



Centre du Logement des Jeunes Travailleurs, Étudiants et Stagiaires

**PROJET SOCIAL DE LA RESIDENCE SOCIALE**

**FOYER DE JEUNES TRAVAILLEURS**

**DE LA GARENNE-COLOMBES (Les Hauts-de-Seine)**

Annexe à la convention APL type résidence sociale,  
conformément aux dispositions du III de l'article R353-159  
du code de la construction et de l'habitation  
et de son annexe II pour les FJT relevant également  
du statut de résidence sociale.

Mise à jour du 18 décembre 2019

## SOMMAIRE

### 1. L'ASSOCIATION GESTIONNAIRE

- 1.1. Présentation du CLJT p.3
- 1.2. Le projet du CLJT p.4
- 1.3. L'intérêt du projet au regard des besoins identifiés localement p.5

### 2. LES CARACTERISTIQUES DU PROJET

- 2.1. La politique de maîtrise de la redevance et la gestion locative p.18
- 2.2. L'accompagnement social adapté au public accueilli p.18
- 2.3. La politique de peuplement et d'attribution des logements p.28
- 2.4. La politique de sortie vers le logement autonome p.30

### 3. LE PERSONNEL

- 3.1. L'équipe socio-éducative p.32
- 3.2. L'effectif prévu du FJT de la Garenne-Colombes p.33
- 3.3. Les fonctions supports p.33

### 4. LE DOSSIER FINANCIER

- 4.1. Le programme d'investissement p.35
- 4.2. Le budget d'exploitation p.38

## 1. L'ASSOCIATION GESTIONNAIRE

### 1.1 Présentation du CLJT

Le Centre du Logement des Jeunes Travailleurs, étudiants et stagiaires (CLJT) a été fondé en 1966 à l'initiative du Préfet de la Seine par un haut fonctionnaire du Ministère du travail.

Association régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901, elle a pour mission la recherche et la mise en œuvre d'un hébergement spécifique répondant aux attentes et aux besoins des jeunes, salariés, stagiaires ou en formation professionnelle.

Son siège est au 140 rue du Chevaleret à Paris dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement.

Le CLJT gère aujourd'hui 1 300 places dans 11 foyers de jeunes travailleurs et une résidence étudiante (9 établissements à Paris et 3 dans les Hauts-de-Seine). Les établissements sont destinés à un public mixte, âgé de 18 à 25 ans. Exceptionnellement, sous certaines conditions, les résidences peuvent accueillir des mineurs proches de la majorité (plus de 17 ans, statut de salarié ou d'apprenti) ou des résidents âgés de 25 à 28 ans.

Une centaine de salariés assurent le fonctionnement de ces établissements et des services du siège social.

L'association dispose des agréments relatifs à :

- « l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale » renouvelé en date du 22 janvier 2016 (arrêté n°201622-0033 du Préfet de la Région Ile-de-France)
- « l'ingénierie sociale, financière et technique » renouvelé en date du 21 décembre 2015 (arrêté n°2015345-0036 du Préfet de la Région Ile-de-France).

Le CLJT a acquis un savoir-faire reconnu en matière de gestion d'équipements collectifs d'accueil et prise en charge de populations composites (âge, origine, activité socioprofessionnelle). C'est à ce titre qu'il a été régulièrement sollicité pour participer à la conception de réalisations innovantes.

Fort de son expérience, le CLJT s'est engagé depuis plusieurs années dans la voie du développement. En collaboration avec des professionnels de la construction et de la maîtrise d'ouvrage, il prépare et réalise aujourd'hui des projets de création et de réhabilitation de résidences sociales pour des jeunes qui disposent de ressources modestes et doivent se loger temporairement. Ainsi, à compter de l'été 2020, le CLJT assurera la gestion d'un nouvel établissement, situé sur la commune de Bures-sur-Yvette (Essonne). Cet établissement, d'une capacité de 210 logements est propriété du groupe immobilier 3F et comprendra un Foyer Jeunes Travailleurs de 130 logements et une résidence conventionnée pour étudiants de 80 logements.

Mi-2020, le CLJT gérera ainsi 14 établissements, d'une capacité de 1 500 places (12 FJT et 2 résidences étudiantes), auxquels il convient d'ajouter 32 places en diffus, réparties sur 8 appartements situés dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Désireux de favoriser le parcours résidentiel des jeunes actifs hébergés dans ses établissements qui sont bien souvent confrontés aux difficultés d'accès au logement social, et fidèle en cela en ses missions, le CLJT a développé depuis avril 2016 cette offre en colocation, fruit d'un partenariat entre Paris Habitat et la Chambre de Commerce et d'Industrie via le Centre de Formation des Apprentis. La mobilisation de huit grands appartements de quatre chambres permet à des jeunes jusqu'à présent hébergés en foyer, d'accéder à leur premier logement et à des apprentis de se loger et mener à bien leurs études, dans le cadre d'appartement partagés.

L'objectif essentiel de ces projets est d'offrir aux résidents un logement et des services adaptés à chacune de leur situation. L'accent est tout particulièrement mis sur les conditions d'accueil et de séjour, en privilégiant convivialité et atmosphère chaleureuse en vue de faciliter l'insertion sociale et professionnelle des résidents.

## 1.2 Le projet du CLJT

Dans les articles 2 et 3 de ses statuts, « le CLJT se donne notamment pour objet de mettre à la disposition de jeunes vivant seuls, des structures d'hébergement et d'accompagnement aptes à répondre aux besoins de la catégorie particulière de la population accueillie ».

Dans la fidélité aux valeurs d'humanisme qui étaient celles de ses fondateurs, en dehors de toute attache idéologique, politique ou religieuse, le CLJT s'acquitte de cette mission en assurant la gestion de foyers et résidences dont il est propriétaire ou qui lui sont confiés par des organismes extérieurs.

L'objectif premier est donc de fournir un logement temporaire avec le meilleur rapport qualité/prix possible, à des jeunes de 18 à 25 ans, de ressources faibles ou modestes, sans distinction de genre, de milieu culturel, social ou professionnel, dans un juste équilibre entre les différentes catégories hébergées.

L'association entend d'autre part profiter de la présence de ces jeunes pour contribuer à l'épanouissement, à la stabilisation des résidents et faciliter leur insertion dans la vie sociale, civique et professionnelle, sans pour autant se substituer aux organismes compétents : éducation nationale, services d'aide sociale, médicale ou psychologique, d'aide à la recherche d'emploi, clubs ou associations culturelles, sportives, etc.

Les moyens à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs :

- assurer la qualité de l'hébergement temporaire : équipement des espaces privatifs et collectifs, sécurité ;
- dans les établissements où la structure le permet, assurer un service de restauration collective offrant une alimentation variée et équilibrée et favorisant la vie en commun ;
- veiller à la qualité de l'accueil tant à l'entrée qu'en cours de séjour ; être à l'écoute des résidents et mettre à leur disposition le maximum d'informations concernant leur situation présente : entrée dans la vie professionnelle, accès à un logement autonome futur, problèmes de santé, possibilités de pratique d'un sport, d'une activité culturelle ou artistique dans le quartier, à Paris et en Ile-de-France.
- être plus particulièrement attentif à l'écoute des jeunes en difficulté matérielle ou morale, les aider à analyser leur situation pour les orienter si besoin vers les structures extérieures spécialisées ;
- inciter les jeunes, souvent tentés par le repli sur soi ou entre amis (influence de la télévision, de la pratique des moyens informatiques : jeux, Internet...) à aller à la rencontre des autres : repas pris en commun, soirées festives, repas de fête, sorties en groupe, etc.
- susciter l'intérêt pour les problèmes de société, la culture, les sciences, l'économie... en organisant des débats autour d'intervenants qualifiés, des expositions, des journées à thème, visites de musée, voyages...
- offrir localement des activités temporaires ou permanentes (sport, informatique, musique, théâtre, expression corporelle...) dont la pratique est inaccessible aux résidents soit en raison de leur coût élevé, soit par défaut de réalisations extérieures ;
- le CLJT entend accorder une place importante à l'accueil dans ses établissements de jeunes étrangers, notamment européens : pratique d'une langue étrangère par au moins un membre de l'équipe, organisation de rencontres entre résidents de différentes nationalités, exposés sur la vie et la culture des pays concernés, échanges internationaux ;
- chaque établissement s'efforcera de s'insérer dans le tissu social et la vie du quartier dans lequel il est situé. »

## 1.3 L'intérêt du projet au regard des besoins identifiés localement

### a) L'attractivité du territoire

#### **La Région Ile de France :**

Première région économique française, l'Ile de France est située au carrefour des échanges européens et mondiaux. Cette région, très fortement peuplée, représente à elle seule 18.8% de la population de la France métropolitaine sur seulement 2.2% de sa superficie. Composé de huit départements et 1300 communes et

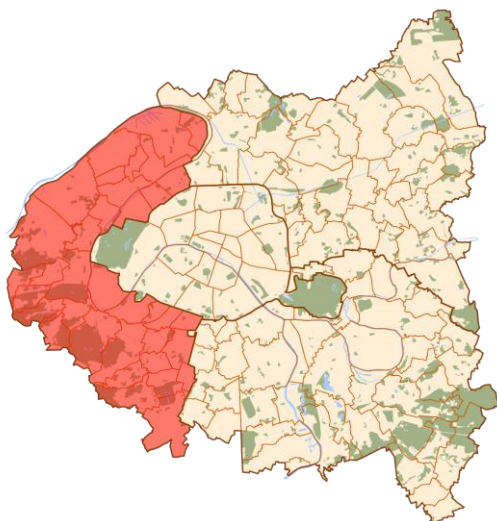
arrondissements, ce territoire présente de nombreux atouts : un PIB qui représente 31% de la richesse nationale, le premier bassin d'emploi européen avec une main d'œuvre hautement qualifiée (+ de 35% de cadres), un tissu dense de PME, PMI, start-up, de grands groupes et des pôles de compétitivité internationales avec la plus forte concentration scientifique et technologique d'Europe.

L'Ile de France rassemble 23% des universités françaises, 25% des écoles d'ingénieurs et 22% des écoles de commerce.

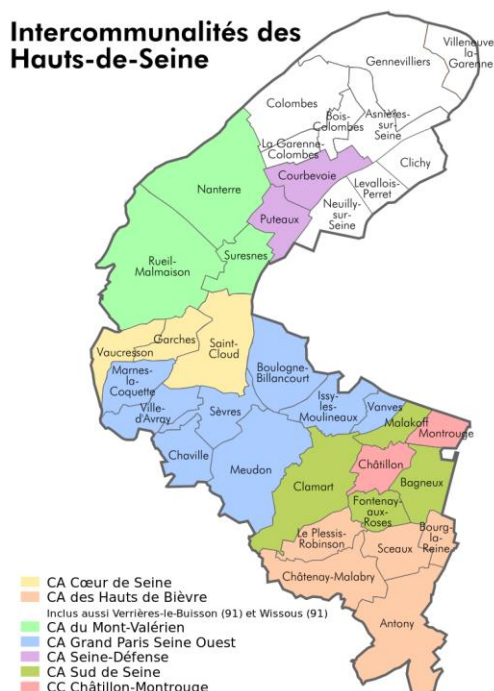
Ce territoire accueille une population de 12, 2<sup>1</sup> millions d'habitants, plus jeunes que la moyenne nationale. Les 15-29 ans représentent près de 20 % de la population d'Ile-de-France avec plus de 2.4 millions d'individus.

### ***Le département des Hauts-de-Seine :***

Le département des Hauts-de-Seine forme, avec les départements de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, une ceinture autour de Paris appelée la petite couronne et est partie intégrante de la métropole du Grand Paris.



Avec plus de 1 603 268 habitants<sup>2</sup>, le département des Hauts-de-Seine est composé de 3 arrondissements, 36 communes et 45 cantons.



<sup>1</sup> Chiffres-clé de la Région Ile-de-France 2018

<sup>2</sup> Chiffre de l'INSEE 2016

Ce département est un territoire très attractif, une terre d'innovation et de recherche privée à fort rayonnement international.

178 250 établissements actifs<sup>3</sup> (y compris l'administration publique) y sont recensés au 31 décembre 2015, soit une hausse de 1,8 % par rapport à 2014. Ils représentent 12,8 % des établissements franciliens. Les Hauts-de-Seine accueillent de grandes entreprises leaders dans le domaine des hautes technologies, des PME et de nombreuses start-up. C'est un territoire compétitif avec l'implantation de grandes entreprises porteuses d'innovation dans la recherche tels que : Thalès, Dassault Aviation, MBDA, groupe PSA, Alcatel-Lucent, Novartis Pharma, Siemens...

10 filières majeures sont implantées dans le département : Industrie chimique, Industrie électrique et électronique, Mécanique, Recherche et développement, Agro-alimentaire, Services matériels aux entreprises, Finances, Information et multimédia, Informatique et communication.

C'est un département en constante évolution dans lequel émergent ces dernières années des nouveaux secteurs d'activités : filières numériques, multimédia, services matériels aux entreprises.

Ce territoire se distingue aussi par une forte concentration d'étudiants (+ de 80 000). En plus des universités dont celle de Paris-Nanterre ( avec plus de 30 000 étudiants), on distingue trois types d'établissements d'enseignement supérieur sont implantés dans les Hauts-de-Seine<sup>4</sup>: écoles d'ingénieurs généralistes (École Centrale Paris, EPF...) et spécialisées (statistiques : ENSAE, aéronautique : ESTACA...) ; écoles de commerce et de gestion (IÉSEG, EDC...), formations en droit (faculté Jean-Monnet, faculté de droit de l'université Paris Descartes), en économie, en communication (CELSA), en médecine ; écoles d'art (Strate - École de Design, Icart photo...)

Enfin, le secteur tertiaire prédomine dans le département (64% de l'activité économique contre 12% pour l'industrie) avec l'implantation de deux quartiers d'affaires : La Défense et le Val-de-Seine. La Défense est le premier quartier d'affaires européen de France.

### ***La commune de la Garenne-Colombes – la ZAC des Champs-Philippe.***

C'est au cœur des Hauts-de-Seine que se situe la commune de la Garenne-Colombes.

Cette commune appartient à l'arrondissement de Nanterre et au canton de La Garenne-Colombes.

Près de 29 248 habitants<sup>5</sup> vivent à la Garenne-Colombes, chiffre en hausse constante avec un rajeunissement important de la population. En 2015, Les 15-29 ans représentaient 18.8 % de la population de la ville.

Ancienne ville industrielle, La Garenne-Colombes accueille aujourd'hui plus de 2 000 entreprises. Sa localisation dans le département des Hauts-de-Seine et l'essor auquel est appelé une partie de ce territoire, dans le cadre du contrat de territoire La Défense Ouest-Les deux Seine, font de la Garenne-Colombes, une commune en plein développement. Effectivement, la ville est directement concernée par l'une des douze opérations d'intérêt national de France, avec l'intégration d'une partie de la ville au périmètre d'intervention de l'établissement public d'aménagement de la Défense Seine Arche<sup>6</sup>.

Depuis 2010, une partie du territoire communal, le quartier des Champs-Philippe, est couverte par l'Opération d'Intérêt National (OIN) du quartier d'affaires de la Défense, Nanterre et de la Garenne-Colombes. L'objectif est de développer une vitrine économique moderne et attractive dans le prolongement du quartier d'affaires de la Défense. L'ambition affichée est d'aménager un projet urbain durable, initiateur de projets innovants et concertés, au sein d'un Périmètre d'Opération d'Intérêt National redessiné sur le territoire de La

---

<sup>3</sup> CCI Paris Ile de France 2014

<sup>4</sup> Source CD92 Rectorat de Versailles

<sup>5</sup> Source INSSE 2014-2015

<sup>6</sup> EPADESA

Défense (Puteaux et Courbevoie), de Seine Arche (Nanterre) et d'une partie de La Garenne-Colombes (couvrant en particulier la ZAC des Champs Philippe). Pour la partie concernée par l'implantation du foyer, la ZAC est portée par la ville de la Garenne Colombes en collaboration avec l'ETP POLD.

Sur la ZAC des champs Philippe<sup>7</sup>, les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- Redessiner une nouvelle armature urbaine et paysagère dans la partie ouest de la ville
- Inscrire l'ouest de la ville dans une nouvelle dynamique résidentielle et permettre le retour d'une nouvelle vie de quartier (103 000 m<sup>2</sup> de logement, 105 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 9 000 m<sup>2</sup> de commerces et d'activités)
- Assurer la mixité sociale (résidence familiale, logements sociaux, FJT.)
- Créer des équipements publics modernes et adaptés aux besoins des nouveaux habitants (1 école maternelle, 1 collège, 3 crèches, 1 salle de spectacle, 1 parking)
- Créer des espaces publics de qualité (parking, 5 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts)

Le tout dans le prolongement du quartier d'affaires de La Défense.

D'ici 2022-2023, en lieu et place de l'actuel site de PSA Peugeot situé sur la ZAC des Champs Philippe, s'implantera le campus d'ENGIE (situé face au foyer, le campus proposera environ 15000 emplois). Il sera créé 255 000 m<sup>2</sup> de bâtiments, dont 159 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 13 000 m<sup>2</sup> de commerces. Le centre-bus de la RATP sera aussi accueilli sur cette ZAC.

L'objectif de la commune est d'inscrire ce quartier dans une dynamique métropolitaine compétitive, créatrice d'emplois et de répondre aux attentes des populations.

En cela, le projet de Foyer Jeunes Travailleurs de la Garenne-Colombes s'inscrit pleinement dans le cadre du développement économique et urbain de ce territoire des Hauts-de-Seine et répond ainsi au plan Départemental d'Action Des Personnes défavorisées des Hauts-de-Seine 2014-2018 en favorisant l'accès aux logements à des jeunes aux faibles ressources.





<sup>7</sup> PLU de la Garennes-Colombes



#### a) Les Transports

La ville de la Garenne-Colombes est principalement desservie par deux stations du Transilien sur son territoire. Trois autres stations du Transilien et une du RER, situées à proximité, permettent d'assurer une liaison entre La Garenne-Colombes et Nanterre Université (RER A), la gare Saint Lazare (métros 3, 9, 12, 13, 14, RER E) et La Défense (RER A, métro 1, tramway 2, Transilien).



Stations à La Garenne-Colombes :

-  Gare de La Garenne-Colombes
-  Gare des Vallées



En plus des sept lignes de bus qui relient La Garenne-Colombes au centre de Paris, aux communes voisines ainsi qu'à La Défense (2 lignes), le quartier des Champs-Philippe bénéficie, depuis 2012, du passage à proximité du tramway T2, de La Défense à Bezons, qui irrigue toute cette partie des Hauts-de-Seine.

-  Charlebourg
-  Les Fauvelles

Deux gares sont accessibles en moins de 15 mn à pied depuis la ZAC des Champs Philippe :

-  Gare de la Défense
-  Gare de Nanterre - Préfecture à 900 mètres

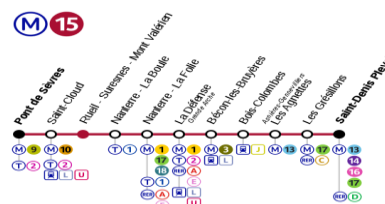
Paris est accessible en moins de 30 mn par les transports en commun :

- En 10 à 15 mn :
  - depuis Saint-Lazare ou le Pont-Cardinet, par le  jusqu'à la station Les Vallées ou La Garenne-Colombes
  - depuis la Porte Champerret par le bus 163 ou 164
- En 30 mn depuis À Châtelet - Les Halles par la ligne  jusqu'à La Défense puis le tramway T2 jusqu'à Charlebourg ou Les Fauvelles

Et La Défense est accessible en 5 mn par le tramway T2.

Dans un avenir proche, le tramway T1 sera prolongé jusqu'au T2 permettant la liaison entre le nord du département et la Défense. Autre projet d'ici 2023<sup>8</sup>, renforçant le maillage du réseau de transports en commun et l'accessibilité de la ZAC des Champs-Philippe, le prolongement du T1 à l'ouest (des Courtilles à Asnières-Gennevilliers jusqu'à l'arrêt Parc Pierre Lagravère à Colombes) permettant la desserte des villes d'Asnières, Bois-Colombes et Colombes depuis La Garenne-Colombes.

La nouvelle ligne du métro 15 facilitera encore plus les déplacements des habitants de la Garenne-Colombes, par ses interconnexions avec le réseau actuel de transports en commune. Longue de 33 km, la ligne 15 Sud traversera 22 communes et concernera plus d'un million d'habitants. Toutes ses gares seront en correspondance avec des lignes de RER, métro, tramway et/ou transports en commun en site propre comme sur Nanterre ou la Défense.



<sup>8</sup> Source : <https://www.societedugrandparis.fr>



Enfin, La gare EOLE « la Folie » sera implantée à 600 m du projet sur le territoire de Nanterre. Il s'agit d'une gare différente de celle du RER A. La gare devrait être opérationnelle en 2023 et permettra d'améliorer les connexions entre l'est et l'ouest franciliens avec le prolongement du RER E. La ligne sera prolongée de 55 km jusqu'à Mantes-la-Jolie en passant par Nanterre.

La ville de la Garenne-Colombes et le site de la ZAC des Champs-Philippe présentent tous les atouts pour l'accueil d'un Foyer de Jeunes Travailleurs au regard du bassin d'emploi très conséquent de cette commune et des communes limitrophes, dont la Défense accessible en mn par les transports en commun. La densification future des réseaux de transports publics renforcera l'attractivité de la commune et permettra aux jeunes d'accéder facilement aux nombreuses entreprises et centres de formation implantées dans l'ouest parisien et sur Paris.

#### *b) Les problématiques du logement*

L'attractivité de la région francilienne et plus particulièrement du territoire des Hauts-de-Seine ainsi que la légitime aspiration des jeunes à prendre leur indépendance, rendent la question du logement cruciale, et ce, dans un contexte de marché très tendu.

Le développement économique des Hauts-de-Seine a entraîné une rareté du foncier et à l'augmentation des prix de l'immobilier ces dernières années, qu'il s'agisse d'accession à la propriété ou de location dans le parc privé. S'ajoute à cela la pénurie d'offre de logements sociaux sur l'ensemble du département ce qui amène inévitablement les personnes aux ressources modestes à vivre ailleurs.

L'Ile de France est un territoire inégalitaire concernant le logement avec des disparités conséquentes : Paris et le département des Hauts-de-Seine<sup>9</sup> accueillent une population relativement aisée, comparativement aux autres départements de petite couronne.

Les difficultés d'accès au logement sont symptomatiques des inégalités sociales et générationnelles d'aujourd'hui. Les personnes aux revenus modestes privilégient les territoires aux loyers plus accessibles (logement sociaux, logements spécifiques) et les plus aisés, à l'inverse, se concentrent sur des secteurs plus favorisés, en termes de localisation d'entreprises, de présence de services publics et d'accessibilité, renforçant la fracture spatiale dont souffre l'Ile-de-France.

Pour enrayer cette spirale inégalitaire, les responsables politiques s'attachent à favoriser l'accès de tous, dont les jeunes et les foyers modestes, à un logement abordable sur l'ensemble de la Région.

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à récréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige les communes les plus importantes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.

Sur le département des Hauts-de-Seine, la production de logements sociaux en PLA-I et PLUS représentait en 2017<sup>10</sup> 49 % - soit plus de 1500 logements – de la production de logements. Elle a porté majoritairement dans les communes déficitaires au sens de la loi SRU.

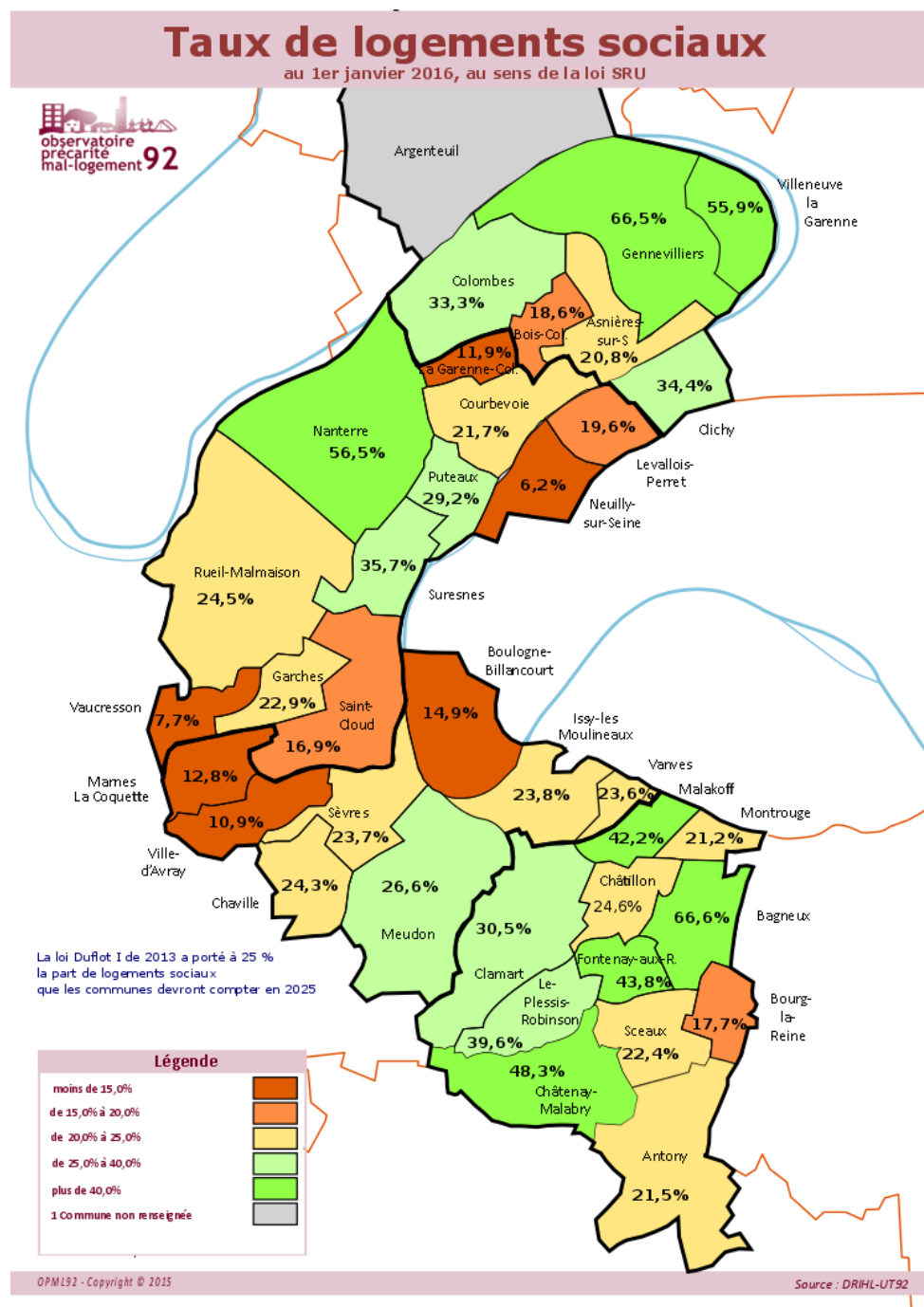
En 2017, 64% des demandeurs de logement sociaux et 80% des ménages prioritaires dans les Hauts-de-Seine ont des ressources inférieures au plafond PLA-I alors que la production de PLA-I ne représente quant à elle que 20% de la production de logements sociaux sur ce territoire. De plus, la production de logement PLA-I a concerné surtout des T3 et T4 alors que la plus forte demande portait sur des T1 ou T2.

---

<sup>9</sup> Sources : [idf.dirrecte.gouv.fr/quelques chiffres](http://idf.dirrecte.gouv.fr/quelques chiffres)

<sup>10</sup> Bilan PDALPD 2014-2018 – DRIHL des Hauts-de-Seine

Enfin, 22 communes du département des Hauts-de-Seine sont déficitaires en logements sociaux au regard des obligations de la Loi SRU. Ainsi, le taux de logements sociaux sur la commune de la Garenne-Colombes est de 11,9%.



Forts de ces différents constats, les élus ont donc décidé de répondre à la pénurie de logements sociaux et de réduire les disparités existantes. Le département souhaite ainsi mieux répondre aux besoins et demandes des habitants et proposer une offre adaptée à la diversité de leur population, à l'évolution des besoins des personnes, évolutifs dans le temps et ainsi d'accompagner le développement économique et les créations d'emplois sur le territoire.

Aujourd'hui, les jeunes doivent consacrer une grande partie de leur budget pour disposer d'une pièce d'habitation par personne et ils n'ont souvent pas les moyens d'y accéder. L'implantation d'un FJT sur la Garenne-Colombes permettra à ces jeunes d'accéder à un logement temporaire, au loyer compatible avec leur niveau de revenus.

### c) Les préoccupations liées à l'insertion des jeunes

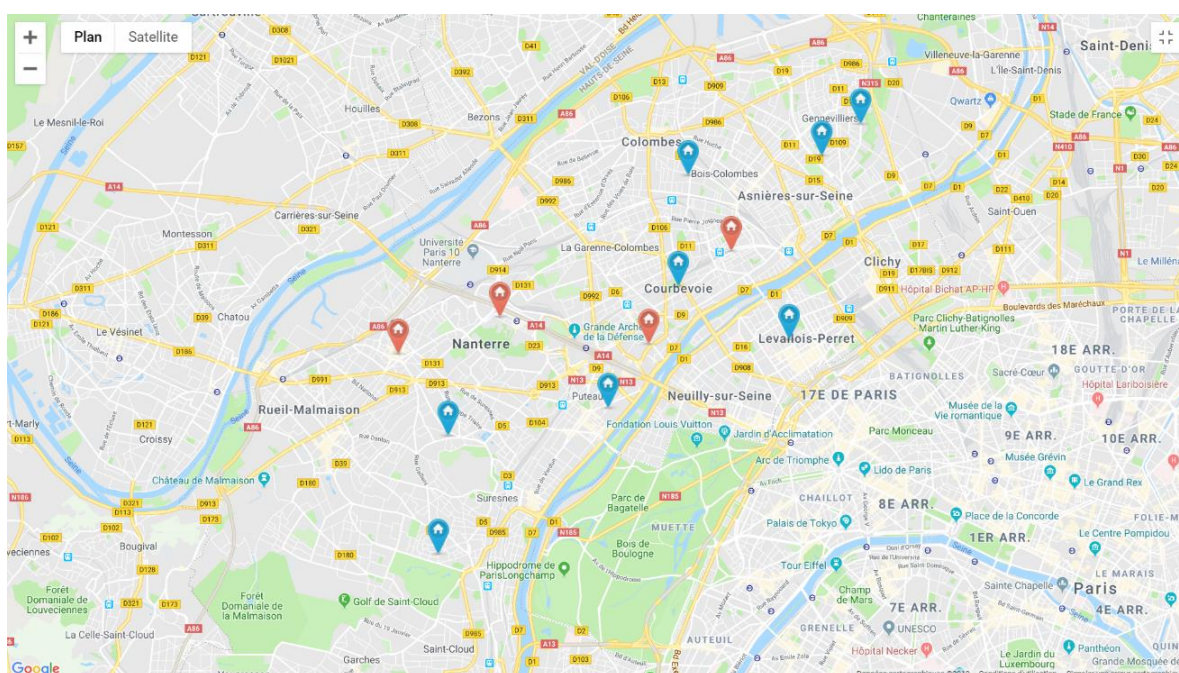
Comme les autres ménages, les jeunes doivent faire face aux charges liées à l'accès au logement mais aussi aux dépenses inhérentes son entretien et occupation.

En 2013, les ménages consacraient en moyenne 18,3% de leurs revenus aux dépenses de logement (loyer, charges, taxes, fluides et énergie...), ce taux d'effort pouvant aller jusqu'à 42% pour les locataires modestes. Faute de soutien familial, la solvabilité des jeunes peut aussi faire défaut. L'emploi représente un critère déterminant pour l'autonomie résidentielle des jeunes. Cependant, le statut de salarié ne garantit ni des ressources suffisantes, ni un poste pérenne. La dégradation de la situation économique, amorcée en 2008, touche encore les jeunes de plein fouet. En 2017 et parmi les jeunes âgés de 15 à 29 ans, 57,5<sup>11</sup> % des jeunes étaient sur le marché du travail dont 44,6 % avec un emploi. Le chômage touche 16,5% des actifs âgés de 15 à 29 ans et atteint 23.5 % pour les 15-24 ans. Cette même année, les emplois aidés (contrat aidé, alternance, apprentissage, contrat initiative emploi, contrat d'insertion...) concernaient potentiellement 28,10% des jeunes de moins de 30 ans. En 2015, près de 20% des jeunes de moins de 30 ont un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté soit des revenus de moins de 1015 euros par mois.

Pour la plupart, ces jeunes aspirent à vivre de manière indépendante. Cependant, les délais d'attente d'accès à un logement social et les exigences des propriétaires privés les conduisent à se diriger vers les structures de logement temporaire ou la colocation. Dans ce contexte, les foyers de jeunes travailleurs (FJT) gérés par le CLJT fournissent aux jeunes un logement temporaire confortable et économique, toutes charges comprises, éligible à l'APL. De plus, les équipes des établissements accompagnent les jeunes dans leur processus d'insertion sociale et professionnelle afin de les aider à acquérir une complète autonomie, en particulier résidentielle.

### d) L'inscription du projet dans les politiques du logement

Il n'a pas été identifié de Foyer de Jeunes Travailleurs sur La Garenne-Colombes. Les établissements les plus proches de la commune sont situés à Courbevoie (2km, avec 2 FJT dont 1 de 104 places géré par l'association Hypoquets et le FJT Relais d'accueil Vallona avec 27 studios), à Colombes (4km, FJT de 74 places géré par le CLJT) et Nanterre (3km, FJT de 93 places géré par le Relais Accueil Vallona).



<sup>11</sup> Chiffre 2017- INJEP

Plus généralement, le département disposait, au 31 décembre 2018, de 4915 places en résidences sociales dont 2288 places dans 2137 logements en RS FJT ou en FIT ou en RJA à destination des jeunes : 17 associations gèrent 39 résidences réparties dans le nord et le centre du département pour 1289 places sur 12 villes et dans le sud du département pour 999 places sur 8 villes.

### ***A l'échelle de la commune***

En 2018, les logements sociaux représentaient 11.9 % des résidences principales de la Garenne-Colombes. Malgré une augmentation de la production de logements sociaux ces dernières années, la croissance du parc privé a pour conséquence la stagnation du taux de logements sociaux : 11,9% en 2018 contre 11,6% de logements sociaux en 2012.

Le parc social de la commune ne cesse pourtant de se développer<sup>12</sup>. Il a ainsi doublé depuis les années 1990, et la production de logements sociaux représentait 42% des livraisons d'immeubles entre 2001 et 2014.

Cependant la croissance de la population, un taux de rotation très faible de l'ordre de 2% par an, une demande portant désormais à 78% sur les F1, les F2 et les F3, une politique publique municipale attentive aux besoins des publics prioritaires - avec des objectifs de relogement atteints, pour le PDALPD 2011-2014, à 116% - ne permettent pas de répondre aux besoins.

Dans son Plan local de l'habitat, la commune définit six axes d'orientation concernant le logement sur 2015/2020 :

- Répondre aux enjeux de production de logement neuf dans un souci de développement résidentiel équilibré et maîtrisé
- Reconstruire un parcours résidentiel à La Garenne-Colombes en répondant mieux à la diversité des besoins via l'offre locative sociale
- Mobiliser les outils de politique foncière propres à permettre la réalisation du programme
- Lutter contre la dégradation du parc privé et répondre aux enjeux énergétiques
- Piloter et animer le programme local de l'habitat
- Diversifier et adapter l'offre pour les publics spécifiques

Sur ce dernier point, le PLH met en avant le manque considérable de structures d'hébergement, que ces jeunes soient étudiants ou jeunes travailleurs, qui constituent une proportion importante des demandeurs de logement social de type T1.

Identifiés comme des « logements passerelles » et une étape d'habitat transitoire, la commune a donc décidé de développer des résidences sociales à destination des jeunes travailleurs en situation de précarité. Elle répond ainsi aux prérogatives du PDALPD des Hauts-de-Seine.

C'est pourquoi, la Ville de La Garenne-Colombes souhaite l'implantation d'un foyer de jeunes travailleurs sur son territoire.

### ***A l'échelle du territoire***

Face à la difficulté croissante que rencontrent les franciliens à se loger, la loi « Grand Paris » et le Schéma Directeur de la Région Ile de France (baptisé "Ile-de-France 2030" et approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013) ont retenu un objectif de construction de 70 000 logements/an sur l'ensemble de la région.

---

<sup>12</sup> Source : Programme local de l'habitat de la Garenne-Colombes.

Concernant le logement dans les Hauts-de-Seine<sup>13</sup>, la proximité avec Paris pèse sur les tarifs du foncier et de la location dont les prix, même dans le logement social, restent très élevés.

La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a porté le seuil à atteindre à 25%.

Fort de ce constat, l'objectif du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine est de promouvoir une répartition plus homogène du parc social et de favoriser la diversité par une présence équilibrée des différentes catégories de population sur l'ensemble de son territoire. Les ménages modestes et les jeunes sont les premiers concernés par ces objectifs.

Ainsi, le Conseil départemental des Hauts-de-Seine a mis en place un dispositif en faveur de la production de logements locatifs sociaux dans une perspective de mixité sociale sur trois axes<sup>14</sup> :

- *Une prise en compte de la diversité des situations et des produits qu'il s'agisse de logements familiaux ou de structures collectives, répondre aux différents besoins en logement social, sans exclusive, qu'il s'agisse des publics visés par les PLA-I et les PLUS, ainsi que ceux relevant des PLS.*
- *Une politique en faveur de la mixité sociale avec le dispositif adopté le 20 décembre 2013 qui prévoit une intervention du Département différenciée selon les territoires et en fonction des types de produits (PLA-I, PLUS, PLS).*
- *Un engagement contractuel en faveur du logement étudiant par la signature d'une convention en octobre 2008 fixant un objectif de 3 000 logements étudiants à agréer. Une deuxième convention signée le 15 octobre 2013 prévoit 1 200 logements supplémentaires, soit d'ici à 2019 la création au total de 4 200 logements étudiants sur l'ensemble du territoire départemental.*

La relance de la production de logement est donc au cœur de l'ambition des Hauts-de-Seine.

Le projet de création d'un Foyer de jeunes Travailleurs sur la Garenne-Colombes s'inscrit ainsi pleinement dans les objectifs fixés par l'Etat et ceux de la Région Ile de France :

- Accroître l'offre sociale de logements étudiants
- Développer une offre de logements adaptés (FJT, maison de famille, CHRS.)
- Créer ou consolider des solutions d'hébergement pour développer et valoriser les formations en alternance pour un accès à l'emploi durable des jeunes.

### **A l'échelle de la Région Ile-de-France**

La Région Ile-de-France soutient la création de Foyers de Jeunes Travailleurs dans le cadre de sa délibération du 26 janvier 2017 relative à l'action régionale en faveur des jeunes, des étudiants et des apprentis. Effectivement, la demande d'hébergement des jeunes dans des petites surfaces dépasse largement l'offre proposée en Ile-de-France. Or, l'Ile-de-France est la région française qui accueille le plus de jeunes étudiants et jeunes en mobilité. L'offre de formation et les nombreux bassins d'emploi sur l'Ile-de-France poussent les étudiants non franciliens, jeunes actifs en début de parcours ou natifs franciliens en quête d'autonomie à se loger sur ce territoire. La concurrence est donc importante sur les logements de type studio ou F1 et beaucoup de demandes n'aboutissent pas. Les jeunes les plus précaires en sont les premières victimes.

L'Etat et la Région Ile-de-France<sup>15</sup> s'engagent à produire 24 000 logements sociaux pour étudiants et 9000 places en FJT ces six prochaines années.

Le projet d'ouverture d'un FJT sur la commune de la Garenne-Colombes répond donc au schéma régional du logement jeune au cœur d'un important bassin d'emplois, localisés sur la commune et sur La Défense.

<sup>13</sup> Sources : Bilan PDALHPD 2014-2018 – DRIHL des Hauts-de-Seine

<sup>14</sup> Sources : <http://www.hauts-de-seine.fr/cadre-de-vie/logement/logement-social-et-etudiant/>

<sup>15</sup> Schéma Régional de l'habitat et le l'hébergement-volet 1-Défis-enjeux-orientation-CRHH du 18 octobre

Le contrat de plan de développement des formations professionnelles de la Région Ile-de-France (CPRDFP) met l'accent sur quatre orientations stratégiques qui sont pleinement remplies par le projet de création du Foyer de Jeunes Travailleurs de la Garenne-Colombes :

- Permettre à toute personne d'accéder à une information complète sur les emplois, les métiers et les formations, ainsi qu'à un conseil personnalisé :
- Permettre à toute personne d'accéder à une première qualification et de progresser d'au moins un niveau de qualification tout au long de sa vie :
- Accompagner les mutations économiques, sociales et sociétales et les besoins des territoires franciliens notamment en adaptant l'offre de formation :

Le FJT de la Garenne-Colombes répond pleinement à ces objectifs.

Car le CLJT s'engage à offrir aux résidents un accompagnement personnalisé sur l'accès aux formations et sur l'accès à l'emploi ainsi qu'un accompagnement individualisé à trouver un employeur. Le tutorat entre résidents sera encouragé, les résidents les plus diplômés ou expérimentés pouvant accompagner et orienter les plus jeunes vers une formation ou le métier approprié et faire part de leur expérience.

D'autre part, ce FJT répondra aux besoins de logements suscités par le développement de l'emploi sur le territoire communal. Les conditions de réussite des jeunes et leur insertion professionnelle seront encouragées par la création de ce Foyer Jeunes Travailleurs.

Enfin, le projet de la Garenne-Colombes s'inscrit pleinement dans le plan régional d'actions 2018 en faveur de la jeunesse<sup>16</sup> :

- Actions favorisant l'entrée en formation ou en activité de resocialisation pour les jeunes les plus éloignés de l'emploi
- Soutien à l'engagement et à l'autonomie des jeunes en mobilisant les principes d'action de l'éducation populaire et en favorisant l'accès aux droits et l'information des jeunes :
- Actions visant au développement du service civique ;
- Actions portées par les jeunes ou issues d'instance de concertation/interlocution avec les jeunes. Dans le cadre de la loi 2002-02 rénovant l'action sociale, trois conseils de vie sociale seront organisés par an avec l'élection de représentant des résidents.
- Projets en faveur de l'éducation aux médias et la médiation numérique : savoir agir positivement dans la société numérique et en comprendre les enjeux et les usages ; le CLJT entend travailler en partenariat avec le service Jeunesse de la Mairie de la Garenne-Colombes.
- Projets soutenant et valorisant l'engagement des jeunes dans une logique de parcours citoyen et républicain ; actions socio-éducatives du CLJT en termes de citoyenneté, organisation de débats relatifs à des sujets de société, lien avec les associations locales ;
- Favoriser l'autonomie des jeunes et la sécurisation de leur parcours dans leur globalité ; Le CLJT mènera des actions pédagogiques à cet effet en lien avec les missions locales.  
Lutter contre les inégalités et les discriminations : ouverture sociale du Foyer de Jeunes Travailleurs à un public extérieur et / ou prioritaire, dans le respect des droits des réservataires ou des obligations découlant des conventions conclues avec la puissance publique.
- Santé : mesures d'information et de prévention mises en place par le CLJT (notamment en termes d'Infections Sexuellement Transmissibles) et partenariat avec les missions locales.
- Faciliter l'accès au logement des jeunes : le Plan régional d'actions en faveur de la jeunesse constate un coût d'accès au logement élevé en Ile de France, ce qui retarde l'accès à un logement autonome : 61,5 % des jeunes de 20 à 24 ans vivent chez leurs parents, et moins de deux jeunes de moins de 30 ans sur cinq occupent un logement autonome. En Ile-de-France, les demandes de logement en Foyer Jeunes Travailleurs sont majoritairement non satisfaites. (En 2011, l'URFJT Ile de France annonce un

---

<sup>16</sup>Sources : DRJSCS Ile-de-France

taux de demandes satisfaites de seulement 14%<sup>17</sup> avec 7 000 demandes satisfaites sur 96 000 demandes par an). L'offre de logements réservés aux jeunes en Ile-de-France représente 68 456 places en 2013, dont 3 880 places en Foyers Jeunes Travailleurs et 6 309 places en résidences sociales pour Jeunes Actifs et 2 541 places en résidences mixtes Jeunes Actifs / étudiants. Les demandes de logements dédiés aux jeunes sont largement supérieures à la capacité d'accueil du parc spécifique. Le plan régional d'actions vise la production de 1 000 places par an en FJT avec une réservation possible de 20% des places pour des étudiants. Il vise aussi le parcours résidentiel des jeunes. Le projet de la Garenne-Colombes répond à ces objectifs et mettra en place par le biais d'un partenariat avec les bailleurs, en particulier Hauts-de-Seine-Habitat, ce parcours résidentiel, avec pour objectif l'accès des jeunes à un logement autonome à leur sortie du foyer.

- Accroître et diversifier la mobilité européenne et internationale.
- Favoriser l'accès des jeunes aux sports, à l'art et à la culture : nombreuses actions dans ce domaine organisées par le CLJT (sorties et soirées culturelles), en partenariat avec les structures locales et avec pour ambition d'inciter les résidents à participer à la vie locale, aux manifestations et spectacles organisés sur la commune.
- Promouvoir la réussite de tous en luttant contre le décrochage scolaire et réduire le taux de rupture des contrats d'apprentissage pour les jeunes les plus fragiles : mise en place d'un soutien personnalisé, mise en place de dispositif de tutorat et d'entraide au sein du Foyer de jeunes Travailleurs, mise en place de partenariat avec les entreprises.

---

<sup>17</sup> Plan d'action en faveur de la jeunesse-Ile de France-2014-2017

## 2. LES CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le projet porte sur la réalisation d'un FJT de 130 logements et 133 places, objet du présent appel à projets, situé sur la ZAC des Champs-Philippe, dans le département des Hauts-de-Seine sur la commune de la Garenne-Colombes.

### 2.1. La politique de maîtrise de la redevance et la gestion locative

Le « FJT de la Garenne Colombes » comprendra 130 logements répartis de la façon suivante :

- 127 T1 (moyenne de 19 m<sup>2</sup>)
- 3 T1 bis (moyenne de 35 m<sup>2</sup>)

S'agissant d'un établissement destiné à recevoir, pour une durée limitée, des jeunes en situation de premier emploi ou en formation, tous les logements sont meublés et équipés d'une kitchenette, de prises permettant l'accès au multimédia. Ils comportent chacun une salle d'eau (douche, lavabo, WC).

Le FJT sera intégralement conventionné en PLA-I afin de proposer à l'ensemble du public accueilli des redevances particulièrement abordables, sans discrimination sociale. L'équipe de direction sera particulièrement attentive à répondre à l'objet social du FJT, en ciblant prioritairement l'accueil de jeunes dont les revenus sont inférieurs au plafond des ressources applicables aux bénéficiaires de logements-foyers visés par le statut PLA-I.

La redevance comprend la part assimilable au loyer et aux charges locatives regroupant l'eau, l'électricité, le chauffage, l'entretien courant des parties privatives et communes. Une prestation annexe au titre des prestations obligatoires comprenant l'amortissement et l'entretien du mobilier sera aussi facturée. Son montant de 20 € est indicatif et susceptible d'évolution, en fonction du coût définitif de l'investissement en mobilier et des dépenses d'entretien réellement supportées par le gestionnaire.

#### Les redevances + prestations annexes mensuelles futures (base T1 2019)

Typologie	Plafond PLAI	Redevance FJT La Garenne Colombes	Prestations annexes	Total
T1	383,34 €	383 €	20 €	403 €
T1bis	555,73 €	555 €	20 €	575 €

En complément des revenus dont dispose le jeune, le couple ou le parent isolé pour assumer financièrement la redevance, différentes aides peuvent être mobilisées et permettent ainsi à des jeunes au revenu modeste d'accéder à un studio dans le FJT :

- L'APL
- La prime d'activité
- L'aide Mobili-Jeune
- La Garantie Jeunes

#### L'APL

La réforme à intervenir en cours d'année 2019 sur les revenus de référence pris comme assiette, c'est-à-dire ceux de l'année N et non plus de l'année N-2, ne permet pas aujourd'hui de procéder à des simulations, l'outil de simulation de la CAF n'étant pas encore paramétré sur les nouvelles règles.



Aujourd'hui, c'est un résident sur deux des foyers du CLJT qui perçoit l'APL, pour une valeur moyenne de 250 €. Pour un apprenti, qui bénéficie d'une APL particulièrement bonifiée, le montant de l'APL peut représenter 300 € pour une redevance (L+C exclusivement) de 403 €.

#### La prime d'activité

Destinée à soutenir le pouvoir d'achat des actifs modestes, elle s'adresse aux 18 – 25 ans, ayant travaillé au cours des trois derniers mois et disposant d'un revenu mensuel net inférieur à 1500 € pour un jeune célibataire sans enfant et 2200 € pour un parent célibataire avec un enfant.

Les apprentis en 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> année et étudiants sont éligibles à cette prime sous réserve d'un revenu mensuel supérieur à 893 € net.

Exemple : une personne seule sans enfant avec un salaire de 1300 € net et une aide au logement peut bénéficier d'une prime d'activité de 138,82 € (source : service-public.fr)

#### L'aide Mobili-Jeune (Action Logement) :

Un jeune de moins de 30 ans en formation professionnelle ou en alternance (contrat d'apprentissage ou de professionnalisation) et percevant au plus 100% du SMIC, peut bénéficier pendant 12 mois d'une subvention pouvant aller jusqu'à 100 €.

#### La garantie Jeunes

Les jeunes de 16 à 25 ans, dont les ressources sont inférieures à 492,58 € par mois et en situation de grande précarité – c'est-à-dire ne sont ni étudiants, ni en formation ou en emploi – peuvent bénéficier d'une allocation de 492,58 € maximum. Le montant de l'aide est proportionnel aux ressources. L'allocation est supprimée au-delà de 1216,97 € de ressources.

C'est à l'aune de ces différents paramètres - le niveau du L+C fonction de la typologie du logement et des différentes allocations mobilisables (APL, prime d'activité, Mobili-Jeune, Garantie Jeunes) - que la candidature d'un jeune à un logement dans le FJT est examinée.

La combinaison entre APL et autres dispositifs de soutien financier permet d'assurer la mixité sociale souhaitée dans un FJT. Elle permet à des jeunes aux revenus les plus modestes d'accéder à un logement en FJT. En 2018, 40 % des résidents accueillis dans les foyers du CLJT disposaient de revenus inférieurs à 916 € par mois. Et ceux percevant moins de 610 € représentaient 20 % des jeunes présents dans nos établissements.

## **2.2 L'accompagnement social adapté au public accueilli**

La résidence sociale pour jeunes travailleurs a pour objet un logement temporaire, en studios équipés et meublés, de jeunes âgés de 17 à 28 ans, salariés et stagiaires de la formation professionnelle en priorité, à la recherche d'un premier logement proche de leurs lieux d'étude ou d'activité.

Cette activité première de logement temporaire s'appuie sur un projet social pensé pour la population accueillie, projet qui se traduit notamment par des actions socio-éducatives collectives et individuelles.

L'action socio-éducative est conduite sous trois formes :

- Le Projet d'accompagnement Personnalisé, suivi individualisé destiné à accompagner des jeunes rencontrant des difficultés particulières ou porteurs de fragilités ;
- Des actions collectives pédagogiques dans les domaines du logement, de l'emploi, de la formation, de la santé, de la citoyenneté et du développement durables ;
- Dans animations plus récréatives de loisirs et culturelles destinées à faciliter l'intégration du plus grand nombre.

Ces différentes actions, déclinées sous forme de programmes annuels, s'inscriront dans le cadre de conventions pluriannuelles avec les partenaires institutionnels des FJT : la Caisse d'allocations familiales, le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine et les services de l'Etat de tutelle des Hauts-de-Seine.

Ces actions sont définies et adaptées aux besoins du public hébergé. Si elles sont avant tout destinées aux jeunes pouvant présenter des difficultés, elles ont vocation à s'adresser à l'ensemble des résidents, qui tous bénéficient des actions socio-éducatives mises en place sur le foyer. Elles s'adressent à tous ceux qui sont en cours de démarche active d'insertion, d'intégration dans la vie sociale, professionnelle et citoyenne :

- Préparation aux démarches d'accession à un logement autonome ;
- Appui au maintien dans l'emploi et à la recherche de formation ;
- Information, orientation, prévention à propos de la santé ;
- Aide à la gestion du budget, aux formalités administratives ;
- Aide à l'insertion dans la cité : information, orientation sur les services sociaux, les activités sportives, culturelles du quartier, de la ville.

L'intégration dans un groupe composite de jeunes d'origines et de situations très diverses est un facteur déterminant pour la réussite du projet de l'établissement, pour l'insertion future du résident dans la société.

Le brassage du public accueilli et le maintien constant d'un bon équilibre entre les différents petits groupes qui cohabitent ainsi dans un même espace sont autant d'éléments indispensables à la stabilisation, l'intégration et la progression à l'échelon individuel. Les actions collectives ludiques participent ainsi grandement à la cohésion de l'ensemble.

### **2.2.1 Accueillir**

#### **➤ La procédure d'admission**

Elle fait l'objet d'une attention particulière dans le souci d'une simplification administrative, d'une adaptation aux besoins des demandeurs et d'une communication claire vis-à-vis de ces derniers.

La fiche de candidature, à remplir directement en ligne sur le nouveau site [www.cljt.com](http://www.cljt.com)<sup>18</sup>;

Chaque candidat disposera d'un espace personnalisé, confidentiel (conformité aux normes RGPD) pour déposer son dossier et les pièces justificatives. Ce dossier comprend :

- la fiche de candidature,
- deux photos ;
- un justificatif d'identité ou un titre de séjour ;
- un justificatif d'activité indiquant le niveau de ressources.
- et, pour les candidats ne disposant pas de subsides suffisants, une attestation de caution solidaire ou une garantie Impayés VISALE (Action Logement).

Les dossiers des candidats à un logement sont examinés en réunion d'équipe. Si une candidature paraît fragile ou si elle émane d'un service éducatif, un rendez-vous est pris avec l'intéressé et son éventuel référent avant toute décision définitive. Au cours de cet entretien, sont abordés avec le candidat son projet, son aptitude à la vie en collectivité et les possibilités de financement de son logement temporaire. Si le candidat a de faibles ressources, la constitution d'un dossier de demande d'aide financière est envisagée (FAJ, FSL, Mobili-Jeunes...). Pour les jeunes relevant de l'Aide sociale à l'enfance des Hauts-de-Seine, les modalités d'accueil et de séjour seront organisées en fonction du protocole établi entre ce service et le FJT.

Les candidats admis sont immédiatement prévenus par téléphone ou courrier électronique pour fixer une date d'entrée dans les lieux. Ils sont invités à verser le dépôt de garantie ou à constituer un dossier Loca-pass pour obtenir le financement de ce dépôt de garantie par Action Logement.

Le premier entretien à l'entrée dans les lieux se déroule de la manière suivante :

- présentation et visite de l'établissement ;

---

<sup>18</sup> Nouveau site publié en juin – juillet 2019

- signature du contrat de résidence qui fixe les conditions et la durée du séjour et comporte en annexe le règlement de fonctionnement de l'établissement ;
- remise du livret d'accueil ;
- état des lieux du logement établi contradictoirement ;
- création du dossier de demande d'APL ;
- éventuellement signature du dossier Loca-pass pour la demande de dépôt de garantie.

Dans les jours suivant l'admission, le résident est invité à rencontrer l'intervenant social afin d'échanger non seulement sur ses premières impressions, ses besoins et ses souhaits, mais aussi pour définir le ou les objectifs de son séjour. Cette première rencontre permettra de mettre en place le projet d'accompagnement personnalisé, conjointement avec le jeune résident.

Il s'agit de mieux connaître le profil du résident accueilli, ses compétences, son projet professionnel, sa durée présumée de séjour et d'examiner avec lui les démarches administratives qu'il doit effectuer (demande d'un Loca-pass, d'APL auprès de la CAF, de carte de séjour...).

### ➤ **La vie sociale et la citoyenneté (droits et devoirs des résidents)**

En application de la convention APL type, les jeunes accueillis ont le statut de résidents, leur séjour est contractualisé sur la base du contrat de résidence et du règlement de fonctionnement qui l'accompagne. Les résidents doivent s'acquitter de leur redevance mensuelle, qui comprend un équivalent « loyer plus charges locatives » et les prestations annexes (amortissement du mobilier, entretien de ce mobilier et nettoyage des parties communes).

La durée de séjour est fixée dans le cadre du contrat de résidence. Elle est d'un mois renouvelable par tacite reconduction.

Conformément aux termes de la convention APL type, la résiliation du contrat par le gestionnaire pourra intervenir uniquement dans les cas suivants :

- inexécution par le résident de l'une des obligations lui incombant au regard du titre d'occupation ou manquement grave ou répété au règlement de fonctionnement ;
- cessation de satisfaction aux conditions d'admission (âge...) ;
- cessation totale de l'activité de l'établissement.

Par ailleurs et en application du code de l'action sociale et des familles (CASF), dont relèvent les FJT, l'établissement s'attachera aux droits des usagers et en particulier :

- au respect des droits et libertés individuels pour toute personne accueillie (droits fondamentaux, droit à un accompagnement, libre choix entre les prestations offertes...) ;
- à la remise d'un livret d'accueil, accompagné de la charte des droits et libertés et du règlement de fonctionnement ;
- à la mise en place d'un conseil de la vie sociale, lieu d'information et d'échanges sur les projets et de la vie quotidienne de la résidence, d'exercice de la citoyenneté.

### **2.2.2 Héberger**

Le « FJT de la Garenne-Colombes » comprendra 130 logements répartis de la façon suivante :

- 127 T1 (moyenne de 19 m<sup>2</sup>)
- 3 T1 bis (moyenne de 35 m<sup>2</sup>)

Soit 133 places.

Tous les logements seront meublés et équipés d'une kitchenette et de prises permettant l'accès au multimédia. Ils comportent chacun une salle d'eau (douche, lavabo, WC). Pour chaque logement T1, le CLJT sera attentif à l'aménagement intérieur et la fonctionnalité des espaces. Espace de sommeil et espace de vie seront les plus dissociés possibles, pour le confort des résidents. Il sera notamment prêté une attention particulière à l'articulation entre la partie kitchenette et le coin repas et au positionnement dans le studio du lit, qui être placé à l'opposé du coin cuisine, pour bien séparer les espaces.

#### Taille des logements

Les 127 studios T1 disposeront d'une surface habitable comprise entre 18 et 19 m<sup>2</sup>. Les 3 logements restants seront des T1 bis dont la taille sera comprise entre 30 et 46 m<sup>2</sup>, selon la capacité définitive permise par la fiche de lot de la ZAC pour ce programme. Ces superficies sont susceptibles d'évolution à la marge, dans le cadre des plans définitifs de la ZAC et de l'établissement, plans définitifs encore à arrêter à la date d'établissement de ce projet social.

#### Plan masse des logements / aménagements intérieurs

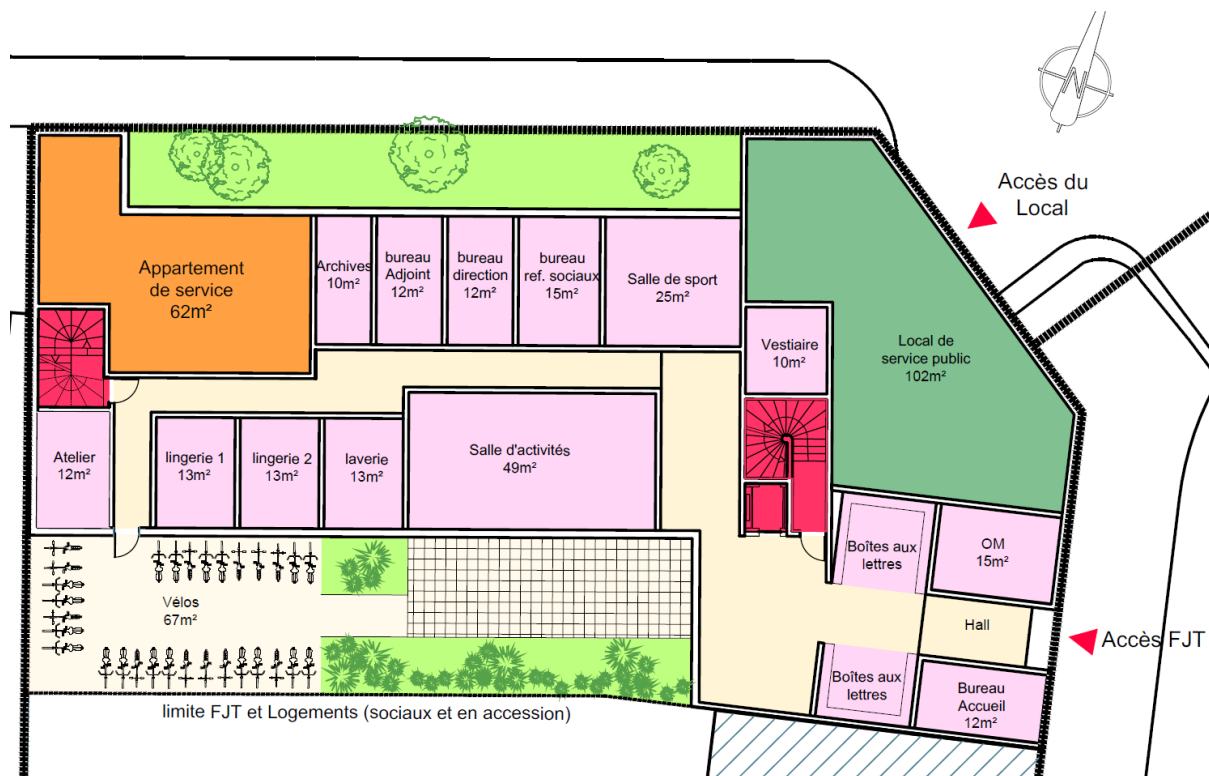
Les studios seront aménagés, avec salle d'eau, toilettes privatives et cuisine équipée d'un mini réfrigérateur et plaques de cuisson. La pièce de vie comprendra un bureau/table, un lit et de nombreux rangements (étagères, placards, tiroirs de rangement).

L'aménagement sera très semblable à ceux réalisés dans les FJT du CLJT de Suresnes et de Clichy-La-Garenne :



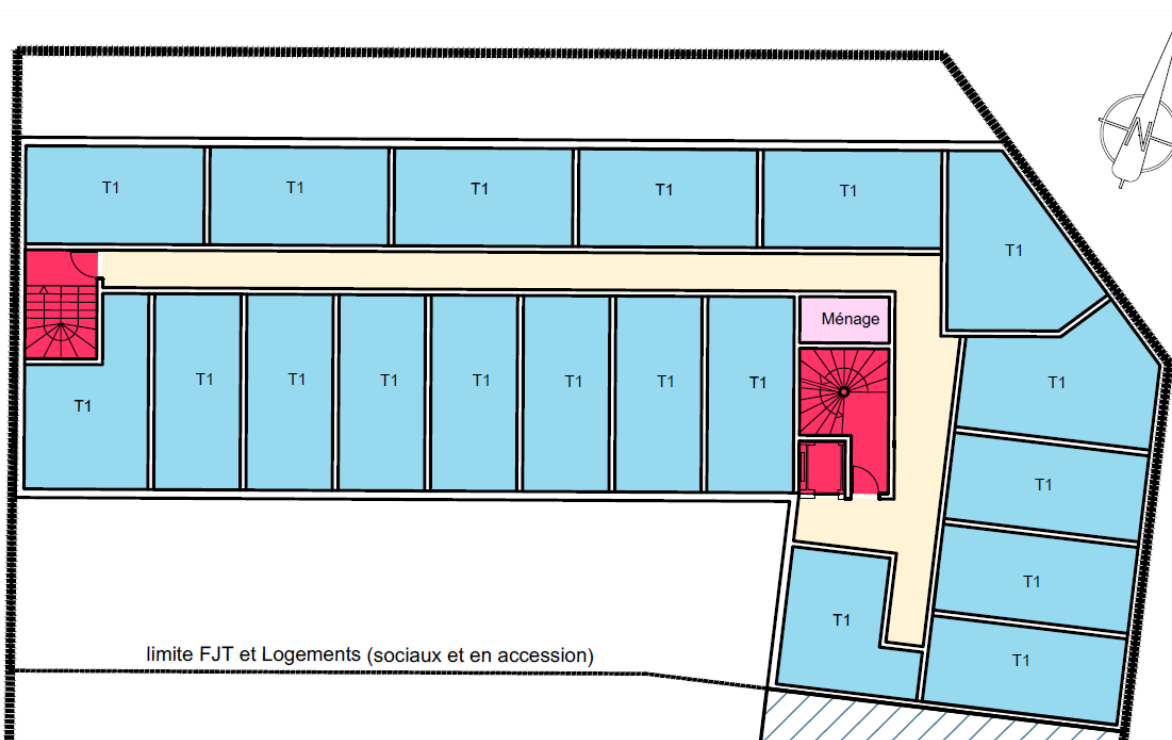
## Aménagement intérieur / circulations

Le plan masse provisoire est le suivant :

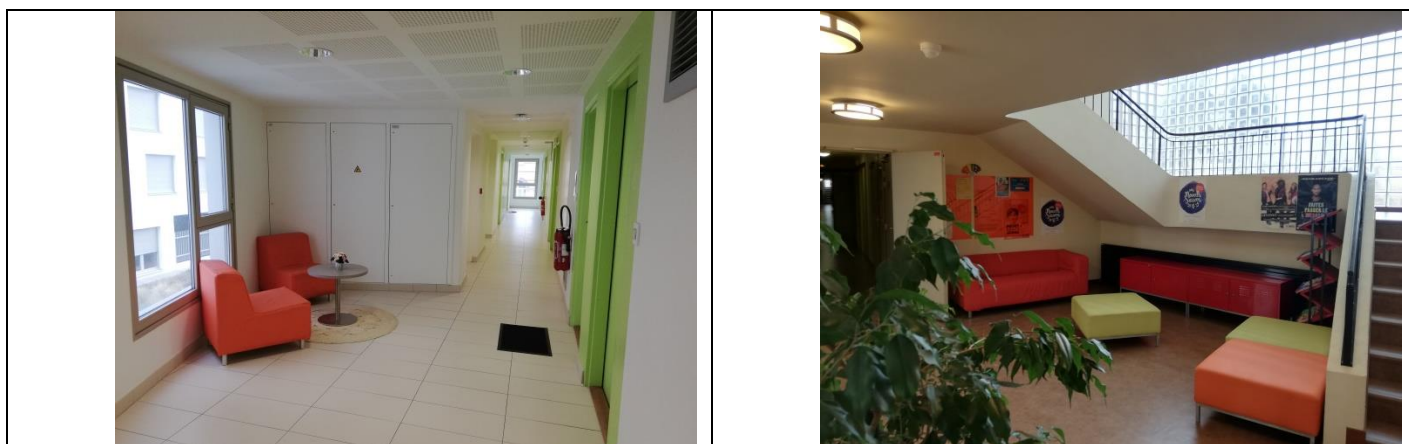


L'esquisse ci-dessus sera revue en fonction de l'emprise foncière définitive qui sera allouée au foyer pour jeunes travailleurs. Les différents espaces présentés dans ce plan seront conservés et seront, dans la mesure du possible, tous maintenus au rez-de-chaussée du bâtiment. La configuration de l'accès à la résidence sera modifiée de manière à obtenir un hall d'accueil plus spacieux et à permettre de placer les bureaux du personnel en arc-de-cercle autour du hall d'accueil, afin de permettre une vue directe sur les entrées et sorties dans la résidence.

Plan d'étage courant :



Tout comme le plan masse, le plan d'étage courant devrait évoluer. Dans cette version provisoire, les studios sont desservis par un long couloir dans lequel se trouve un local de stockage pour les produits ménagers. Si la future configuration du bâtiment le permet, un espace de convivialité sera installé afin de rythmer le couloir et de permettre aux jeunes de disposer d'espaces pour se retrouver ou pour accéder à des informations, à l'instar de ce qui a été aménagé dans les foyers de Suresnes et Clichy-la-Garenne gérés par le CLJT :



#### L'accueil des célibataires ou personnes isolées.

S'agissant d'un établissement destiné à recevoir, pour une durée limitée, des jeunes en situation de premier emploi ou en formation, la majeure partie des logements seront des T1, d'une superficie comprise entre 18 et 20 m².

Il n'est pas prévu de T1' :

- dans la mesure où la redevance de ce type de logements est nettement supérieure à celle d'un T1 (+ 120 €)
- que la redevance nettement plus basse d'un T1 permet à un jeune, à revenu égal, d'épargner afin de préparer son accès à un logement autonome
- qu'aucun réservataire n'a exprimé, à ce jour, le besoin de disposer de T1' d'une superficie égale ou supérieure à 25 m².

#### L'accueil de familles monoparentales et de couples sera assuré dans les 3 T1bis.

Le CLJT est gestionnaire de 3 établissements dans les Hauts-de-Seine (Clichy la Garenne, Colombes, Suresnes) pour un total de plus de 320 logements. Force est de constater que la demande de familles monoparentales est très faible (moins de 10 demandes par an et par établissement pour les deux profils : famille monoparentale ou couple) y compris par des instances d'attribution de logements auxquelles le CLJT participe en tant qu'acteur local.

Par ailleurs, le CLJT propose avant tout une offre de logement temporaire (2 ans maximum). La question du départ, pour chaque jeune accueilli, est ainsi abordée dès l'entrée. Or, un projet de vie, quand il intègre un tout jeune enfant, doit être sécurisant et stabilisant. Procurer un logement transitoire est tout le contraire et il est préférable, pour l'enfant comme son parent, d'intégrer une solution durable dès le départ, évitant ainsi à l'enfant un potentiel changement de cadre (école, crèche, lieu de garde, ...) qui ne pourrait être que néfaste à son équilibre mais également à celui de son parent.

C'est pour cette raison que sera privilégié le partenariat avec les bailleurs sociaux, dont Hauts-de-Seine Habitat, futur bailleur, afin de privilégier l'accès des familles monoparentales au parc de logements familiaux, gage d'une plus grande stabilité.

Les parents et enfants disposeront de conditions optimales d'hébergement et d'accompagnement par des professionnels de l'enfance, avant leur accès à un logement pérenne, plus sécurisant pour l'enfant.

L'accompagnement socio-éducatif assuré par le CLJT auprès des familles monoparentales accueillies dans l'établissement restera centré sur le parent. Le résident ou résidente bénéficiera du même accompagnement que les autres résidents. Pour faciliter la mobilité et la disponibilité du parent dans le cadre de ses démarches de recherche d'emploi ou de formation ou pour tout autre démarche, le CLJT imagine, à défaut qu'un accueil en crèche n'ait été possible, faire jouer la solidarité entre les résidents. Les résidents pourraient assurer quelques heures de babysitting durant lesquelles le parent pourra se consacrer à ses activités sans inquiétude. Concernant l'enfant, un travail partenarial sera construit en s'appuyant sur les ressources locales et structures spécialisées, s'agissant d'enfants en bas âge :

- crèches municipales et départementales. 4 sont prévues dans le programme d'aménagement de la ZAC.
- Protection Maternelle Infantile,
- Caisse d'Allocations Familiales
- Assistante sociale de secteur...

Les salariés CLJT seront sensibilisés, via une formation appropriée assurée par un organisme spécialisé, sur les droits de l'enfant et préparés à gérer des situations délicates comme les questions de maltraitance ou la visite non autorisée et inopinée de l'autre parent...

#### L'accueil des jeunes de l'Aide sociale à l'Enfance

Pour ces jeunes, le CLJT met en place un accompagnement vers l'autonomie plus soutenu (démarches administratives diverses : CMU, solidarité transport, titre de séjour...) en lien avec les services placeurs.

Durant tout leur séjour au sein de nos foyers, ces résidents échangent régulièrement, au moins deux fois par mois, avec les intervenants sociaux sur l'avancée de leur projet.

La fin du contrat jeune majeur est un moment particulièrement délicat et l'accompagnement du jeune est particulièrement important lors de cette transition, entre deux statuts, deux mondes...

Les chiffres sont d'ailleurs alarmants : 35 % des SDF de 18 à 24 ans ont été placés en foyer pendant leur enfance. (source : Apprentis d'Auteuil, données 2016)

Pour éviter ces situations, le CLJT met en place un parcours résidentiel pour ces jeunes, qui, souvent faute de revenus suffisants ou de stabilité professionnelle à la fin de leur contrat jeune majeur, ne peuvent se loger en dehors d'un habitat spécifique. Ces fins de contrat sont préparées dès l'entrée du jeune. En fonction de son lieu de formation ou de travail, il peut rester résident au sein du foyer où il résidait pendant son contrat de jeune majeur ou déménager dans une autre résidence du CLJT.

Un partenariat avec des bailleurs ou d'autres gestionnaires de logement accompagné est aussi mis en place pour éviter la rupture dans le parcours professionnel et d'insertion de ces jeunes.

### ➤ **Le premier pas du parcours résidentiel**

Le projet s'adresse en premier lieu à des jeunes engagés dans un premier emploi, en apprentissage, en alternance ou étudiant. Il faut donc proposer des logements à des prix accessibles, répondant à la conception de la vie d'un jeune, permettant de favoriser l'émulation et le partage de connaissances.

La politique d'accueil du CLJT est basée sur sa volonté de favoriser les temps d'échanges entre résidents, temps d'autant plus importants et structurants que les logements proposés encouragent l'autonomie des jeunes, en proposant des studios meublés et équipés, premier pas décisif dans la trajectoire résidentielle de chaque jeune.

La résidence sociale « FJT de la Garenne-Colombes » se présente donc comme une structure collective, proposant un logement temporaire à des prix accessibles, conventionné à l'APL sous forme de studios meublés, ouverte à toute personne répondant aux critères d'admission (âge, revenus, projet de vie...).

La résidence sociale pour jeunes travailleurs est une étape dans le parcours résidentiel du jeune. L'objectif du CLJT est à terme de lui permettre d'accéder dans de bonnes conditions à un logement autonome.

Dans ce sens le CLJT mettra en place une collaboration étroite avec les acteurs locaux du logement et ses partenaires habituels.

En interne, nous accorderons une attention particulière :

- à la constitution du dossier de demande d'APL. Premier dossier administratif, il peut être le point de départ d'une réflexion sur la recherche d'un logement autonome : ressources, budget, taux d'effort et information sur les aides au logement ;
- à la mise en place d'un accompagnement pour les résidents rencontrant des difficultés récurrentes dans le suivi de leur budget.

### ➤ **Des personnels présents, facteur de cohésion sociale et de sécurité**

Quatre salariés professionnels de l'action sociale ou éducative (directeur, directeur adjoint, deux intervenants sociaux) assureront l'encadrement du groupe des résidents et le suivi éducatif individualisé.

C'est un effectif de 8 personnes (soit 6,5 ETP) qui seront affectés à l'établissement, permettant d'assurer la présence de salariés sur une large plage horaire et notamment en soirée, jusqu'à 22 h du lundi au jeudi et 20 h le vendredi.

De plus, un gardien – agent d'accueil et de surveillance - sera logé sur place. Il sera chargé d'assurer la tranquillité du lieu en dehors des horaires de présence des autres personnels. La sécurité des résidents sera



ainsi assurée par la présence de ce salarié, formé et préparé aux aspects techniques de son poste comme sur la gestion des situations plus conflictuelles. Ce gardien pourra joindre, à tout moment, 24 heures sur 24, 7/7 jours, un salarié d'astreinte habilité à prendre les dispositions que la situation justifie.

C'est un choix fort du CLJT que d'assurer la présence de personnels sur la plage horaire la plus large possible, avec à la Garenne-Colombes, la présence d'un gardien sur place, à la demande de la Ville. Les personnels présents régissent la vie de l'établissement, en veillant à ce que les comportements individuels des résidents soient conformes au règlement de fonctionnement et respectueux du confort des autres résidents et surtout des riverains. Ils ont aussi pour mission de veiller aux admissions des personnes extérieures à l'établissement en soirée ou en journée.

En complément de la présence de personnels, un système de télésurveillance sécurisera la résidence pendant la semaine et le week-end 24h/24h. L'entrée de l'établissement sera placée sous contrôle d'accès et l'ensemble des portes ouvrant sous l'extérieur placées sous vidéo-surveillance et/ou contrôle d'accès.

### **2.2.3 Accompagner**

Le CLJT doit à la fois répondre à des besoins généraux en s'adressant au plus grand nombre, tout en menant des actions individualisées d'aide à l'insertion sociale et professionnelle.

#### **2.2.3.1 *Le Projet d'accompagnement personnalisé***

L'accompagnement personnalisé organisé au sein de nos établissements s'inscrit dans les obligations définies dans la loi 2002 relative aux missions des établissements sociaux et socio-médicaux : « le projet d'accompagnement personnalisé est un accompagnement individualisé de qualité favorisant le développement de la personne, son autonomie et son insertion, adapté à son âge et à ses besoins, respectant son consentement éclairé qui doit être systématiquement recherché lorsque la personne est apte à exprimer sa volonté et à participer à la décision ».

Ainsi, chaque jeune accueilli définit avec les professionnels son propre Projet d'Accompagnement Personnalisé (PAP), adapté à sa situation personnelle, son parcours de vie et ses objectifs personnels. Eventuellement revisité en cours de séjour, ce Projet d'Accompagnement Personnalisé (PAP) permet de mesurer l'avancement vers les objectifs fixés initialement.

Chaque résident sera reçu en entretien au moins une fois par an. Les résidents qui rencontreront des difficultés dans leur insertion sociale et professionnelle et/ ou psychologique feront l'objet d'un suivi plus régulier (fréquence adaptée à chaque cas) ainsi que les jeunes faisant l'objet d'une prise en charge éducative (Aide sociale à l'enfance).

Ce projet personnalisé est au cœur du projet social du CLJT. Il permet de renforcer :

- *l'écoute et l'accompagnement des résidents en mettant à disposition le maximum d'informations personnalisées concernant leur situation présente : entrée dans la vie professionnelle, accès à un logement autonome futur, problèmes de santé, possibilités de pratique d'un sport, d'une activité culturelle ou artistique dans le territoire)*
- *l'attention portée aux jeunes les plus en difficulté matérielle ou morale en les aidant à analyser leur situation pour les orienter si besoin vers les structures extérieures spécialisées. »<sup>19</sup>*

Avec le PAP, les objectifs fixés peuvent être réajustés en fonction du parcours du jeune. L'accueil des futurs résidents permet aussi de transmettre l'esprit de convivialité et de solidarité développé au sein du foyer.

---

<sup>19</sup> Extrait du projet social de l'association CLJT.

Ces procédures ont été intégrées au sein de la charte d'accueil<sup>20</sup> adoptée en 2014 par tous les foyers. Celle-ci garantit la non-discrimination et une transparence dans le traitement des candidatures et elle prévoit un accueil personnalisé pour chaque nouveau résident.

### 2.2.3.2 L'animation collective

L'animation collective se décline sous deux axes : pédagogique et ludique. Elle s'appuie à la fois sur les compétences de l'intervenant social et sur le tissu institutionnel et associatif local, intercommunal et départemental, qui complète les prestations développées en interne.

#### Les organismes et services repérés pour contribuer à l'action socio-éducative

Thèmes	Partenaires potentiels du « FJT La Garenne-Colombes »
Emploi et formation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Point Information Jeunesse (le PIJ) de la Garenne-Colombes</li> <li>- L'ANNEXE de l'espace Jeunesse de la Garenne-Colombes</li> <li>- Le CIDJ- Paris 15è.</li> <li>- La Maison de l'Emploi, de la Formation et des entreprises Rives de Seine de la Garenne-Colombes situé sur Puteaux.</li> <li>- JOB92- partenariat</li> </ul>
Insertion	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), Mairie de la Garennes Colombes</li> <li>- EDAS (espaces départementaux d'actions sociales) de la Garenne-Colombes et Nanterre</li> <li>- La Mission Locale RIVES-DE-SEINE sur Courbevoie</li> <li>- L'espace Insertion pour les jeunes en difficulté- La Garenne-Colombes</li> <li>- Services territoriaux de l'aide sociale à l'enfance</li> </ul>
Vie quotidienne	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mairie de la Garenne-Colombes – Direction de la jeunesse</li> </ul>
Accès au droit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maison de la justice et du droit –permanence sur la commune de Gennevilliers</li> </ul>
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permanence Logement, service logement social, Mairie de la Garenne-Colombes</li> <li>- Caisse d'allocations familiales des Hauts-de-Seine</li> <li>- Association départementale pour l'information sur le logement (ADIL 92) sur Nanterre.</li> <li>- Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO 92)</li> <li>- Action Logement</li> <li>- Hauts-de-Seine Habitat</li> </ul>
Santé	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ESP (Espace Sante Jeune), Courbevoie et Nanterre.</li> <li>- PAEJ « la Garenne » (Point Accueil Ecoute Jour) sur Nanterre.</li> <li>- Le CSAPA (centre de soins, d'accompagnement et prévention en addictologie) de Gennevilliers.</li> <li>- Centre de dépistage (CDAG) sur Colombes et Nanterre</li> <li>- CEPF (Le Centre planification et d'éducation familiale), Nanterre, Courbevoie.</li> <li>- Centre de santé Champs-Philippe, La Garenne-Colombes</li> <li>- Maison des clubs- (Yoga, qi-gong, relaxation, sophrologie), La Garenne-</li> </ul>

<sup>20</sup> Charte d'accueil du CLJT réalisée en 2014

	<p>Colombes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CPAM (Sécurité sociale) sur Colombes</li> <li>- Association AIDES-Solidarité SIDA.</li> </ul>
Culture et loisirs	<p>Les lieux culturels sur La Garenne-Colombes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Théâtre de la Garenne</li> <li>- La Mastaba 1</li> <li>- L'auditorium</li> <li>- Médiathèque</li> <li>- Conservatoire de musique</li> <li>- Foyers des arts et de la culture</li> </ul> <p>Les ressources d'information sur les équipements sportifs, les loisirs, les manifestations culturelles et le patrimoine :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mairie de la Garenne-Colombes, service culture, sport et loisirs.</li> <li>- Comité départemental du tourisme des Hauts-de-Seine</li> <li>- Conseil départemental des Hauts-de-Seine</li> </ul>
Petite enfance et parentalité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Caisse d'allocations familiales des Hauts-de-Seine</li> <li>- Mairie de la Garenne-Colombes (appui sur la politique municipale en faveur de la petite enfance)</li> <li>- Crèches et haltes garderies</li> <li>- Centre de protection maternelle et infantile Trèfle</li> <li>- Association de médiation familiale, conseil conjugal et familial</li> <li>- Réseau des parents garennois</li> </ul>

Ces relations partenariales ont pour but :

- d'inciter les jeunes à rechercher l'information mais aussi toute aide et toute forme de soutien auprès des services compétents, dont ceux qui leur sont spécifiquement destinés ;
- d'éviter aux jeunes en difficulté le risque ou la tentation du repli sur soi à l'intérieur d'un établissement qui ne doit pas se transformer pour autant en un espace trop protégé et trop protecteur.
- d'aider les familles monoparentales à trouver dans l'environnement du foyer les ressources et équipements indispensables à la garde et à la santé des enfants, de leur permettre de rencontrer des interlocuteurs appropriés en matière de parentalité et d'échanger avec d'autres familles.

Les programmes d'animation définis annuellement seront articulés avec les activités développées par la commune et les partenaires du territoire des Hauts-de-Seine ou afin de jouer la complémentarité et enrichir mutuellement les actions mises en place par le CLJT comme celles organisées par la commune.

L'équipe du FJT de la Garenne-Colombes cherchera aussi à favoriser la complémentarité entre les actions engagées sur leur établissement et celles mises en place dans les autres foyers du CLJT.

A cet effet, les animateurs socio-éducatifs, les conseillers en économie sociale et familiale et les responsables résidentiels des 11 autres FJT du CLJT apporteront leur concours à leurs collègues, dans le cadre d'un binôme et sur les domaines d'expertise couvrant le champ de l'emploi, du logement, de la santé, de l'environnement et de la citoyenneté.

Tout en conservant bien évidemment une compétence générale et continuant à exercer leur métier sur leur établissement de rattachement, les intervenants sociaux pourront faire profiter leurs collègues de l'ingénierie qu'ils ont eux-mêmes déployée pour monter des ateliers ou actions. Leur mission consistera à diffuser l'information auprès de leurs collègues, à appuyer les animateurs des autres établissements dans l'organisation des ateliers relatifs à leur thème, à mutualiser l'organisation des ateliers, à coordonner l'action des intervenants extérieurs...

Tous les futurs projets socio éducatifs sont coordonnés par une chargée d'études socio-éducatives. Ce nouveau poste crée en 2018 a permis aux intervenants sociaux des foyers CLJT de se doter d'outils de travail innovants et qui leur permettent d'être efficaces dans leurs actions.

Un outil numérique et collaboratif nommé « LE LAB » a été ouvert à l'ensemble des intervenants sociaux du CLJT. C'est une plateforme internet, support d'information dynamique et d'échanges consacrée à l'action sociale.

Soutien à la professionnalisation des intervenants sociaux par le biais de pratiques numériques collaboratives, le LAB est un espace tourné vers la création et l'échange.

Les avantages de cette organisation sont les suivants :

- Renforcer l'expertise du CLJT sur les thèmes en question, renforcer la qualité des ateliers
- Mutualiser les compétences
- Permettre aux animateurs référents de s'inscrire dans des réseaux professionnels, renforçant les compétences internes et permettant une plus grande visibilité du CLJT
- Valoriser le métier d'animateur socio-éducatif
- Soutenir l'action socio-éducatrice des petits foyers, ne disposant pas toujours des ressources suffisantes
- Réduire le coût de différentes actions (réduction des temps cachés comme l'organisation des ateliers par duplication d'un modèle partagé)
- Coordonner l'action des intervenants extérieurs, optimiser le budget des intervenants extérieurs,
- Améliorer la lisibilité des actions socio-éducatives vis-à-vis des partenaires et financeurs
- Formaliser et organiser une veille réglementaire sur les sujets référencés, exploitable par les équipes d'encadrement.

C'est dans cette nouvelle dynamique que s'inscrira le FJT de la Garenne-Colombes, renforçant par le concours et l'expertise des autres établissements les actions développées au quotidien sur le site par l'équipe en place.

Par ailleurs, les résidents seront invités à participer aux animations collectives ludiques mises en place dans les autres foyers du CLJT afin de favoriser les contacts, les échanges, les découvertes d'autres cultures, s'ouvrir sur la Ville et le monde...

L'animation collective se décline sous deux axes : pédagogique et ludique.

- **L'animation collective pédagogique**

Ces activités s'appuieront sur la compétence de partenaires de proximité, déjà repérés ou à repérer à la Garenne-Colombes et dans ses environs, ainsi que sur des organismes historiquement en lien avec le CLJT. Un travail pourra être mené avec les services de la Ville.

▪ **L'emploi et la formation**

L'emploi et la formation représentent un enjeu majeur. Même si une partie des résidents sera déjà engagée dans une voie professionnelle clairement définie, les actions développées sur le FJT en matière d'emploi

permettront aux résidents qui ne sont pas totalement insérés professionnellement de s'approprier les techniques et outils, facilitant l'accès au monde du travail.

Le CLJT développera un partenariat avec l'antenne de la mission locale Rives De Seine de la Garenne-Colombes et situé à Courbevoie (commune voisine) afin de faire bénéficier les résidents de ses services :

- information, conseil et orientation sur les mesures d'emploi et de formation ;
- stages en entreprise ;
- aide à la recherche d'emploi.

En interne et en complément de ce partenariat sera proposé aux jeunes qui le souhaitent un accompagnement individualisé avec les objectifs suivants :

- aider les résidents dans leurs premières démarches d'insertion professionnelle (écoute, conseils, aide à la rédaction d'une lettre, d'un CV...) ;
- apporter un soutien logistique (téléphone ordinateur, Internet) ;
- orienter les résidents vers les différents organismes susceptibles de les aider dans leur recherche d'emploi, en premier lieu la mission locale ;
- informer les résidents qui envisagent une mobilité liée à leur projet professionnel, sur les opportunités dans ce domaine, les aider, par exemple, dans leur recherche d'un hébergement dans une autre région ou en Europe.
- Organiser des conférences métier favorisant l'insertion professionnelle

Le CLJT se rapprochera des entreprises environnantes afin de créer un forum emploi au sein de la résidence et présenter les postes à pourvoir ou les formations existantes. Ces manifestations pourront être ouvertes aussi sur l'extérieur en partenariat avec les associations de la commune qui œuvrent en direction des jeunes.

#### ▪ La santé

L'intervention du CLJT dans ce domaine se situe au niveau de la prise en compte par les jeunes eux-mêmes de leur santé, de la prévention, de l'accès aux soins des résidents, en particulier ceux qui disposent de faibles ressources.

Pour favoriser l'accès et le recours aux soins des jeunes, qui peuvent être confrontés à des difficultés de santé qui freinent leur insertion sociale et professionnelle, l'action du CLJT portera sur trois axes :

- Un accompagnement social et/ou médical pour lever les freins informationnels : optimisation de la couverture maladie, prise de conscience des besoins de santé...
- L'intervention de structures spécialisées locales auprès des jeunes les plus éloignés des institutions.
- Un diagnostic de l'offre disponible dans le quartier des organismes ou structures existantes pour prévenir des risques en santé psychosociale.

En interne, le CLJT organisera des soirées d'information en diversifiant les approches thématiques : nutrition, diététique, hygiène bucco-dentaire, prévention des conduites à risque, addictions, contraception, stress et état dépressif, présentation de la « charte de la santé des jeunes en insertion sociale et professionnelle » signée en 2006 entre l'Etat et le Conseil National des missions locales, visant à améliorer l'accès des jeunes aux soins et à une couverture sociale, formation aux premiers secours ...

A cet effet, le CLJT travaillera notamment avec l'Association AIDES et les différents acteurs locaux de la Garenne-Colombes.

#### ▪ **Le numérique en partenariat avec le point Information Jeunesse de la Garenne-Colombes**

La fracture numérique concerne aussi les jeunes résidents des FJT. Si pour la plupart d'entre eux le numérique n'a plus de secret, leur consommation est bien souvent individuelle et peut conduire à une forme de repli sur soi, une addiction qui isole dans un monde virtuel. En la matière, le projet du CLJT porte sur deux aspects :

- Permettre à tous les résidents d'accéder aux outils numériques et à l'Internet par la mise à disposition d'écrans connectés et organiser pour les moins familiers d'entre eux à ces techniques des ateliers de formation mais aussi de sensibilisation aux risques de ces médias
- Favoriser la transmission de savoirs entre résidents, afin de développer le sens de la solidarité, de l'entraide et du partage.

Le CLJT souhaite travailler en lien avec le Point Information Jeunesse (PIJ) qui est un lieu d'accueil, d'information et d'orientation gratuit et anonyme.

le Point Information Jeunesse de La Garenne est installé à l'Espace Jeunesse, en centre-ville et il s'adresse aux jeunes âgés de 11 à 25 ans, collégiens, lycéens, étudiants, salariés ou demandeurs d'emploi. Il met à leur disposition des postes informatiques, avec accès Internet, et des ressources documentaires (fiches CIDJ, périodiques, presse.).

#### ▪ **L'Education à la citoyenneté et à la solidarité nationale et internationale.**

En matière de citoyenneté, le CLJT a un rôle à jouer auprès des jeunes afin de renforcer leur esprit civique et leur connaissance des institutions, des règles que s'est donnée la société dans laquelle ils vivent, les informer de leurs droits mais aussi de leurs devoirs.

A cet effet, différentes actions sont envisagées :

- L'information sur le fonctionnement des institutions françaises, européennes, internationales et inciter les jeunes à s'inscrire sur les listes électorales et à voter (modalités d'inscription, procuration...),
- L'information sur les impôts sur le revenu, l'aide à la déclaration des revenus,
- La sensibilisation aux journées nationales ou internationales comme la journée des droits de la femme, de lutte contre le sida, de lutte contre le racisme...
- L'information sur le bénévolat et la richesse personnelle à retirer d'un engagement bénévole, en partenariat avec France Bénévolat.
- La sensibilisation aux questions de l'environnement, avec l'intervention d'acteurs spécialisés : réchauffement climatique, biodiversité, agriculture biologique, énergies nouvelles, énergies fossiles, modes de consommation, gestion des déchets...

#### ▪ **l'animation collective ludique**

Les différentes animations qui seront développées ont une triple vocation :

- S'ouvrir sur le monde, son environnement, la société, aux autres
- Favoriser la cohésion des résidents, un bon climat social
- Découvrir d'autres cultures, d'autres modes de pensée.

Car accompagner, c'est également aider le résident à s'épanouir, à se dépasser, à être acteur de sa santé, à mieux vivre ensemble en favorisant l'esprit d'équipe, à s'ouvrir à l'autre, à la culture, à d'autres cultures.

Différentes activités sportives, culturelles... seront organisées et favorisées par l'équipe d'animation, avec pour ambition que les résidents, souvent consommateurs et passifs, prennent aussi en charge leurs propres loisirs, soient réellement acteurs de leur vie.

L'action du CLJT consistera à soutenir les résidents porteurs de projets d'intérêt général, dans la conception et la gestion administrative et financière de leur projet : demande de dossier de subvention, partenariat, démarches officielles, cadre juridique. Les projets les plus pertinents seront soutenus financièrement par le CLJT, dans le cadre des « Projets Jeunes, prix Christian BOUSSET ».

## ▪ **La culture et les loisirs**

L'action du CLJT reposera sur les points suivants :

- Faciliter l'accès aux activités offertes par la ville et le département
- S'appuyer sur les centres d'intérêt des résidents ;
- Faire des résidents des porteurs de projets ;

Côté Nanterre, le projet de restructuration du quartier des Groues débutera en 2019. Dans ce contexte, la ville de Nanterre a proposé une occupation temporaire (maximum 15 ans) sur une friche du quartier à l'association YES WE CAMP qui mènera des projets participatifs sur divers thèmes. Le projet s'appelle « Vive les Groues ». Seront organisées des activités et des animations sur ce site avec un objectif : créer du lien entre les quartiers et les communes voisines de Courbevoie et la Garenne-Colombes. Des événements ou soirées pourront être organisés en partenariat avec le foyer de la Garenne-Colombes.

Un partenariat sera recherché avec les associations du secteur, la participation des jeunes à la vie culturelle locale constituant un facteur d'insertion dans la cité.

Bien évidemment, il ne saurait être question de se priver du formidable potentiel culturel et artistique des Hauts-de-Seine. Différentes activités culturelles seront proposées, notamment des soirées théâtre sur la commune de la Garenne-Colombes.

## **2.3 La politique de peuplement et d'attribution de logements**

Les FJT sont confrontés à différents enjeux : l'évolution des publics, de leur statut, l'allongement de la durée moyenne des études, les délais d'obtention d'un premier emploi pérenne, le contexte socio-économique et les difficultés d'insertion sur le marché de l'emploi, la pénurie d'offres de logements, des conditions restrictives d'accès au logement...

L'objectif premier est donc de fournir un logement avec le meilleur rapport qualité/prix possible, à des jeunes de 17 à 28 ans (à leur entrée dans l'établissement), de ressources faibles ou modestes, sans distinction de genre, de milieu culturel, social ou professionnel, dans un juste équilibre entre les différentes catégories accueillies. La diversité des publics accueillis, qu'il s'agisse de leur origine sociale ou géographique, est un élément déterminant du projet social de l'établissement. Les équipes veilleront au bon équilibre des publics logés, à la mixité sociale des jeunes, entre résidents plus autonomes car ayant déjà trouvé leur voie (études, emploi) et ceux nécessitant un accompagnement plus marqué, car fragilisés par un parcours moins linéaire ou marqués par différents échecs ou difficultés familiales, sociales ou professionnelles.

Le brassage du public accueilli et le maintien constant d'un bon équilibre entre les différents petits groupes qui cohabiteront ainsi dans un même espace seront autant d'éléments indispensables à l'intégration et l'insertion des jeunes dans une société mixte socialement et culturellement, riche de ses diversités.

### **2.3.1 Le public accueilli**

Le FJT a vocation à répondre au besoin de logement temporaire de jeunes travailleurs et jeunes travailleuses. Cette catégorie de population a été définie dans la circulaire du 17 décembre 1996 du ministère du travail et des affaires sociales, aujourd'hui abrogée. Elle est inscrite dans le code de l'action sociale et des familles, en application du décret du 31 juillet 2015 relatif aux foyers de jeunes travailleurs (FJT), et précisée dans l'instruction relative au statut juridique des FJT du 9 septembre 2015 (ministère en charge des affaires sociales).

Le « FJT La Garenne-Colombes » accueillera<sup>21</sup> donc essentiellement des jeunes garçons et filles en activité ou en voie d'insertion sociale ou professionnelle, âgés de 17 à 28 ans, aux ressources modestes. Il ne pourra accueillir de personnes ayant dépassé l'âge de 30 ans. Il s'agit :

- de jeunes travailleurs (en situation de précarité ou non, CDD, CDI, temps partiels) ;
- de jeunes franciliens en situation de décohabitation ou jeunes de province en mobilité ;
- jeunes en formation sous divers statuts (demandeur d'emploi, apprentissage, formation en alternance, formation d'insertion, enseignement technique et professionnel, ...)
- jeunes en parcours d'insertion accompagné
- jeunes en situation de rupture sociale et familiale
- jeunes issus de l'Aide Sociale à l'Enfance
- plus largement, des jeunes qui, de manière transitoire, ne peuvent accéder à un logement autonome durable, soit pour des raisons économiques, soit pour des raisons de mobilité géographique (stagiaires de la formation professionnelle, stagiaires rémunérés en entreprise).
- des familles monoparentales
- des couples.

### **2.3.2 Contrats Jeunes Majeurs**

Le FJT de La Garenne-Colombes veillera à répondre à la sollicitation des pouvoirs publics et des structures d'insertion sociale et accueillera des jeunes majeurs suivis par les services d'aide à l'enfance (ASE) du département des Hauts-de-Seine, dans la limite fixée conventionnellement par le contrat CAF à 10% de la capacité de l'établissement, soit 13 jeunes au maximum. L'accueil des jeunes majeurs et mineurs présentés par les services de l'ASE et les structures autorisés par le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine sera assuré conformément aux modalités fixées dans la convention triennale d'accueil et d'accompagnement des jeunes (fonds de soutien aux FJT).

Le CLJT étendra au foyer de La Garenne-Colombes le partenariat qu'il a développé avec les associations d'insertion sociale (ANEF, Moissons Nouvelles, Urgence Jeunes...) en fonction des sollicitations dont il fera l'objet, de la vacance de logements et du nombre de résidents sous contrat jeune majeur déjà accueillis, dans le respect des droits à réservation des différentes institutions (Etat, Ville, Région, Action Logement).

Ces jeunes bénéficieront d'un accompagnement socio-éducatif plus poussé, mené conjointement par les services orienteurs et les professionnels du CLJT, dans le cadre de la mission sociale des FJT en faveur des publics défavorisés.

### **2.3.3 La gestion des droits à réservation**

L'attribution des logements tiendra compte du système de réservations de logements lié au financement de l'opération, les réservataires seront informés sans délai de la vacance des logements pour lesquels ils disposent de droit à réservation. Il appartiendra ensuite aux réservataires de présenter des candidatures répondant aux critères d'éligibilité en FJT (âge, niveau de ressources).

Sous réserve d'obtention des financements prévus, les droits à réservation porteront sur 128 des 130 logements du foyer, se répartissant comme suit :

- Etat : 39 logements
- Action Logement : 26 dont 8 au titre de l'ANRU.
- Conseil Régional d'Ile-de-France : 7 logements
- Conseil Départemental des Hauts-de-Seine : 10 logements
- Commune de La Garenne-Colombes : 36 logements dont 26 au titre de la garantie d'emprunts et 10 au titre de la subvention d'investissements qui sera sollicitée auprès de la commune.
- Autres réservataires (fondations, SNCF...) : 10

---

<sup>21</sup> Public accueilli en lien aux dispositions de la lettre-circulaire CNAF n°2006-075 du 22 juin 2006



Le CLJT définira avec ces réservataires les modalités d'exercice de ces droits à réservation.

Concernant les droits à réservation de l'Etat, le CLJT signera une convention avec le SIAO et prend l'engagement de s'inscrire dans le dispositif SI-SIAO et d'examiner objectivement, conformément au présent projet social et dans le respect de son projet associatif, toute candidature qui lui sera transmise par l'intermédiaire de ce dispositif informatisé centralisé des demandes de logements sociaux.

#### **2.4 La politique de sortie vers le logement autonome**

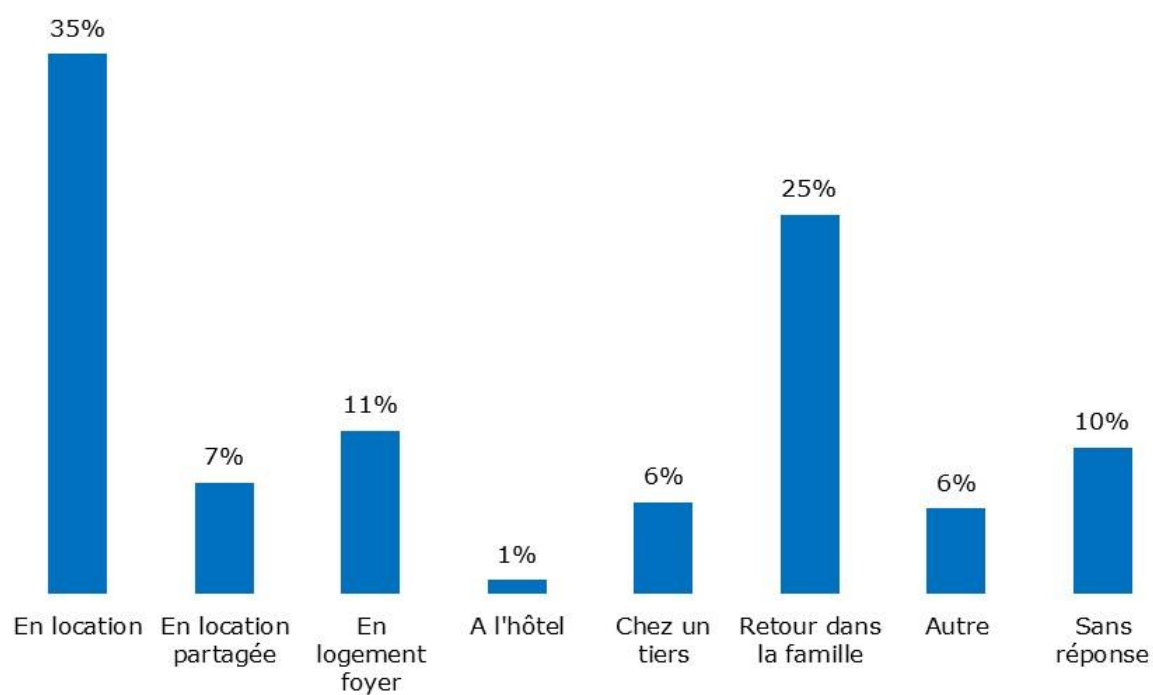
Une démarche sera entreprise vers les bailleurs sociaux, au premier rang desquels Hauts-de-Seine Habitat afin de nouer un partenariat visant à faciliter l'accès des résidents à leurs logements.

Une action similaire sera entreprise plus généralement auprès de tous les acteurs du logement social. Le CLJT poursuivra les premiers contacts pris avec Action Logement, afin de définir les termes d'un partenariat, prévoyant notamment l'information des personnels du FJT de La Garenne-Colombes des vacances existantes dans le patrimoine immobilier d'Action Logement ou de celui des bailleurs sociaux sur lesquels Action Logement détient des droits à réservation.

Ces partenariats négociés au niveau national renforceront les actions entreprises au niveau local pour permettre au jeune d'accéder plus facilement et plus rapidement à un logement adapté à sa situation et ses revenus.

L'objectif est d'atteindre rapidement les résultats enregistrés en 2018 par le CLJT sur ses autres établissements en contribuant à ce que plus d'un tiers de ses résidents accèdent à un logement autonome. Effectivement, en 2018, près de 42 % de nos résidents hébergés ont accédé à un logement autonome (location et location partagée).

## La situation de logement des jeunes à la sortie des FJT



22

### 3 LE PERSONNEL

#### 3.1 L'équipe socio-éducative

L'action socio-éducative sera mise en œuvre par les professionnels affectés à cet établissement, tous concourant à la mise en œuvre du projet social de l'établissement et déclinant au quotidien les actions pédagogiques préparant les jeunes à plus d'autonomie dans leur vie future et à leur insertion sociale, civique et professionnelle.

A ce titre, le directeur et son adjoint participent directement à la définition et la mise en œuvre de l'action socio-éducative.

Le directeur est plus particulièrement chargé de l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation du projet d'établissement, dans le cadre du projet social. A ce titre, il s'assure de la qualité des prestations sociales et éducatives assurées dans le foyer. Il valide et coordonne les actions proposées aux jeunes hébergés dans le cadre du projet social de l'association et de l'établissement. Il conçoit et produit les documents liés au conventionnement institutionnel de l'action socio-éducative. Il reçoit et accompagne les jeunes nécessitant un suivi plus pointu, au regard des fragilités qu'ils présentent ou des difficultés auxquelles ils ont à faire face, notamment ceux relevant de l'aide sociale à l'enfance (contrat jeune majeur).

Le directeur adjoint s'inscrit dans cette dynamique et assure le suivi renforcé des jeunes, dont ceux relevant de l'aide sociale à l'enfance. Le projet d'accompagnement personnalisé défini avec le jeune à son entrée dans l'établissement, l'encadrement des animations pédagogiques et ludiques ou la gestion résidentielle (comme le respect par les jeunes du règlement de fonctionnement de l'établissement, l'encaissement des redevances, les relances en cas d'impayé) sont autant de vecteurs de relation et d'accompagnement socio-éducatif des jeunes accueillis dans l'établissement.

La mise en œuvre des orientations définies par l'équipe de direction (directeur et directeur adjoint) sera assurée par deux intervenants sociaux (animateurs socio-éducatifs ou conseillers en économie sociale et familiale)

Ces derniers préparent, programment et mettent en œuvre le volet collectif de l'action socio-éducative, qu'il s'agisse du pédagogique ou du ludique. Ils assurent ponctuellement différentes tâches d'accueil et de gestion résidentielle, activités qui participent pleinement de l'action socio-éducative en ce sens qu'elles permettent d'établir dans la durée un accompagnement des jeunes, de nouer une relation personnalisée par l'intermédiaire de fonctions qualifiées d'administratives.

Ce sont principalement ces quatre professionnels (directeur, directeur adjoint, intervenants sociaux) qui ont en charge au quotidien l'action socio-éducative, chacun apportant dans le cadre de ses missions une contribution à la mise en œuvre et à l'évaluation du projet social de l'établissement et à la réussite du séjour du résident dans l'établissement, à l'atteinte des objectifs poursuivis par le jeune et formalisés à son entrée dans l'établissement.

L'Agent d'accueil et d'orientation inscrit son activité dans la même logique, la même démarche. Toujours sous l'autorité de l'équipe de direction, cette personne instaure au travers d'activités quotidiennes qualifiées d'administratives ou de logistique une relation privilégiée avec les jeunes. Présent l'après-midi et en début de soirée, il est à même de percevoir les éventuelles évolutions du comportement du jeune, évolutions pouvant traduire une difficulté passagère que l'équipe de direction peut prendre en charge dans le cadre du projet d'accompagnement personnalisé du jeune. Cette même personne, dans le cadre de l'encaissement des redevances ou de toutes autres activités de gestion résidentielle, peut ainsi remarquer toute évolution dans son mode de vie (habitudes alimentaires, vestimentaires, horaires différents de ceux suivis précédemment par le jeune pouvant signifier une perte d'emploi ou d'activité...). A défaut de travailler concrètement aux actions socio-éducatives collectives, l'agent d'accueil et d'orientation participe au regard attentif et bienveillant que

tous les salariés de l'établissement portent sur les résidents, dans le cadre de leur mission d'accompagnement vers l'autonomie et l'insertion sociale.

### **3.2 L'effectif prévu du FJT de la Garenne-Colombes**

A ce jour, l'ouverture de l'établissement est prévue en 2023.

Le CLJT anticipe la nomination du directeur du Foyer cinq à six mois avant l'arrivée des résidents.

Les trois mois précédant l'accueil des premiers résidents permettront de travailler les relations aux partenaires, (DDT, Mairie, Département, SIAO...), de finaliser le recrutement du personnel, d'examiner les premières candidatures des jeunes et mener à bien l'aménagement du foyer (mobilier, équipements de sécurité, matériel d'animation socio-éducative).

A compter de la date d'ouverture, date de l'accueil des premiers jeunes, l'équipe dédiée à l'établissement sera opérationnelle et comprendra :

En 2023	Effectif	ETP
Directeur	1	0,5
Directeur adjoint	1	1,0
Intervenant social	2	2,0
Agent d'accueil et d'orientation	2	0,7
Agent de service (ménage)	1	0,8
Agent de maintenance	1	0,5
Agent d'accueil et de surveillance (gardien)	1	1
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>6,5</b>

Soit 6,5 ETP, c'est-à-dire 1 ETP pour 20,5 résidents (contre 1 pour 22 en moyenne en Ile-de-France).

### **3.3 Les fonctions supports CLJT**

Sous l'autorité de la Direction générale, les fonctions supports du CLJT apportent leur appui aux directions d'établissements en leur fournissant au quotidien les compétences nécessaires à l'exercice de leur mission, via deux directions :

- Une direction des Exploitations, qui, au-delà d'un rôle de supervision de l'activité quotidienne, a plus particulièrement en charge :
  - o La Maintenance, sécurité et restauration (respect des normes de sécurité, contrôle et suivi des travaux, respect des normes d'hygiène alimentaire, contrôle et suivi de l'activité des restaurants) ;
  - o La Gestion de la vie sociale et qualité du service » (mise en œuvre du projet social, évaluation des prestations, plan d'amélioration de la qualité, étude de satisfaction).
- Une direction administrative et financière (établissement des budgets, investissements, contrôle de gestion, comptabilité, Ressources Humaines, systèmes d'information) ;
- 

L'activité du CLJT relève de la convention collective nationale des organismes gestionnaires de foyers et services pour jeunes travailleurs.

Conscient de l'importance de la maintenance et de l'entretien du bâti sur la qualité des logements et la pérennité de ses établissements dans le temps, le CLJT consacre des ressources significatives aux questions de maintenance et de sécurité.

Sous l'impulsion d'un chargé de mission Maintenance et Sécurité, le CLJT s'est doté d'un logiciel de gestion assisté par ordinateur lui permettant d'anticiper, gérer et contrôler l'ensemble des opérations préventives et curatives en matière de maintenance et de sécurité.

Le logiciel permet au directeur d'établissement d'identifier précisément l'ensemble des opérations de contrôle à mener sur une période donnée, qu'il s'agisse de mesures et tests en matière de chaufferie ou de l'entretien périodique des dispositifs de sécurité (extincteurs, centrale de détection incendie...).

Le même logiciel permet le recensement de l'ensemble des contrôles et recommandations faites par des organismes extérieurs, traduits sous forme d'action à réaliser et permettant le suivi de la réalisation de ces préconisations.

Ce logiciel permet aussi une gestion fine des consommations des fluides (eau, électricité, gaz), permettant de comparer la consommation d'une période à l'autre, de mesurer l'incidence des mesures d'économie engagées et de détecter toute anomalie sur les réseaux.

A son modeste niveau, le CLJT apporte aussi sa contribution au développement durable en développant en son sein et en prônant auprès des jeunes les « bonnes pratiques ».

C'est ainsi que les résidents sont sensibilisés au tri sélectif des déchets et aux économies d'énergie et de fluides, politique que le CLJT illustre en remplaçant les ampoules électriques par des ampoules à leds, plus vertueuses en matière de consommation d'énergie et en équipant pommeaux de douches et robinets de dispositifs anti-gaspillage.

### 3. LE DOSSIER FINANCIER

#### 4.1 Le programme d'investissement

Le projet porte sur un immeuble de type R+7 le long du cimetière en limite nord tout en préservant, sur la rue Jules Ferry, un linéaire de façade suffisant pour organiser les accès à l'immeuble, la desserte par les réseaux public ainsi que des accès au local communal qui sera situé à l'angle du terrain au droit du portail d'entrée du cimetière.

La résidence sera labellisée NF Habitat HQE et recherchera à minima l'atteinte un niveau de performance énergétique RT 2012-10%. Selon les souhaits de la commune de la Garenne-Colombes, le projet sera réalisé selon un procédé constructif bois (ossature). Ce mode de construction a l'avantage de favoriser une bonne isolation acoustique et thermique. De plus, le bois a également un faible impact carbone, ce qui permettra au bâtiment d'atteindre une meilleure performance environnementale et une meilleure durabilité.

Le projet respectera par ailleurs le cahier des recommandations urbaines et architecturales de la ZAC des Champs-Philippe, dont il fait partie, ce qui assurera la cohérence architecturale avec les bâtiments environnants.

L'immeuble du foyer de jeunes travailleurs s'inscrira exactement dans le gabarit décrit par la fiche de lot de la ZAC et dans le prolongement des immeubles de logements qui occuperont les 2/3 du terrain dans sa partie sud. L'alignement sur la rue, le gabarit R+7, et l'aspect général de l'immeuble répondront à la volonté de créer un front bâti continu sur la rue et un cœur d'îlot paysager.

Le foyer comportera 130 logements réservés aux jeunes travailleurs répartis du 1<sup>er</sup> au 7<sup>ème</sup> étage en

- 127 logements T1 (19 m<sup>2</sup> habitables en moyenne)
- 3 logements T1 bis (35 m<sup>2</sup> habitables en moyenne)

Au rez-de-chaussée seront regroupés

- tous les locaux communs comme la salle de sport (25 m<sup>2</sup>), la salle d'activité (50 m<sup>2</sup>), la laverie, un vestiaire, le local « boîtes à lettres », un local « tri sélectif », ainsi que le stationnement des vélos (67 m<sup>2</sup>) aménagés dans un espace extérieur paysagé en cœur d'îlot et une terrasse partagée (50m<sup>2</sup>) bordée de massifs arbustifs ornementaux.
- les locaux de service : les bureaux administratifs et d'accueil, la lingerie, l'atelier de maintenance
- Le logement de 3 pièces alloué au gardien qui logera sur site et disposera d'un bureau d'accueil à l'entrée de la résidence donnant sur le hall d'entrée et la rue

Un local de 100 m<sup>2</sup> réservé à la ville est actuellement prévu en pied d'immeuble pour l'accueil du cimetière. Il aura des accès indépendants du foyer pour jeunes travailleurs depuis la rue et/ou le cimetière. Ce local n'est pas pris en compte dans le bilan du foyer présenté dans le dossier.

Tous les étages seront desservis par un ascenseur et deux escaliers de secours répartis aux extrémités de l'immeuble.

Des petits locaux de service de type « ménage » ou « linge » seront répartis à chaque étage.

Les locaux techniques seront situés dans les combles perdus (ventilation) ou, selon les besoins dans un sous-sol partiel spécialement dimensionné (chaufferie, local eau, tgbt) dont l'accès se fera uniquement par un escalier extérieur en fond de jardin.

Il n'est prévu aucune place de stationnement pour les véhicules automobiles.

	NOMBRE LGTS	Surfaces FJT		SU hors FJT	Surfaces totales		
		SHAB LGTS	Locaux de service	Local communal	Surface habitable	Surface utile	Surface de plancher
RDC	1	62	237	100	62	339	535
R+1	19	361	3,50		361	3,50	455
R+2	19	361	3,50		361	3,50	455
R+3	19	361	3,50		361	3,50	455
R+4	19	361	3,50		361	3,50	455
R+5	19	361	3,50		361	3,50	455
R+6	19	361	3,50		361	3,50	455
R+7	16	361	3,50		361	3,50	455
TOTAL	131	2589	261,50	100	2589	363,50	3720

**PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL**

**11 025 145 €**

*Charge*

*foncière*.....

*1 909 000 €*

Acquisition.....	
- .....	1 319 500 €
Frais de notaire.....	
- .....	84 500 €
Sondages.....	
- .....	10 000 €
Taxe d'aménagement.....	
- .....	0 €
Taxes assainissement.....	
- .....	30 000 €
Concessionnaires.....	
- .....	15 000 €
VRD.....	
- .....	250 000 €
Dépollution.....	
- .....	200 000 €

*Bâtiment / Honoraires*

*7 779 500 €*

Travaux.....	
- .....	6 500 000 €
Aléas (5%).....	
- .....	325 000 €
Maîtrise d'œuvre.....	
- .....	552 500 €
Géomètre.....	
- .....	10 000 €
Bureau de contrôle.....	
- .....	32 500 €
Mission CSPS.....	
- .....	18 000 €

.....		
Assurance Dommage		
- Ouvrage.....	52 000 €	
Indemnités de		
concours.....		
- ...	30 000 €	
AMO construction		
- bois.....	150 000 €	
Label NF Habitat		
HQE.....		
- .	10 000 €	
Etude de		
faisabilité.....		
- .....	10 000 €	
Référé -		
Huissier.....		
- .....	5 000 €	
Conduite		
d'opération.....		
- .....	84 500 €	
<u>Révision</u> .....		
.....		678 195 €
<u>TVA LASM</u>		
<u>(10%)</u> .....		
.....		658 450 €

MOYENS FINANCIERS		11 025 145 €
Subvention PLAI		
- Etat.....	317 207 €	2,9%
Subvention spécifique Etat		
- .....	380 649 €	3,5%
Subvention Etat ANRU (reconstit. 66		
lgts).....	396 000 €	3,6%
Subvention spécifique Etat ANRU (reconstit. 66 lgts)		
- .....	178 200 €	1,6%
Subvention		
Ville.....		
- .....	936 000 €	8,5%
Subvention		
- Département.....	661 509 €	6,0%
Subvention		
Région.....		
- ....	1 560 000 €	14,1%
Subvention divers (fondations,		
- SNCF...).....	500 000 €	4,5%
Prêt AL services - amortissable		
- .....	900 000 €	8,2%
Prêt AL services ANRU (reconstit. 66 lgts).....		
- .....	719 400 €	6,5%
Prêt		
PLAI.....		
- .....	1 531 899 €	13,9%
Prêt PLAI		
foncier.....		
- .....	2 014 281 €	18,3%
- Fonds propres.....	930 000 €	8,4%



#### 4.2 Le budget d'exploitation prévisionnel sur cinq années

Exercice	2023	2024	2025	2026	2027
Frais d'animation	-8 000	-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Personnel Encadrement	-34 939	-35 219	-35 500	-35 784	-36 071
Personnel Socio-Educatif	-90 867	-91 594	-92 327	-93 066	-93 810
<b>S/T - ANIMATION</b>	<b>-133 806</b>	<b>-134 813</b>	<b>-135 827</b>	<b>-136 850</b>	<b>-137 881</b>
Eau	-23 400	-23 634	-23 870	-24 109	-24 350
Electricité diverse	-23 400	-23 868	-24 345	-24 832	-25 329
Chauffage	-39 000	-39 780	-40 576	-41 387	-42 215
Fournitures hébergement	-9 100	-9 191	-9 283	-9 376	-9 352
Fournitures de bureau	-900	-909	-918	-927	-937
Loyer immeuble	-212 000	-214 756	-217 548	-220 376	-223 241
Charges locatives	-5 000	-5 050	-5 101	-5 152	-5 203
Maintenance générale	-30 000	-30 300	-30 603	-30 909	-31 218
Personnel extérieur	-7 000	-7 070	-7 141	-7 212	-7 089
Impôts et taxes	-5 000	-5 050	-5 101	-5 152	-5 203
Personnel Encadrement, gestion résidentielle	-62 114	-62 611	-63 112	-63 616	-64 125
Personnel Accueil et orientation	-24 139	-24 332	-24 527	-24 723	-24 921
Personnel Maintenance et Entretien	-70 895	-71 462	-72 034	-72 610	-73 191
Dotation aux amortissements	-31 000	-31 000	-31 000	-31 000	-31 000
<b>S/T - GESTION LOCATIVE</b>	<b>-542 948</b>	<b>-549 013</b>	<b>-555 157</b>	<b>-561 381</b>	<b>-567 374</b>
Primes d'assurance	-4 000	-4 040	-4 080	-4 121	-4 162
Honoraires	-3 500	-3 535	-3 570	-3 606	-3 642
Cotisations	-3 510	-3 545	-3 581	-3 616	-3 653
Affranchissement	-1 000	-1 010	-1 020	-1 030	-1 041
Téléphone	-1 000	-1 010	-1 020	-1 030	-1 041
Services bancaires et assimilés	-1 600	-1 616	-1 632	-1 648	-1 665
Divers	-3 312	-2 445	-1 553	-634	0
Charges de structure	-36 562	-36 928	-37 297	-37 670	-38 046
<b>S/T - ADMIN.GENERALE</b>	<b>-54 484</b>	<b>-54 129</b>	<b>-53 753</b>	<b>-53 357</b>	<b>-53 250</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>-731 238</b>	<b>-737 954</b>	<b>-744 737</b>	<b>-751 587</b>	<b>-758 505</b>
Redevances	628 523	634 809	641 157	647 568	654 044
<b>CA HEBERGEMENT</b>	<b>628 523</b>	<b>634 809</b>	<b>641 157</b>	<b>647 568</b>	<b>654 044</b>
Prestation de Service CAF	53 915	54 346	54 781	55 219	55 661
Subvention CD92	48 800	48 800	48 800	48 800	48 800
<b>AUTRES PRODUITS</b>	<b>102 715</b>	<b>103 146</b>	<b>103 581</b>	<b>104 019</b>	<b>104 461</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>731 238</b>	<b>737 955</b>	<b>744 738</b>	<b>751 587</b>	<b>758 505</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Le budget présenté ci-dessous détaille le budget prévisionnel sur cinq années, sur la base des hypothèses suivantes en matière d'évolution des produits et charges :

- Evolution annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL) : + 1 %
- Evolution annuelle du taux d'inflation : + 1 % sauf chauffage et électricité : 2%
- Evolution annuelle indiciaire des rémunérations : + 0,80 %
- Evolution du loyer facturé par Hauts-de-Seine Habitat : +1,30 %.

#### Hypothèses budgétaires :

##### ➤ **Les produits d'exploitation**

En matière de recettes, le taux d'occupation a été évalué sur la base des publics potentiellement visés. Sur cette base et compte-tenu d'un risque de vacances de logements relativement faible, le taux d'occupation a été fixé à 99 %.

Fort de l'action socio-éducative menée dans l'établissement, le CLJT sollicitera le bénéfice de la prestation de services versée par la Caisse d'Allocations Familiales des Hauts de Seine. Cette subvention a été inscrite dans les résultats prévisionnels, sur la base des modalités actuelles d'attribution de ce concours, pour la somme de 53 915 € la 1<sup>ère</sup> année.

Le concours du Conseil Départemental des Hauts de Seine sera également sollicité au titre du fonds de concours aux FJT. La convention triennale 2019 – 2021 prévoit deux enveloppes :

- L'une au titre de l'aide au fonctionnement de la structure et conditionnée à l'accueil de jeunes originaires des Hauts-de-Seine ou y travaillant à hauteur de 50% de la capacité de l'établissement
- L'autre au titre de l'aide à l'accompagnement socio-éducatif de jeunes orientés par les services sociaux départementaux (ASE) ou ceux autorisés par le CD 92.

Si l'obtention de la 1<sup>ère</sup> enveloppe ne pose pas de difficulté particulière, l'obtention de la seconde n'est pas garantie. Le montant réellement perçu sera en effet fonction du nombre de jeunes réellement accueillis et accompagnés, fonction d'une part de la demande et d'autre part de la vacance sur les 20 logements non attribués à un réservataire.

S'agissant de plus de dispositions portant sur la période 2019-2021 et ne disposant pas de certitude sur la reconduction de ce financement et, s'il était reconduit, sur les objectifs fixés et modalités d'obtention, la subvention retenue, pour 2023 et les années suivantes au titre du concours du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, est de 48 400 €.

##### ➤ **Les charges d'exploitation**

Les dépenses d'exploitation ont été évaluées sur la base des coûts standards constatés dans les établissements gérés actuellement par le CLJT. La masse salariale a été valorisée sur la base des rémunérations conventionnelles définies par la Convention Nationale étendue des organismes gestionnaires de foyers et services pour jeunes travailleurs.

Le montant du loyer est celui communiqué par Hauts-de-Seine Habitat.

Il convient aussi de souligner que ce budget ne comprend aucune provision pour risques clients ou aucune charge au titre d'éventuels impayés. Or, l'assiette retenue pour le calcul de l'APL par la CAF à compter de fin 2019 – début 2020 est moins avantageuse pour nos résidents. Ce sera dorénavant le revenu actuel (N) qui sera pris en compte et non celui de N – 2. Cette modification se traduira par des APL plus faibles que celles que percevrait ce même jeune aujourd'hui, étant très souvent sans revenu deux ans auparavant. Le risque clients pourrait s'avérer aussi plus élevé à l'avenir, compte-tenu des dispositions du dispositif VISALE d'Action Logement, plus exigeant en termes de rapport « redevance / revenus » que le dispositif de garantie des impayés LOCA-PASS.

➤ **L'affectation de l'excédent d'exploitation**

Les éventuels excédents dégagés sur l'exploitation seront réinvestis sur le site, pour assurer le financement de nouveaux investissements ou contribuer au financement d'actions nouvelles, en matière d'actions socio-éducatives et dans l'accompagnement des résidents aux revenus les plus modestes à un accès à un logement autonome. Ces excédents pourront aussi permettre d'apurer le passif d'un résident, confronté à un accident de parcours et dont les impayés de redevances ne seraient pas couverts par Action Logement.

➤ **Les investissements**

Le CLJT investira 310 000 € en mobilier et équipements des bureaux et espaces collectifs, investissements financés sur fonds propres (à ce stade d'avancement du projet) et se traduisant par une charge d'amortissement de 31 000 €.

Ces 310 000 € recouvrent :

- 2000 € TTC d'équipement par studio. Ces 2000 € comprennent l'ameublement complet du studio (mobilier, meubles de rangement dans la kitchenette, literie, voilage). Ce chiffrage est basé sur le coût constaté pour l'ameublement des 113 studios de Clichy-La-Garenne, ouvert en janvier 2017.
- 50 000 € TTC d'équipements des espaces collectifs (salle d'activités, salle de sport, laverie, hall équipements de sécurité : contrôle d'accès, vidéosurveillance...)

Des subventions d'investissements seront sollicitées et leur amortissement, sur la même durée que les biens financés, contribuera à améliorer le résultat comptable (produit comptabilisé sous forme de quote-part de subventions d'investissements).