facilite l'accès des jeunes à un logement et la sortie des résidences ALJT. En ce sens, il contribue à fluidifier les parcours résidentiels des jeunes.

La démarche valorise l'accompagnement offert dans les résidences auprès des bailleurs et contribue à changer le regard de ces derniers sur la jeunesse.

Le Pass'Logement® permet à des jeunes d'être acteurs de leur parcours, sans intermédiaire entre les bailleurs et eux, de la consultation des offres de logement à l'entrée dans les lieux.



### 4.3 Les difficultés rencontrées

La principale difficulté rencontrée est la mobilisation des partenaires.

Il peut également exister, par exemple sur la résidence de Roissy, un décalage entre les aspirations des résidents (à proximité immédiate de la résidence ou au contraire plus près de Paris) et l'offre proposée, majoritairement située dans des communes un peu distantes de la résidence et jugées moins attractives.

Enfin, le dispositif pourrait bénéficier d'une meilleure reconnaissance institutionnelle dans le cadre des plans régionaux ou départementaux, de manière à l'inscrire dans les politiques territoriales.

### 4.4 Les suites de la démarche

Les perspectives sont d'ouvrir le dispositif à d'autres jeunes, à d'autres structures du réseau des FJT, et de développer le partenariat pour augmenter le nombre d'offres. Il faut en effet rester vigilant sur l'équilibre entre les offres et les jeunes inscrits : si les offres étaient trop peu nombreuses au regard du nombre de jeunes, cela pourrait créer de l'insatisfaction et du découragement chez ces derniers.

Une extension géographique pourrait être envisagée, aux franges de l'Île-de-France. Ainsi, il est clair qu'un certain nombre de jeunes pourraient être intéressés par des offres situées dans des départements limitrophes, et inversement.

#### Sources

Entretiens réalisés avec :

- M<sup>me</sup> Bergeon, chargée de mission de développement de l'ingénierie sociale de l'ALJT
- M. Bocquet, GIC Action Logement
- M. Bouslihe, chargé de vie résidentielle dans une résidence situé à Roissy à l'ALJT

Documentation

- Référentiel Pass'Logement® de l'ALJT, guide à destination des équipes
- Site Internet Pass'Logement®
- Rapport d'activité 2014 de l'ALJT
- Dossier type de demande de logement