



Résidence Le Zabrenn - PEP29 - Quimperlé (29)

# GUIDE PETITES RÉSIDENCES HABITAT JEUNES

## ANALYSE ET BONNES PRATIQUES



Résidence de Quiberon (56) - Agora Services



Durant de longues années, les projets Habitat Jeunes se montaient en ville, là où travail et études attiraient les jeunes; les loger et les accueillir s'y avéraient indispensables.

Oui, mais voilà, le rural, le périurbain ne sont plus en reste, eux aussi accueillent des jeunes et souhaitent le faire dans de bonnes conditions. Ainsi de Quimperlé à Loudéac, de Plancoët à Carhaix, de Pontivy à Bain-de-Bretagne, de Rostrenen à Muzillac, jusqu'à Quiberon, les plus petites villes qui maillent le territoire breton veulent offrir aux jeunes la possibilité d'y vivre à l'aune de leur vie d'adulte, pour une formation, un travail ou une saison.

Finies alors les structures historiques qui accueillait 100-150 jeunes et place aux petites structures adaptées aux besoins du territoire, contribuant ainsi à leur dynamisme et leur attractivité. Les finalités du réseau Habitat Jeunes de Bretagne demeurent les mêmes, loger et accompagner des jeunes de 16 à 30 ans, quittant le foyer familial, à la découverte de l'autonomie.

Faire vivre ces structures demande de la créativité et de l'agilité, et les associations adhérentes du réseau Habitat Jeunes n'en manquent pas pour offrir de bonnes conditions d'accueil, des services, de la sécurité, un accompagnement tout en comptant sur la capacité des jeunes à s'autonomiser et à se responsabiliser.

Il reste cependant que la gestion de ces petites structures se fait au cordeau : un bon financement de l'investissement, un taux d'occupation élevé, une présence salariée mesurée sont les atouts maîtres.

Des expériences et usages, on tire un ensemble de bonnes pratiques pour aider dans l'élaboration de futurs projets.

**MARIE-CLAUDE JUHEL,  
PRÉSIDENTE DE L'URHAJ BRETAGNE**

## **FOCUS SUR LE RÉSEAU**

Le réseau Habitat Jeunes de Bretagne, met à disposition des territoires des équipes de proximité à-même de porter des projets adaptés aux besoins d'accueil des jeunes, d'articuler solutions d'habitat et dynamiques locales et de contribuer à l'équité territoriale.

L'URHAJ Bretagne forte de ses 19 associations adhérentes, se donne comme priorité le maintien des compétences et la capacité à se mobiliser en bénéficiant de retours d'expériences sans cesse renouvelés et d'une connaissance fine de la diversité des parcours jeunes.

En s'appuyant également sur un réseau national d'associations HJ et de professionnels qualifiés, le réseau breton est fier, à travers ce document, de faire connaître ses propositions et savoir-faire aux différents acteurs, collectivités territoriales de la région à la commune, acteurs financiers, économiques et associatifs.

<b>INTRODUCTION</b>	<b>- 5</b>
<b>MÉTHODOLOGIE</b>	<b>- 6</b>
<b>ÉLÉMENTS FINANCIERS</b>	<b>- 8</b>
<b>LA GESTION DE LA RÉSIDENCE</b>	<b>- 11</b>
<b>PARTENARIAT ET LIENS TERRITORIAUX</b>	<b>- 20</b>
<b>EN CONCLUSION</b>	<b>- 21</b>
<b>EN AMONT DU MONTAGE</b>	<b>- 22</b>
<b>GLOSSAIRE ET DOCUMENTATION</b>	<b>- 23</b>
<b>ANNUAIRE DES ADHÉRENTS</b>	<b>- 24</b>

# INTRODUCTION

L'implantation des Résidences Habitat Jeunes (RHJ/FJT) en zone rurale et péri-urbaine constitue aujourd'hui un enjeu central pour répondre aux besoins croissants des jeunes en matière de logement et d'accompagnement. Alors que les grandes villes et la plupart des villes moyennes disposent désormais d'un maillage solide en structures, les territoires ruraux et péri-urbains restent confrontés à de fortes tensions résidentielles : rareté de l'offre locative publique comme privée, inadéquation entre la demande en petits logements et l'offre disponible, faible rotation dans le parc existant, coûts de mobilité élevés ou encore absence de solutions d'accompagnement social de proximité.

Face à ces difficultés, les adhérents du réseau sont de plus en plus sollicités pour intervenir dans ces secteurs longtemps considérés comme secondaires. La demande locale progresse, portée par des jeunes en formation, en insertion ou en emploi, mais aussi par les acteurs institutionnels soucieux de soutenir l'attractivité et la dynamique économique de leur territoire. Dans ce contexte, développer des FJT en zones rurale et péri-urbaine apparaît comme une réponse pertinente et structurante pour favoriser l'autonomie des jeunes et renforcer la cohésion territoriale.

Cependant, l'implantation d'un FJT dans ces zones soulève un ensemble de défis spécifiques. Le premier concerne la difficulté de quantifier et qualifier précisément le besoin local, souvent diffus et moins bien documenté que dans les zones urbaines. À cela s'ajoute l'équilibre économique du modèle : la faiblesse des volumes de jeunes potentiellement accueillis, conjuguée à des coûts de fonctionnement souvent plus élevés, rend plus complexe la construction d'un projet pérenne. Les équipes doivent également composer avec des distances importantes entre les résidences ce qui accroît le temps de déplacement et implique une organisation différente de l'accompagnement. Enfin, la gestion en milieu rural requiert une approche adaptée, davantage partenariale et multipolaire, pour compenser l'absence ou la dispersion des services de proximité. Ces contraintes imposent d'imaginer des modèles plus souples et innovants pour répondre efficacement aux besoins des jeunes sur ces territoires.

Ainsi, l'URHAJ Bretagne, via sa Commission Habitat, s'est saisie du sujet des petites Résidences Habitat Jeunes pour produire ce guide. Ce dernier a justement pour ambition d'accompagner les acteurs dans la construction et la mise en œuvre de projets en zone rurale ou péri-urbaine. Il rassemble des bonnes pratiques éprouvées, issues d'expériences menées sur différents territoires, afin d'offrir des repères concrets aux porteurs de projets. Il vise également à favoriser le partage d'expériences entre structures, en mettant en lumière les réussites, les innovations mais aussi les écueils rencontrés. Enfin, il encourage une réflexion approfondie en amont des implantations : analyse fine des besoins, mobilisation des partenaires locaux, choix du modèle économique, modalités de gestion adaptées... Autant d'éléments essentiels pour consolider des projets durables et utiles aux jeunes comme aux territoires.

# MÉTHODOLOGIE

## L'ÉCHANTILLON ÉTUDIÉ

Dans le cadre du travail réalisé, sept petites résidences ont été visitées :

Structure	Nom de la résidence	Commune	Département	Nombre de logements FJT	Autre
Cap Avenir	Résidence intergénérationnelle Lamennais	Muzillac	Morbihan	6 logements FJT	+ 17 logements seniors
PEP 29	Résidence Le Zabrenn	Quimperlé	Finistère	18 logements FJT	
Steredenn	Résidence Les Paturelles	Plancoët	Côtes d'Armor	12 logements FJT	
Agora Services	Résidence de Quiberon	Quiberon	Morbihan	20 logements FJT	
AILES	RHJ Rostrenen	Rostrenen	Côtes d'Armor	13 logements FJT	
Amitiés Sociales	Résidence La Ferme du Rocher	Guichen	Ille-et-Vilaine	12 logements FJT	
Association Saint-Joseph de Préville	Résidence Heol	Rennes	Ille-et-Vilaine	40 logements FJT	

Chacune de ces résidences a été choisie pour une raison particulière :

- Résidence intergénérationnelle Lamennais (Muzillac - 56) : la résidence intergénérationnelle Lamennais accueille en son sein des logements FJT mais aussi des logements sociaux classiques à destination de personnes âgées. Les différents publics cohabitent et les animations communes sont réalisées par une salariée de l'association. La résidence portait également un Espace de Vie Sociale (EVS) jusqu'à son arrêt en 2022.
- Résidence Le Zabrenn (Quimperlé - 29) : alors que les autres petites résidences étudiées sont en totalité des résidences rattachées (voir définition), le Zabrenn est la résidence principale des PEP29.
- Résidence Les Paturelles (Plancoët - 22) : cette résidence est probablement l'un des modèles le plus ancien de petites résidences. Gérée depuis 1992 par Steredenn suite à la signature d'un bail emphytéotique entre le bailleur et la commune, cette résidence permet pour l'association d'avoir un regard sur environ 30 ans de gestion.
- Résidence de Quiberon (56) : la résidence de Quiberon est située dans un territoire cyclique, sur la côte sud de la Bretagne. Alors qu'en hiver le territoire pourrait s'apparenter à du rural : activité économique ralentie, habitants à l'année peu nombreux... l'été inverse totalement la situation : forte activité touristique, multiplication par dix du nombre d'habitants sur la presqu'île... Cette résidence a été pensée initialement pour accueillir des saisonniers même si elle a dorénavant trouvé son public hivernal.
- Résidence Habitat Jeunes de Rostrenen (22) : la résidence de Rostrenen est située en Centre-Bretagne. Elle a été ciblée car son modèle économique est à l'équilibre et repose de manière structurelle sur des subventions d'équilibre versée par la collectivité locale.
- La Ferme du Rocher (Guichen - 35) : gérée initialement par l'association MAPAR de Redon, cette résidence a été reprise en 2022 par l'association des Amitiés Sociales basée à Rennes notamment car la MAPAR estimait avoir des difficultés à proposer un accompagnement socioéducatif adéquat dû à la distance.
- Résidence Heol (Rennes - 35) : Située dans un Quartier Politique de la Ville (QPV), cette résidence est la seule investiguée qui compte plus de 20 logements. En revanche elle est une « petite résidence » à l'échelle de l'agglomération rennaise et de la résidence centrale de l'association gestionnaire qui compte 109 logements. Cette résidence prend place dans un bâtiment de logement social classique (2 étages consacrés au FJT sur les 16 étages que compte le bâtiment).

## DÉFINITION

L'UNHAJ catégorise le diffus de la façon suivante : 1 à 10 logements côte à côte et pas d'espace de vie collective. Ainsi 12 logements sans espace de vie collective tout comme 8 logements avec espace de vie collective seront considérés comme une résidence rattachée/secondaire. Au contraire 8 logements regroupés dans le même bâti, sans espace de vie collective sont bien catégorisés en diffus.

L'URHAJ s'est appuyé sur un guide d'entretien créé en amont afin d'investiguer les différentes composantes de chaque résidence. Ce guide d'entretien est composé de nombreux modules afin de balayer l'ensemble des éléments qui composent une résidence :

- Caractéristiques générales
- Financement et budget
- Logements
- Espaces collectifs
- Partenariat et intégration au territoire
- Organisation des équipes/du travail
- Accompagnement socio-éducatif
- Le public accueilli

Les entretiens ont été réalisés auprès des directions de chaque structure avec parfois la présence d'un membre de l'équipe socioéducative. Les entretiens étaient conduits sur site pour pouvoir ensuite profiter d'une visite de la structure et en comprendre les spécificités.



Résidence de la Ferme du Rocher - Amitiés Sociales - Guichen (35)

# ÉLÉMENTS FINANCIERS

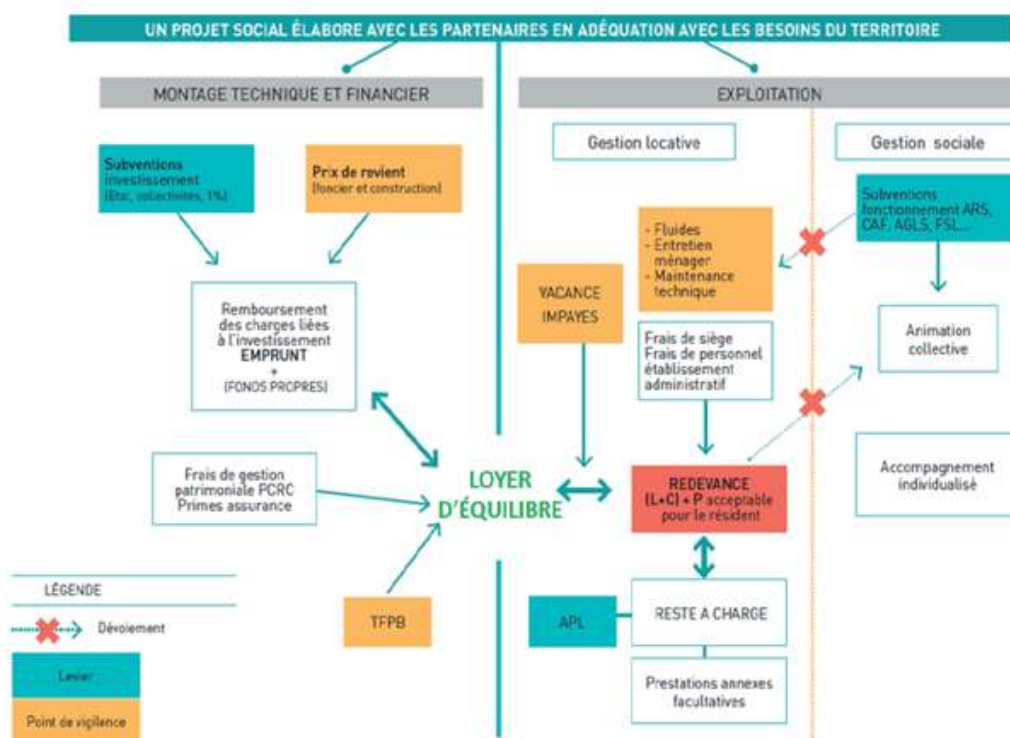
L'investissement et le fonctionnement budgétaire d'un FJT constituent deux volets étroitement liés, qui conditionnent la viabilité du projet et la qualité de l'accompagnement proposé aux jeunes.

## L'INVESTISSEMENT

Le principe de gestion d'une résidence Habitat jeunes est que les résidents payent une redevance plafonnée au gestionnaire qui lui paye un loyer au bailleur social, propriétaire de la résidence, lui-même remboursant les emprunts nécessaires à la construction de la résidence.

Dans ce cadre, il apparaît évident que plus la part des subventions sera importante dans l'investissement initial, moins les prêts seront importants et moins le loyer demandé au gestionnaire sera élevé, lui permettant d'atteindre plus facilement un équilibre économique permettant à la structure de fonctionner en plus de lui dégager potentiellement davantage de marge de manœuvre en terme de gestion (qualité de l'accompagnement, ouverture de postes, ...) ou de difficultés (hausse soudaine des dépenses (énergie, eau...), taux de remplissage moins importants...).

Sur le plan de l'investissement, la création d'un FJT nécessite des montants importants, généralement portés par une combinaison de financements publics (État, collectivités locales, Action Logement, CAF, bailleurs sociaux) et parfois privés (fondation, AAP spécifiques...). Ces investissements couvrent la construction, l'aménagement des logements, la création d'espaces collectifs, ainsi que l'installation d'équipements adaptés aux besoins des résidents. Les choix opérés à cette étape — type de logements, niveau d'équipement, nature des espaces socioéducatifs — auront un impact durable sur les capacités d'accueil et sur les coûts de fonctionnement à venir.



Source : « Développer l'offre d'habitat adapté en structure collective », AFFIL, Avril 2017

Ces éléments sont vrais dans le cas des grandes résidences comme des petites.

Les taux de subventions par rapport au montant total du coût de construction varient entre 25% et 77%. Cela implique pour le gestionnaire des montants de loyer vers le bailleur qui varient fortement, tout comme les durées de remboursement (certains sur moins de 20 ans, d'autres sur 50 ans).

Les résidences enquêtées ayant des dates de construction différentes, les coûts de construction varient parfois fortement. Il est à retenir que le prix moyen d'un logement FJT sur les opérations les plus récentes est de 70-80K€ en construction neuve et autour de 100K€ dans le cadre de la réhabilitation d'un bâti.

## LE FONCTIONNEMENT

Différents organismes compétents sur ce champ (UNHAJ, AFFIL) ont pu mettre en avant au fil de nombreux rapports que le ratio montant du loyer/montant des redevances est un indicateur clé pour juger le montant du loyer d'équilibre et son impact sur l'équilibre économique de la structure. Le ratio maximum préconisé se situe autour des 30-35%. Cela est d'autant plus vrai pour les petites résidences qui disposent d'un nombre de logements limités et pour lesquelles la redevance tirée des logements est plus faible. Il est à noter que plus ce ratio est faible, plus l'équilibre économique de la structure sera facile à mettre en œuvre. Dans notre échantillon, le ratio des différentes résidences se situe entre 48% et 60% ce qui limite fortement les marges de manœuvre en cas de difficulté.

Les budgets des gestionnaires dépendent fortement du nombre de logements et du nombre d'ETP dédiés à la résidence. Les ressources humaines affectées aux petites résidences sont la principale variable d'ajustement afin d'équilibrer les budgets de fonctionnement.

Côté charges, les grandes masses de dépense se répartissent comme suit :

Répartition des charges			
	Chiffres UNHAJ	Chiffres UNHAJ (resid. de - de 50 places)	Chiffres échantillon breton
Loyer	11%	10%	29-40%
Fluides/énergies	9%	6%	5-15%
Charges de personnel	51%	42%	31-39%
Autres charges	20%	33%	20-35%
Amortissements	7%	8%	9-20%
Dont amortissements immo	4%	1%	1-6%

Côté produits, les recettes se répartissent selon l'assiette suivante :

Répartition des produits						
	Par rapport à total des subventions			Par rapport à total des produits		
	Chiffres UNHAJ	Chiffres UNHAJ (resid. de - de 50 places)	Chiffres échantillon breton	Chiffres UNHAJ	Chiffres UNHAJ (resid. de - de 50 places)	Chiffres échantillon breton
Redevances				62%	42%	58-69%
Pse CAF	32%	13%	22-33%	9%	6%	6-10%
AGLS	3%	8%	16-22%	1%	4%	7-8%
Autres subventions	65%	79%	48-62%	17%	37%	13-18%

Autres subventions : Région, département, EPCI, communes, FONJEP, autres financements spécifiques.

De manière générale, on constate que les loyers à verser aux propriétaires bailleurs semblent plus importants en Bretagne (sur notre échantillon) que la moyenne nationale. En revanche, la part dédiée aux ressources humaines est plus faible et semble être une variable d'ajustement importante. Il est à noter que moduler ses dépenses via les charges de personnel impacte forcément le temps de présence des équipes socioéducatives sur place.

Au niveau des produits, la part des redevances par rapport la totalité des produits est relativement importante dans notre échantillon. Cela implique pour les structures d'avoir un taux d'occupation élevé, sans quoi l'équilibre budgétaire peut rapidement être mis en difficulté.

Il est à noter que sur l'échantillon breton des résidences enquêtées, il est parfois difficile d'analyser de manière fine les budgets. Les petites résidences, souvent rattachées à des résidences principales, n'ont pas des budgets dédiés chez tous les adhérents. Leur fonctionnement est parfois « noyé » dans un budget général sans analytique spécifique, les subventions sont parfois rattachées pour totalité à la résidence principale ou certaines dépenses spécifiques ne sont pas détaillées au sein des grandes masses budgétaires...

## LA RELATION BAILLEUR-GESTIONNAIRE

Lorsque l'organisme HLM délègue à une association la gestion d'un logement-foyer, une convention doit être conclue entre les deux parties (article 3 de la convention APL) visant à préciser le rôle de chacun et à répartir les charges entre le propriétaire (le bailleur social) et le locataire principal (le gestionnaire).

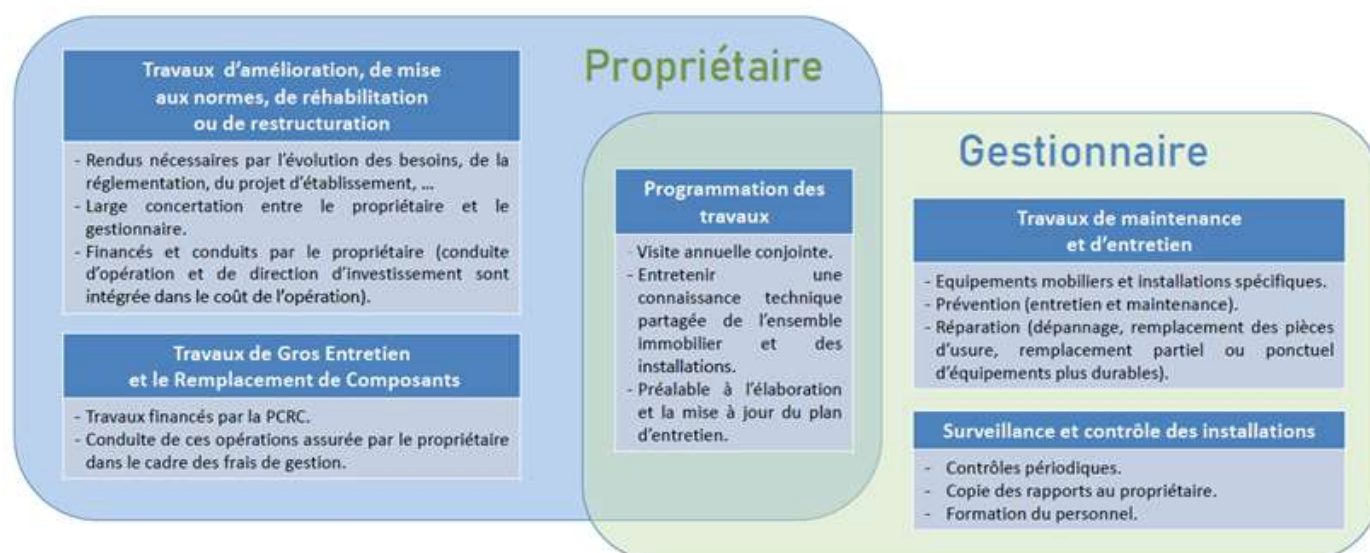
Il n'existe pas de modèle-type à cette convention bipartite dans le Code de la Construction et de l'Habitat (CCH). Dès lors, chaque propriétaire fait son affaire de sa rédaction, dans la mesure où chaque projet a son identité, son équilibre et ses perspectives, sous réserve de respecter sa conformité à la convention APL, à laquelle elle est annexée. Ainsi, la structure de la convention bipartite à signer traitera, notamment, des parties en présence, de la durée de la convention, de ses objectifs, du partage des obligations et charges en matière de travaux et d'entretien entre chacune des parties, du montant du prix demandé au gestionnaire.

La convention étant régie par les règles du droit commun du Code civil, la négociation entre le propriétaire et le gestionnaire est libre et avant tout basée sur le partenariat.

La convention APL et la circulaire de 2006 contiennent peu d'indications concernant ce qui doit figurer dans la convention de location. Cependant, on peut déduire de ces textes que les éléments suivants doivent être décrits :

- Le calcul du loyer en transparence entre propriétaire et gestionnaire,
- Les modalités de suivi extra-comptable de la Participation pour la Couverture du Renouvellement des Composants (PCRC) entre propriétaire et gestionnaire,
- Les modalités d'élaboration du Carnet d'entretien, et donc de l'audit périodique du bâti et de la programmation des travaux d'entretien,
- Les modalités d'échange et de partage périodiques entre propriétaire et gestionnaire,
- Les documents à échanger périodiquement,

Bien que ce document ne soit pas mentionné dans la convention APL, il peut être utile d'y joindre une grille de répartition de responsabilité des travaux entre propriétaire et gestionnaire par poste d'intervention.



Source : Jean-Marie Paris – Formation UNHAJ « Bailleur-gestionnaire : une relation contractuelle au service de la gestion du patrimoine »

# LA GESTION DE LA RÉSIDENCE

## LE PUBLIC ACCUEILLI

Le profil des jeunes accueillis dans les petites résidences FJT en zones rurales ou péri-urbaines varie selon les structures, mais certaines tendances se dégagent. Ces résidences, de par leur taille réduite, accueillent généralement des jeunes plutôt autonomes (savoir-habiter, ressources, capacité de mobilité, emploi stable...). Cet accueil de jeunes plus autonomes est une volonté des gestionnaires car les jeunes y sont forcément moins accompagnés. Néanmoins, il arrive que certaines situations imposent d'héberger un jeune à proximité immédiate de son lieu de formation ou d'emploi, même s'il n'a pas encore expérimenté la vie dans un logement autonome.

Pour plusieurs structures adhérentes, ces petites résidences s'inscrivent aussi dans un parcours résidentiel réfléchi : elles constituent un premier palier vers l'indépendance, avec moins de présence quotidienne des ISE et une autonomie plus importante des résidents. La capacité à habiter y est évaluée lors des commissions d'attribution, et, une fois installés, les jeunes bénéficient d'une certaine liberté, avec un suivi allégé, favorisant la responsabilisation. L'expérience montre que ces logements nécessitent rarement d'importants travaux entre deux occupants.

A contrario, les adhérents interrogés s'accordent pour souligner que le modèle des petites résidences n'est pas adapté pour accueillir des jeunes en situation de grande fragilité, ni ceux qui ne maîtrisent pas un minimum les codes de la vie collective. La plupart de ces structures n'intègrent pas d'orientation via le SIAO, et privilégient des profils capables de gérer seuls leur quotidien. Dans le cadre de résidences intergénérationnelles, cette vigilance est encore renforcée : il est nécessaire d'assurer un cadre sécurisant pour les publics accueillis, notamment lorsque la résidence se situe loin de la résidence principale.

L'accueil de mineurs reste exceptionnel dans ces petites structures et se fait toujours avec une vigilance accrue, afin de garantir leur sécurité et celle des autres résidents. Ces observations montrent que les petites résidences, si elles répondent à un besoin de proximité et de diversification de l'offre, nécessitent un équilibre subtil entre autonomie des jeunes, encadrement adapté et sécurisation des lieux.

## LE BÂTI - LES LOGEMENTS

Les petites résidences proposent majoritairement des T1' et T1 bis sur un format FJT financé en PLAI. Quelques résidences disposent de T2 (maximum 1 ou 2 par résidence) pour pouvoir loger des couples, des familles monoparentales ou des colocataires même si la majorité du temps ces logements sont occupées par une personne seule.

## CONSEIL ET POINT DE VIGILANCE

Pour les logements de type T2, souvent les plus coûteux, on pourrait s'attendre à ce qu'ils soient attribués en priorité à des jeunes disposant des revenus les plus élevés. Dans les faits, ce n'est pas toujours le cas : certains gestionnaires choisissent d'y loger des apprentis (lorsque cela est possible), car ce sont eux qui bénéficient généralement des montants d'APL les plus élevés, ce qui réduit fortement leur reste à charge.

Dans le cas de l'intergénérationnel, les logements seniors sont souvent des T2 ou T3, sur un format de logement social classique avec mandat de gestion. Les loyers dépendent donc des ressources des locataires et du financement initial : PLAI, PLS ou PLUS.

Lorsqu'une résidence accueille un public mixte, la répartition des logements doit être pensée dès la conception du projet. En effet, la localisation des logements dans le bâtiment selon les publics peut influencer fortement les dynamiques au sein de la résidence et la qualité de vie au quotidien.

L'exemple de Muzillac illustre bien ces enjeux : les 6 logements destinés aux jeunes sont placés par deux en bout de couloir à chaque étage, favorisant naturellement les rencontres avec les seniors et encourageant des échanges de proximité, qu'il s'agisse de services, de coups de main ou de petits dépannages. Cependant, cette configuration peut aussi susciter chez certains jeunes un sentiment de « surveillance » ou de contrôle informel. Elle nécessite alors de clarifier davantage les règles du vivre-ensemble, autant pour les jeunes que pour les autres publics — notamment sur le bruit, les horaires, l'usage des espaces communs ou ce qui nécessiterait une médiation — afin de prévenir les incompréhensions et d'assurer un équilibre harmonieux entre les différents publics.

Concernant l'équipement des logements, celui-ci est le même qu'en FJT classique :

- Une kitchenette avec 2 plaques électriques ou vitrocéramique (selon la récence de la résidence ou de travaux d'amélioration)
- Un réfrigérateur
- Un lit (souvent 1 place ou BZ)
- Du mobilier complémentaire : table, chaises, commode/armoire/placard/étagère murale.



Espace cuisine dans les logements des différentes petites résidences (Plancoët (22) - Steredenn, Guichen (35) - Amitiés Sociales et Muzillac (56) - Cap Avenir)

## ENVIES DE JEUNES

Dans le cas où la taille des logements le permet, la présence d'un lit « une place et demie » (120x190 ou 120x200) voire d'un lit « 2 places » (140x190 ou 140x200) est une envie que beaucoup de jeunes expriment, notamment les hommes. En effet, une étude de l'INSEE montre qu'entre 1970 et 2001, les hommes âgés de 20 à 29 ans ont gagné environ 5 cm (passant de 1,72m à 1,77m en moyenne). Il n'existe pas d'études plus récentes mais on peut imaginer que la tendance s'est poursuivie et que les lits de 190cm commencent aujourd'hui à être trop petits !

Les petites résidences proposent généralement un bouquet de services similaire aux résidences plus importantes :

- Local vélo
- Laverie
- Wifi
- Autres (jardin...)
- Salle collective

Le local vélo est un service que l'on retrouve dans la totalité des résidences visitées. En revanche, selon le secteur d'implantation de la résidence, son utilisation est variable. Pour les secteurs très ruraux, les jeunes utilisent davantage les déplacements motorisés (voitures ou deux-roues) alors que le vélo est davantage utilisé dans les secteurs péri-urbains ou urbains. En effet, l'utilisation du vélo pour se rendre sur son lieu d'emploi ou de formation peut parfois être dangereux lorsqu'il oblige à passer par des routes fréquentées (nationales ou départementales) et pas toujours sécurisées pour l'usage cycliste. Il est donc utile de réfléchir ce service en amont afin de bien le dimensionner. Dans le cas des locaux vélos peu utilisés pour leur fonction initiale ceux-ci deviennent souvent des espaces de stockage (pour les jeunes comme pour les professionnels). Il est à noter que certains adhérents proposent des solutions de mobilité (prêt de deux-roues ou de vélos) en interne ou via des partenaires locaux (collectivités ou associations).

La mise à disposition d'une laverie constitue un service essentiel au sein des résidences Habitat Jeunes. Dans le cas des petites résidences, ces pièces proposent des équipements et fonctionnements différents. Le plus souvent, elle se compose d'un équipement limité — généralement un lave-linge et un sèche-linge — dimensionné pour répondre aux besoins quotidiens des jeunes résidents. Dans les projets intergénérationnels, cette laverie est d'ailleurs majoritairement utilisée par le public jeune : les logements destinés aux seniors sont en effet conçus pour accueillir leur propre équipement, leur offrant ainsi une autonomie complète sur cet aspect.



Espace laverie des différentes petites résidences (Plancoët (22) - Steredenn, Guichen (35) - Amitiés Sociales et Muzillac (56) - Cap Avenir)

Certaines résidences font le choix d'installer des machines non professionnelles, similaires à celles utilisées dans un cadre domestique. Cette option, moins coûteuse à l'achat comme à l'entretien, répond à des contraintes économiques tout en offrant un service satisfaisant, à condition d'en assurer un suivi attentif et une maintenance adaptée à un usage intensif. D'autres gestionnaires optent pour un fonctionnement externalisé : la gestion de la laverie est alors confiée à un prestataire spécialisé, qui prend en charge l'installation, la maintenance et même l'encaissement des paiements (via une application), en échange de la totalité des profits. Le prestataire reverse ensuite un pourcentage (de l'ordre de 15 à 30%) à l'association pour couvrir les frais d'eau et d'électricité. Ce modèle permet de sécuriser le service et de limiter la charge opérationnelle pour la structure, tout en garantissant la disponibilité des équipements.

Concernant l'accès à internet, notamment via un Wifi collectif gratuit, il n'existe pas de vérité générale et diverses solutions cohabitent : pas de wifi dans la résidence, wifi seulement dans les parties collectives ou wifi généralisé mais

nécessitant un abonnement. Aujourd'hui, la généralisation de la fibre et la possibilité pour les jeunes de s'équiper d'une box directement dans leur logement en plus d'un accès internet via les téléphones fait que la question du wifi collectif n'est pas un sujet majeur. Les jeunes savent qu'ils auront d'autres solutions et les gestionnaires qui proposent ou ont proposé du wifi collectif reconnaissent que le service est souvent très moyen.

Certaines résidences proposent des espaces extérieurs : jardin avec barbecue, table de pique-nique... Ils sont souvent très appréciés des jeunes et servent parfois de support socioéducatif. En effet, à Plancoët, il y a un contrat « oral » avec les jeunes de la résidence qui doivent s'occuper collectivement de l'entretien « de base » du jardin en tondant la pelouse (une tondeuse est mise à leur disposition). Certains jardins permettent aussi de mettre en œuvre des potagers, souvent à l'initiative d'un ISE ou d'un jeune en particulier. Malheureusement le constat est que si la personne initiatrice quitte la résidence, les cultures dépérissent rapidement.



Espaces extérieurs des différentes petites résidences (1ère ligne : Plancoët (22)  
- Steredenn, 2ème ligne : Guichen (35) - Amitiés Sociales, 3ème ligne :  
Quimperlé (29) - PEP29)

Enfin, les salles et espaces collectifs occupent une place centrale dans la vie des Foyers de Jeunes Travailleurs. Véritables lieux de rencontre, d'animation et de socialisation, ils contribuent à créer un cadre de vie dynamique et favorisent l'autonomie tout en renforçant le lien entre résidents.

Les salles communes peuvent prendre des formes très variées. Certaines résidences disposent d'une cuisine collective ou pédagogique, équipée d'un réfrigérateur, de plaques de cuisson, d'un four et de micro-ondes, permettant l'organisation de repas partagés ou d'ateliers culinaires. À Muzillac, par exemple, la salle commune est accessible en priorité aux jeunes, mais reste ouverte aux seniors pour les repas à plusieurs ou pour les animations programmées, favorisant ainsi des interactions intergénérationnelles maîtrisées.



Espaces collectifs des différentes petites résidences (1ère ligne : Quiberon (56) - Agora Services et Plancoët (22) - Steredenn x2, 2ème ligne : Guichen (35) - Amitiés Sociales, Quimperlé (29) - PEP29 et Muzillac (56) - Cap Avenir)

Ces espaces peuvent également intégrer différents équipements : coin loisirs créatifs, petite bibliothèque, jeux de société, etc. Toutefois, ce n'est pas systématique : dans certaines résidences, l'aménagement se limite à un baby-foot et quelques canapés, ce qui peut donner une impression de vide et ne pas encourager les jeunes à s'y rendre. L'attractivité de la salle dépend donc directement de la qualité de son aménagement, des usages qu'elle rend possibles et des animations qui y sont organisées.

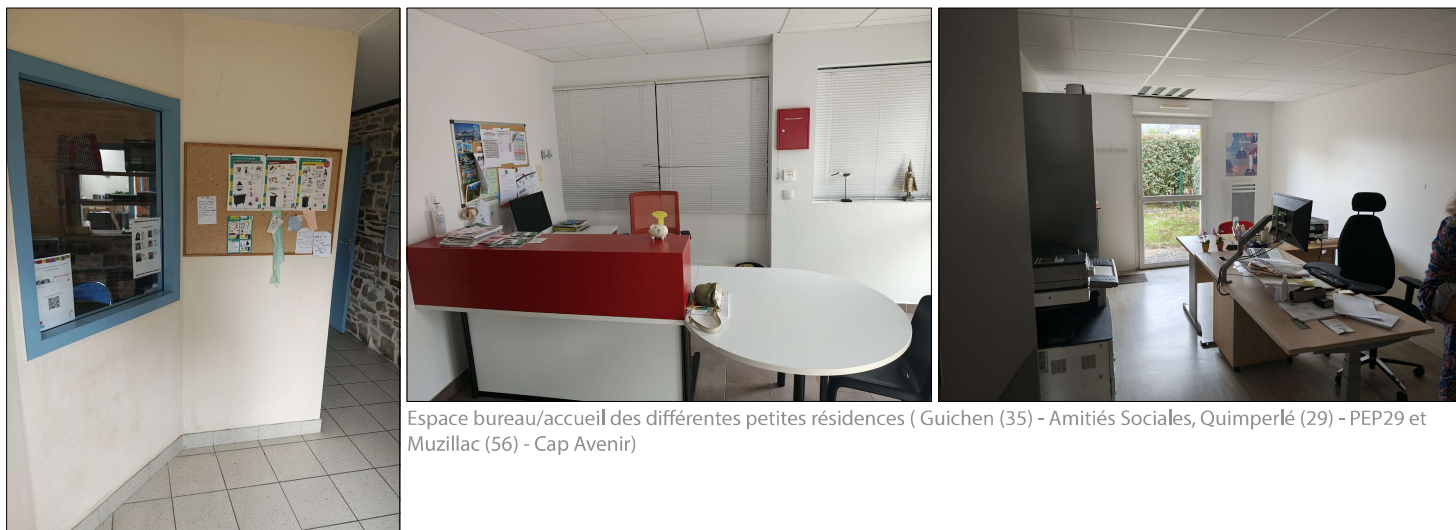
Les modalités d'accès sont également déterminées par la politique du gestionnaire. Dans certaines structures, l'accès est libre ; dans d'autres, la salle n'est ouverte qu'en présence d'un intervenant socio-éducatif (ISE), afin d'encadrer les activités et de garantir un usage responsable.

Il est à noter que les petites résidences ne disposent généralement pas de salles complémentaires telles qu'une salle de sport ou un espace informatique, ce qui renforce l'importance de disposer d'un espace collectif polyvalent, capable de répondre à plusieurs besoins dans un même lieu.

Du côté des espaces professionnels, certaines résidences disposent d'un bureau dédié à l'accueil et aux interventions de l'intervenant socio-éducatif, tandis que d'autres n'en prévoient pas. Dans ce dernier cas, l'ISE utilise temporairement la salle collective pour mener ses entretiens et assurer ses missions pendant sa présence sur le site limitant de fait l'usage « libre » de la salle pour les jeunes.

Lorsqu'un bureau est disponible, il offre un espace confidentiel pour s'entretenir avec les jeunes et constitue un lieu de travail propre au salarié, favorisant l'organisation et la qualité de l'accompagnement. Il permet également de structurer l'activité professionnelle et de recevoir les jeunes dans un cadre adapté. Ces bureaux peuvent parfois être mis à disposition de partenaires extérieurs (à titre gratuit ou onéreux) pour des permanences ponctuelles, en dehors des heures de présence de l'ISE. Cette utilisation optimisée contribue à renforcer le lien avec le territoire et à développer un réseau d'acteurs mobilisés autour des jeunes.

Ainsi, la présence d'un bureau dédié, même modeste, constitue un atout pour la qualité de l'accompagnement, tout en offrant une flexibilité dans la gestion des partenariats et des interventions extérieures.



Espace bureau/accueil des différentes petites résidences ( Guichen (35) - Amitiés Sociales, Quimperlé (29) - PEP29 et Muzillac (56) - Cap Avenir)

En résumé, au sein des petites résidences FJT, la réflexion sur les espaces (collectifs, professionnels ou de services) est essentielle pour garantir leur efficacité et leur pertinence. Ces résidences ne disposent pas toujours de nombreuses salles complémentaires ou d'équipements spécialisés, ce qui rend chaque espace encore plus stratégique.

## CONSEIL ET POINT DE VIGILANCE

Il est primordial d'identifier clairement les besoins en espaces collectifs en amont : quel type d'usages est attendu, quels publics seront concernés, quelles dynamiques souhaite-t-on favoriser ? Cette démarche préalable permet de concevoir des espaces adaptés, polyvalents et fonctionnels, qui favorisent à la fois la vie collective, l'accompagnement des jeunes et la qualité de l'organisation interne. Bien pensés dès le départ, ces espaces deviennent de véritables leviers pour le bien-être des résidents, la réussite des projets socio-éducatifs au sein de la résidence et le lien avec les territoires, notamment le monde associatif.

## L'ANIMATION SOCIOÉDUCATIVE

Les petites résidences proposent des temps collectifs qui sont généralement adaptés aux spécificités du public accueilli, plus autonome. Certaines reprennent des animations existantes dans les résidences principales mais adaptées à un format réduit, tandis que d'autres ajustent leurs activités aux particularités du public. A Quiberon, les saisonniers disposent de temps de présence réduits liés à leur obligations salariales (emploi dans la restauration, l'hôtellerie...), la résidence propose ainsi une soirée d'animation par mois sur des thématiques spécifiques et plutôt « pratiques » (budget, accès aux droits, mobilité, addictions...).

De manière générale, la présence moins importante des ISE sur ce type de résidence (voir après « organisation des équipes ») et celle plus importante d'un public autonome fait que les résidents logent dans ces petites résidences surtout pour l'aspect pratique et de proximité avec le lieu d'emploi ou de formation. Ainsi les résidents sont souvent moins demandeurs d'animations socioéducatives et les animations ponctuelles ne fonctionnent pas toujours. En revanche, l'implication des jeunes est souvent plus forte dans les projets à long terme, tels que des projets culturels ou artistiques en partenariat avec des acteurs locaux ou des séjours. Dans certaines résidences, il n'y a pas d'animations formelles et l'ISE se contente d'effectuer des points de situation, passant aux portes pour prendre des nouvelles et assurer une présence bienveillante. Dans ce contexte, l'accompagnement individuel prime largement sur l'accompagnement collectif.

Néanmoins, le collectif existe bel et bien dans ce type de résidence. Plusieurs adhérents pointent le fait que les jeunes étant moins nombreux sur la résidence, ils ont tendance à tous se connaître et à s'auto-organiser des temps collectifs, notamment autour de repas partagés dans les espaces communs. Dans ce cadre, l'ISE se concentre davantage sur

l'accompagnement des initiatives des jeunes que sur la mise en place d'animations proposées. Dans les cas où la mobilisation du collectif est plus difficile, l'ISE expérimente différentes modalités, en intérieur ou en extérieur, avec ou sans participation financière, et parfois avec l'intervention de partenaires extérieurs. Les Conseils de Vie Sociale (CVS) de ces petites résidences montrent que les jeunes considèrent souvent que « tout est ok, on a besoin de rien », mais ont besoin d'aide pour imaginer et construire des activités communes.

En outre, la petite taille des résidences offre plusieurs avantages. Elle favorise un lien étroit avec les salariés, crée une ambiance plus familiale et un esprit de « cocooning », et permet une solidarité naturelle entre les jeunes. Le petit nombre de logements facilite l'entraide, la connaissance mutuelle et l'intégration des nouveaux résidents.

Dans la totalité des résidences visitées, les jeunes ont la possibilité de participer aux animations proposées dans les résidences principales, bien que ces déplacements restent rares. Certaines associations mettent en place un « ramassage » pour leur permettre d'y accéder alors que d'autres laissent les jeunes s'organiser de manière autonome pour s'y rendre, en covoiturage. A noter que ceux qui participent sont souvent des jeunes ayant déjà séjourné dans la résidence principale dans un premier temps.

Enfin, la petite taille de ces résidences permet un suivi individualisé qui serait plus difficile dans des structures plus importantes. L'animation socioéducative dans ces contextes n'a pas pour objectif de reproduire les activités collectives des grands FJT, mais plutôt de s'adapter encore davantage au public, à ses disponibilités et à ses besoins spécifiques, tout en maintenant un cadre sécurisant et structurant. La flexibilité, la créativité et l'adaptation permanente sont des qualités essentielles pour les équipes socioéducatives afin de répondre aux réalités quotidiennes des jeunes et de favoriser les dernières phases de leur intégration et de leur autonomie.

## CONSEIL ET POINT DE VIGILANCE

Dans sa circulaire C-2025-158 portant sur la prestation de service des FJT, la CNAF ne précise pas le contenu de la prestation socioéducative mais seulement que les jeunes doivent bénéficier « d'une animation de la vie collective et d'un accompagnement réalisé par des professionnels et tournés vers l'accès au logement, l'autonomie, la socialisation et l'émancipation. » Il convient donc dans le projet d'établissement de bien préciser le contenu de l'accompagnement qui sera mis en place et les temps de présence des équipes socioéducatives, en accord avec les partenaires financeurs.

L'organisation des équipes dans les petites résidences FJT en zones rurales ou péri-urbaines s'adapte aux contraintes spécifiques liées à la taille réduite des structures et à l'autonomie souvent plus importante des publics accueillis. En prenant en compte l'ensemble des salariés qui interviennent sur les petites résidences (direction, fonctions supports (comptabilité, secrétariat, ménage, entretien, veille de nuit...), fonction socioéducative), c'est en moyenne 5-6 salariés qui sont mobilisés contre souvent plus d'une dizaine sur les résidences plus importantes.

En revanche, la présence des ISE sur site varie selon le nombre d'ETP dédiés à la résidence et du nombre de résidents, allant de deux demi-journées par mois (0,05 ETP) à 4 jours par semaine (1 ETP), avec des horaires de fin qui peuvent fluctuer entre 17h et 22h30. Sur les résidences plus importantes, le nombre d'ETP socioéducatifs est en moyenne de 3.

Ces différences s'expliquent notamment par le nombre de logements qui, lorsqu'il est assez conséquent comme à la résidence Heol de Rennes (40 logements), celle du Zabrenn à Quimperlé (18 logements mais résidence principale) ou bien celle de Muzillac (6 logements jeunes + 17 seniors), permet d'avoir du temps de travail exclusivement dédié à la petite résidence et donc des temps de présence plus importants. Dans le cas des résidences rattachées, le personnel est souvent mutualisé avec d'autres petites résidences ou avec la résidence principale et les salariés sont « détachés » sur une partie de leur temps de travail vers la petite résidence.

A noter que le comptage des ETP liés aux petites résidences se heurte parfois à la logique de « pôles » de quelques associations. Certaines ont décliné des « morceaux » d'ETP pour toutes les fonctions (direction, fonctions supports et socioéducatif) quand d'autres ont des ETP dédiés seulement à la fonction socioéducative et le reste est mutualisé sans précision du « poids » porté par la petite résidence.

Chaque type de fonctionnement entraîne des avantages et inconvénients. Pour les salariés uniquement dédiés à une petite résidence, il peut parfois y avoir un sentiment d'isolement qui peut prendre différentes formes :

- Isolement géographique : le salarié est plus ou moins loin géographiquement de la résidence principale et donc de ses pairs

- Isolement dans la fonction : le fait d'être seul sur sa fonction sur la petite résidence ne permet pas « de se nourrir, de partager, de se renouveler », notamment pour les ISE.
- Isolement face aux problèmes : certains ISE précisent que lorsque la relation ne se passe pas bien avec un jeune, ils sont également dans l'impossibilité de « passer le relais » à un autre car seul sur la fonction.
- Isolement vis-à-vis de la sécurité : malgré que cela soit rare, certains jeunes résidents peuvent avoir des comportements problématiques ou intimidants vis-à-vis des ISE.

## CONSEIL ET POINT DE VIGILANCE

La mise en place d'une Protection Travailleur Isolé (PTI) pour plus de sécurité !

L'association ASJP a mis en place une PTI pour ses salariés détachés sur la résidence Heol. Prenant la forme d'un bracelet, le dispositif est connecté 24/24h à un centre d'appel. Si le salarié appuie sur un bouton spécifique, le centre d'appel est prévenu, entend l'environnement de la balise et peut ainsi prendre les mesures nécessaires (appel des services d'urgence, ...). Le système se déclenche également automatiquement si la balise est trop longtemps à l'horizontal.

Cet isolement géographique peut parfois créer un manque de coordination entre équipes et peut limiter les animations communes entre petites et grandes résidences, en raison d'un défaut de communication ou de planification.

Afin de lutter contre l'isolement de ces équipes, l'association ASJP, qui déploie 1,15 ETP socioéducatif sur la résidence Heol, a décidée d'éclater ce temps de présence entre 3 salariés qui interviennent également sur la résidence principale. Les ISE se relaient donc sur trois journées complètes, incluant au moins une soirée, afin d'assurer un suivi étalé sur la semaine et de couvrir différents moments de la vie quotidienne des jeunes tout en leur permettant de s'insérer dans une dynamique d'équipe plus globale.

Pour les salariés détachés, les principaux désavantages exprimés sont liés au temps de trajet qui peuvent être importants (jusqu'à 1h entre Auray et Quiberon en période estivale). La distance oblige également les équipes à davantage « prévoir » et moins être dans l'immédiateté (le matériel nécessaire est parfois présent que sur la résidence principale, ...).

## CONSEIL ET POINT DE VIGILANCE

Le « référent informel » de Quiberon

A Quiberon, l'association Agora Services salarie un ex-restaurateur de la presqu'île comme « référent informel ». Ce dernier est présent quelques heures par jour de 4 à 6 jours par semaine (pour 0,75 ETP). Les ISE n'étant présents que 2 demi-journées par semaine, son rôle est de faire l'état des lieux des logements lors des entrées et sorties mais également de « faire passer les messages » à la résidence principale et d'alerter si besoin. Il ne possède pas de formation liée au social mais a notamment un rôle d'écoute et une partie de son poste est financée par la PSE CAF.

La gestion des imprévus et des problèmes techniques ou humains est également un aspect important de l'organisation des équipes.

Sur le côté technique, de manière générale, s'il existe une urgence, l'agent est dépêché immédiatement sur place. Certains précisent que même si la présence est minimale sur la résidence l'association est réactive pour régler les soucis et faire en sorte que la « qualité » de la prestation soit là. Sinon, un passage régulier est prévu afin d'entretenir la résidence : espaces verts, menus réparations... Il est à noter que parfois les jeunes s'auto-censurent sur les problèmes techniques non-urgents que peut rencontrer leur logement (chauffage coupé...) afin « de ne pas déranger » notamment lorsque les soucis surviennent le week-end.

Sur le côté humain, les problèmes sont gérés par les ISE présents sur place à ce moment. La totalité des résidences enquêtées ont également un numéro d'astreinte que les jeunes peuvent appeler en cas de problème.

Différentes associations proposent une astreinte mais les modalités de celle-ci peuvent différer. Certaines sont réalisées par l'équipe de direction, d'autres par les ISE.

A l'ASJP, l'astreinte est faite par les travailleurs sociaux plutôt que par l'équipe de direction. Mise en place suite à l'ouverture d'un deuxième site (Heol), l'astreinte est couplée à de la veille et la présence de caméras. La veille de nuit effectue une ronde aléatoire toutes les nuits et des agents d'accueil de jour (Samedi et Dimanche – une ronde dans la journée). Le week-end, un numéro d'astreinte est proposé si nécessaire. 7 travailleurs sociaux assurent l'astreinte en roulement sur 7 semaines. L'astreinte se situe sur les plages horaires suivantes :

- Tous les jours : 6h30-9h, 17h30-20h30
- Du vendredi 17h30 au lundi 9h

6 mois de test ont été effectués pour jauger de la pertinence et de l'efficacité de cette méthode et les équipes se sont aperçues qu'elles étaient relativement peu sollicitées. Pour cette astreinte, le complément de salaire pour les ISE est de 194€ brut.

## CONSEIL ET POINT DE VIGILANCE

La sécurité, l'affaire de tous !

La sécurité dans les petites résidences FJT constitue un enjeu essentiel car la présence des équipes y est limitée. Il est indispensable d'informer systématiquement les jeunes des règles fondamentales de sécurité, qu'il s'agisse de la prévention incendie ou des conduites à tenir en cas de problème humain. Des procédures simples, claires et facilement accessibles doivent être mises en place afin que chacun sache comment réagir et à qui s'adresser en cas d'urgence.

# PARTENARIAT ET LIENS TERRITORIAUX

Dans les petites résidences FJT implantées en milieu rural ou périurbain, les partenariats et les liens avec le territoire jouent un rôle déterminant pour garantir la qualité de l'accompagnement proposé aux jeunes. En raison de l'éloignement géographique, de la dispersion des services et parfois du manque d'infrastructures de proximité, la résidence ne peut pas fonctionner en « vase clos ». Elle s'appuie au contraire sur un réseau solide d'acteurs locaux — communes, intercommunalités, missions locales, associations, entreprises, organismes de formation, structures culturelles et sportives — afin d'offrir aux jeunes des ressources accessibles, variées et adaptées à leurs besoins.

Ces partenariats permettent d'assurer une continuité de prise en charge et de faciliter l'accès aux droits, à la santé, à la mobilité, à l'emploi ou encore aux activités de loisirs. Ils contribuent aussi à ancrer les jeunes dans la vie locale, à favoriser leur intégration sociale et professionnelle et à éviter les situations d'isolement, plus fréquentes dans les territoires peu denses. Pour les équipes, ce maillage territorial représente un appui précieux : relais pour les situations complexes, interlocuteurs pour les problématiques spécifiques, ressources pour enrichir les actions collectives.

Enfin, ces liens renforcés entre le FJT et son environnement local légitiment la présence de la résidence sur le territoire : ils permettent une meilleure compréhension des besoins jeunesse, favorisent les coopérations avec les élus et valorisent le rôle du FJT comme acteur de développement local. Dans les petites structures, où les moyens sont limités, cette dynamique partenariale devient non seulement utile, mais absolument incontournable.

Ainsi, nombre de petites résidences accueillent des partenaires extérieurs au sein de leur bâti, que ce soit des permanences en lien notamment avec les jeunes résidents sur place (Mission Locale, centre social...) ou pour simplement mettre un bureau ou la salle collective à disposition d'autres acteurs (à titre gratuit ou onéreux).

Beaucoup d'adhérents interrogés mettent également en avant les partenariats informels développés auprès des entreprises et des structures de formation pour valoriser la solution FJT auprès des jeunes qu'ils embauchent ou forment. Le développement de ces liens se fait généralement par les responsables de sites ou les ISE. Il est nécessaire de faire ce travail en amont de l'ouverture afin de maximiser le taux d'occupation le plus rapidement possible mais l'entretien de ces liens sur le temps long est également important.

# EN CONCLUSION

Les petites résidences FJT constituent aujourd'hui un modèle particulièrement pertinent pour répondre aux besoins de logement des jeunes, notamment dans les territoires ruraux et péri-urbains. Si leur taille peut laisser penser à un fonctionnement très différent des grandes structures, l'analyse montre qu'il n'existe finalement pas de rupture majeure sur les fondamentaux : montage d'opération, équilibres budgétaires, articulation entre projet social et modèle économique reposent sur des logiques comparables. Les postes structurants – investissement, gestion locative, masse salariale – obéissent aux mêmes contraintes et exigent le même niveau de rigueur.

Dans le contexte économique actuel, marqué par la hausse des coûts de construction, de l'énergie et des charges de fonctionnement, la sécurisation des paramètres financiers en amont est essentielle. La stabilisation du plan de financement, l'anticipation des charges d'exploitation et la prévision d'éventuels mécanismes de sécurisation (subvention d'équilibre, fonds de soutien, engagement pluriannuel des partenaires) constituent des leviers déterminants pour garantir la pérennité du projet. La taille plus réduite d'une résidence implique en effet une moindre capacité d'absorption des aléas : l'équilibre économique doit donc être particulièrement consolidé dès la phase de conception.

La réussite d'une petite résidence FJT repose également sur une définition claire et partagée des objectifs avec les partenaires financeurs et territoriaux. Quel public souhaite-t-on prioritairement accueillir ? Quelle durée moyenne de séjour et quel taux d'occupation sont envisagés ? Quel niveau d'accompagnement socioéducatif est nécessaire, et avec quelle présence effective des intervenants ? Ces choix structurent à la fois le projet social, le dimensionnement des équipes et l'équilibre financier global.

Le calibrage des besoins en personnel et en intervention socioéducative est d'ailleurs un point central. Même à petite échelle, la qualité de l'accompagnement conditionne l'utilité sociale du dispositif. Il convient donc d'identifier précisément les besoins du public visé, d'adapter les quotités de travail, et de veiller à maintenir une présence professionnelle suffisante pour garantir à la fois l'accompagnement individuel et la dynamique collective.

Par ailleurs, l'ancrage territorial constitue un facteur clé de réussite. Les liens avec les structures locales – organismes de formation, employeurs, missions locales, services sociaux, collectivités – sont indispensables pour favoriser l'orientation des jeunes vers la résidence et maximiser les taux d'occupation. Dans des territoires où le marché locatif est parfois restreint mais dispersé, la petite résidence FJT peut jouer un rôle structurant, en offrant une solution identifiable, sécurisée et adaptée aux parcours de mobilité.

Enfin, il convient de rappeler que le rapport du CGEDD (2022) a reconnu l'utilité sociale des FJT pour les territoires, soulignant leur contribution à l'insertion professionnelle des jeunes, à la fluidité des parcours résidentiels et au dynamisme local. Les petites résidences s'inscrivent pleinement dans cette logique : à échelle humaine, elles offrent une réponse souple et territorialisée aux besoins de logement temporaire, tout en participant à l'attractivité économique et sociale des bassins de vie.

Ainsi, loin d'être un modèle marginal, la petite résidence FJT apparaît comme une déclinaison adaptée et stratégique du dispositif, à condition d'en sécuriser les fondements économiques, d'en clarifier les objectifs partenariaux et de l'inscrire pleinement dans son écosystème local.

# EN AMONT DU MONTAGE

## CONSEILS ET POINTS DE VIGILANCE

### S'ASSURER DE LA VOLONTÉ POLITIQUE DE LA COMMUNE ET/OU DE L'INTERCOMMUNALITÉ ET D'UN POSSIBLE ENGAGEMENT FINANCIER

#### IDENTIFIER LES BESOINS ET BIEN CONNAÎTRE LE TERRITOIRE

- Les petites résidences sont plus adaptées à des jeunes plus autonomes et qui nécessitent donc potentiellement moins d'accompagnement



Les besoins repérés à l'instant T peuvent évoluer  
Si possible : actualiser au fil des ans afin d'anticiper au mieux les changements  
Penser la réversibilité des logements pour accueillir d'autres publics si nécessaire

#### ORGANISER AVEC LES BAILLEURS DES MOC (MAÎTRISE D'OUVRAGE COLLECTIVE) AVEC LES DIFFÉRENTS PARTENAIRES HABITAT ET JEUNESSE - FINANCEURS, DÉCIDEURS ET AUTRES ACTEURS

#### MOBILISER LES FINANCEMENTS DE FONCTIONNEMENT

- Il s'agit de garantir le maintien de la fonction socioéducative de façon pérenne, a minima au niveau des obligations liées au statut FJT



Attention aux subventions d'équilibres qui peuvent nécessiter des reconventionnements réguliers ou être dépendants de la politique d'une collectivité/municipalité

#### DISTANCE AU SIÈGE

- Lorsque les petites résidences sont isolées (très éloignées du siège et/ou petite résidence qui est « principale ») cela peut complexifier l'accompagnement socio-éducatif (taux de présence sur place, temps passé en déplacement...)

#### ADAPTER LE RECRUTEMENT

- Le salarié doit pouvoir mettre en oeuvre plusieurs fonctions en disposant d'une grande autonomie (capacité à animer, faire de la gestion locative, repérer les difficultés/ruptures, etc...)

#### MOBILISER L'ANIMATION PARTAGÉE DES ESPACES COLLECTIFS

- Partager des postes et mutualiser les espaces communs peut permettre de faire vivre ces espaces en garantissant une présence professionnelle sur place et développer la rencontre
- Capter des co-financements



Attention au seuil critique pour maintenir l'accompagnement socio-éducatif (nombres de places à adapter en fonction des territoires)

#### ACCUEILLIR DIFFÉRENTS PUBLICS AU SEIN D'UN BÂTI COMMUN

- Afin d'optimiser les espaces communs et d'optimiser les ressources humaines

#### DÉVELOPPER D'AUTRES PROPOSITIONS D'OFFRES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS REPÉRÉS

- Logement social jeune -> faire valoir l'intérêt d'avoir un gestionnaire
  - Rôle important du gestionnaire -> choix des jeunes plus autonomes, compétence sur la gestion locative sociale...
  - Intermédiation locative (IML)
- Saisonniers (attention à anticiper et minimiser la vacance des logements)
- Hébergement Temporaire chez l'Habitant (dispositif HTH)
- Habitat léger
- ...

# GLOSSAIRE

Dans l'ordre d'apparition dans le document

RHJ : Résidence Habitat Jeunes  
FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs  
URHAJ : Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes  
PEP 29 : Association des Pupilles de l'Enseignement Public du Finistère  
MAPAR : Maison d'Accueil du Pays de Redon  
QPV : Quartier Politique de la Ville  
UNHAJ : Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes  
CAF : Caisse d'Allocations Familiales  
AAP : Appel à Projet  
AFFIL : Association Francilienne pour Favoriser l'Insertion par le Logement  
ETP : Equivalent Temps Plein  
AGLS : Aide à la Gestion Locative Sociale  
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale  
FONJEP : Fonds de Coopération de la Jeunesse et de l'Education Populaire  
HLM : Habitat à Loyer Modéré  
APL : Aide Personnalisée au Logement  
CCH : Code de la Construction et de l'Habitat  
PCRC : Participation pour la Couverture du Renouvellement des Composants  
ISE : Intervenant Socio-Educatif  
SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation  
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration  
PLS : Prêt Locatif Social  
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social  
INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques  
CVS : Conseil de Vie Sociale  
CNAF : Caisse Nationale d'Allocations Familiales  
PTI : Protection Travailleur Isolé  
ASJP : Association Saint-Joseph de Préville  
PSE CAF : Prestation Socio-Educative  
CGEDD : Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable

## DOCUMENTATION COMPLÉMENTAIRE

- Monographies nationales : La diversification de l'offre Habitat Jeunes
- Guide URHAJ Bretagne « Transformer les espaces et les usages pour accompagner les transitions »
- Le Vaisseau Amiral Habitat Jeunes : Rampe de lancement des services de Mobil'HAJ
- Publication UNHAJ « Jeunes, travailleur. ses, et habitant.es d'un territoire rural - Habitat Jeunes dans les bourgs et petites villes »

# ANNUAIRE DES ADHÉRENTS

## CÔTES-D'ARMOR

**HABITAT JEUNES EN TRÉGOR-ARGOAT (HJTA)** Guingamp - Lannion - global@hjta.bzh - 02 96 43 77 11

**SILLAGE** Saint-Brieuc - Plérin - Paimpol - Loudéac - Lamballe-Armor - contact@sillage.bzh - 02 96 33 23 91

**STEREDENN** Dinan - Plancoët - contact@steredenn.org - 02 96 87 12 12

## FINISTÈRE

**ASSOCIATION D'IROISE POUR LE LOGEMENT, L'EMPLOI ET LES SOLIDARITÉS (AILES)** Brest - Quimper - Carhaix - Guiscriff (56) - Rostrenen (22)  
- habitatiroise@ailes29.org - 02 98 43 45 48

**CCAS DE LA VILLE DE MORLAIX** Morlaix - ccas@villedemorlaix.org - 02 98 88 82 15

**ASSOCIATION DÉPARTEMENTALE DES PUPILLES DE L'ENSEIGNEMENT PUBLIC 29** Quimperlé - habitatjeunesqple@pep29.org - 02 98 39 69 69

**FONDATION MASSÉ TRÉVIDY** Quimper - Concarneau - Pont l'Abbé - Plonéour-Lanvern - fjt@fmt.bzh - 02 98 55 31 58

**LES AMITIÉS D'ARMOR** Brest - amities@amities-armor.asso.fr - 02 98 03 06 77

## ILLE-ET-VILAINE

**ASSOCIATION TY AL LEVENEZ (ATAL)** Saint-Malo - Dinard - Pleurtuit - reception@atal.bzh - 02 99 40 29 80

**MAISON D'ACCUEIL DU PAYS DE REDON (MAPAR)** Redon - Bain-de-Bretagne - contact@mapar.fr - 02 99 72 14 39

**ASSOCIATION SAINT-JOSEPH DE PRÉVILLE (ASJP)** Rennes - contact@asjp.fr - 02 99 14 21 00

**COMPAGNONS DU DEVOIR ET DU TOUR DE FRANCE** Bruz - 02 99 65 14 00

**POSABITAT** Fougères - accueil@posabitat.com - 02 99 94 39 50

**TREMPLIN** Vitré - accueil.habitat@tremplin-vitre.org - 02 99 74 61 73

**LES AMITIÉS SOCIALES** Rennes et métropole rennaise - contact@amities-sociales.fr - 02 99 67 56 00

## MORBIHAN

**AGORA SERVICES** Lorient - Auray - Pontivy - contact@agoraservices.fr - 02 97 21 72 02

**CCAS DE LA VILLE DE VANNES** Vannes - residence.kerizac@mairie-vannes.fr - 02 97 62 68 40

**CAP Avenir** Vannes - Ploërmel - Muzillac - residencedumene@orange.fr - 02 97 54 33 13

**ESCALE JEUNE MADAME MOLÉ** Vannes - Muzillac - foyer-madame-mole@orange.fr - 02 97 47 29 60

