

Bilan Prime Régionale en faveur du logement des jeunes

Période 2007-2009

*Dispositif d'incitation en faveur du logement locatif privé
pour les jeunes rhône alpin en insertion sociale et professionnelle*

Bilan Prime Régionale en faveur du logement des jeunes

- Depuis 2007, la Région Rhône Alpes, *dans le cadre de la territorialisation de ses aides en faveur de l'habitat*, propose aux territoires de gérer une prime forfaitaire visant à faciliter l'accès des jeunes au parc locatif privé.
- Caractéristiques de la Prime Régionale :
 - 2 300 euro pour les Studio/T1/T2
 - 3 100 euro pour T3/T4
 - Les loyers pratiqués sont plafonnés (plafonds Etat/ANAH)
 - Les logements concernés ne sont pas affectés à de la location/sous location ni à du mandat de gestion
 - Engagement des propriétaires :
 - S'engager sur une convention ANAH (dans le cadre d'une déduction fiscale ou dans le cadre d'une réalisation de travaux)
 - Louer à des jeunes de moins de 30 ans en insertion sociale et professionnelle, accompagnés par les CLLAJ
 - Respecter les conditions de location pendant au moins 6 ans

Bilan Prime Régionale en faveur du logement des jeunes

Les territoires de Rhône Alpes gérant le dispositif de Prime Régionale jeune :

Territoire	Conditions de déploiement et dispositions particulières	Interlocuteur CLLAJ
Département de la Drôme	La Prime est utilisable sur tout le département en ANAH « défiscalisation » et en ANAH « avec travaux , OPAH/PIG », Tous les plafonds de loyers sont mobilisables	CLLAJ de Valence, CLLAJ de Romans, SLJ de Die
Grenoble Alpes métropole	La Prime est utilisable sur les 26 communes en ANAH « défiscalisation » et sur le PIG « loyers maîtrisés ». Seuls les plafonds de loyer sociaux et très sociaux sont mobilisables	CLLAJ de Grenoble CHJ
Communauté d'Agglomération du Pays Viennois	La Prime est utilisable sur les 18 communes sur le PIG « loyers maîtrisés ». Seuls les plafonds de loyer sociaux et très sociaux sont mobilisables Seuls les opérateurs du PIG sont habilités à monter des dossiers Prime Jeune	CLLAJ de Vienne RIVHAJ
Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais	La Prime est utilisable sur les 34 communes sur le PIG « loyers maîtrisés ». Seuls les plafonds de loyer sociaux et très sociaux sont mobilisables Seuls les opérateurs du PIG sont habilités à monter des dossiers Prime Jeune	CLLAJ de Voiron MAIJ
Communauté de communes du Sud Grenoblois	La Prime est utilisable sur les 16 communes sur le PIG « loyers maîtrisés ». Seuls les plafonds de loyer sociaux et très sociaux sont mobilisables Seuls les opérateurs du PIG sont habilités à monter des dossiers Prime Jeune	Mission Locale Alpes Sud Isère
Saint Etienne Métropole	La Prime est utilisable sur les 43 communes en ANAH « défiscalisation » et sur le PIG « loyers maîtrisés ». Tous les plafonds de loyers sont mobilisables Seuls les opérateurs du PIG sont habilités à monter des dossiers Prime Jeune	Pas d'interlocuteur
Grand Lyon	La Prime est utilisable sur les 57 communes en ANAH « défiscalisation » (depuis juillet 2009) et sur le PIG « loyers maîtrisés ». Tous les plafonds de loyers sont mobilisables	CLLAJ de Lyon, CLLAJ de St Priest

Bilan Prime Régionale en faveur du logement des jeunes

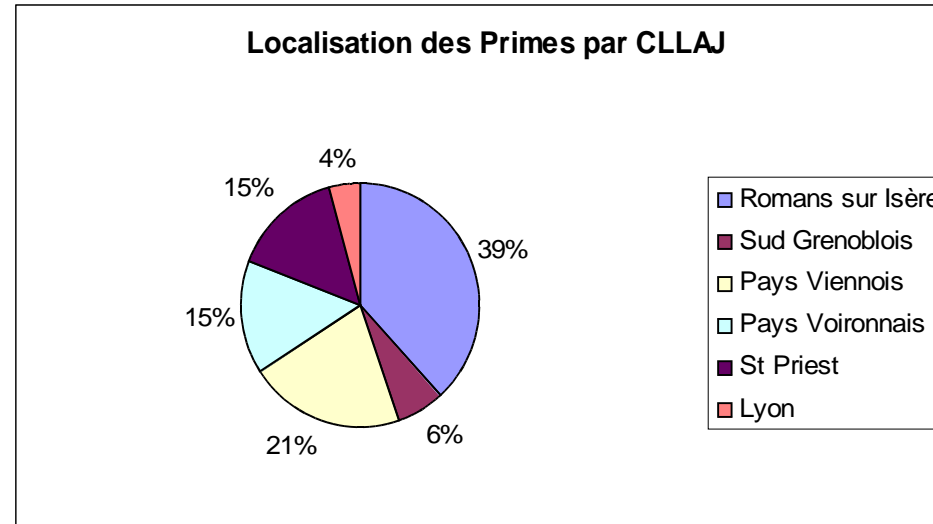
Au total, sur la période 2007-2009, 45 Primes régionales ont été allouées par les différents territoires.

C'est l'année 2009 qui a connu le plus fort taux de déploiement : 75% des Primes ont été attribuées cette année là.

Entre les territoires, nous pouvons relever des écarts considérables sur le nombre de Primes réalisées :

- Aucune Prime Jeune n'a pu être mobilisée sur la Métro ni sur St Etienne Métropole : les conditions de mobilisation n'étant pas réunies : pas d'opérateur sur St Etienne, un marché locatif inadéquat sur Grenoble...

- Sur le Grand Lyon, la possibilité offerte par la Communauté Urbaine de mobiliser la Prime avec du conventionnement ANAH sans travaux fut tardive (juillet 2009) et n'a laissé aux opérateurs qu'un court semestre pour promouvoir le dispositif

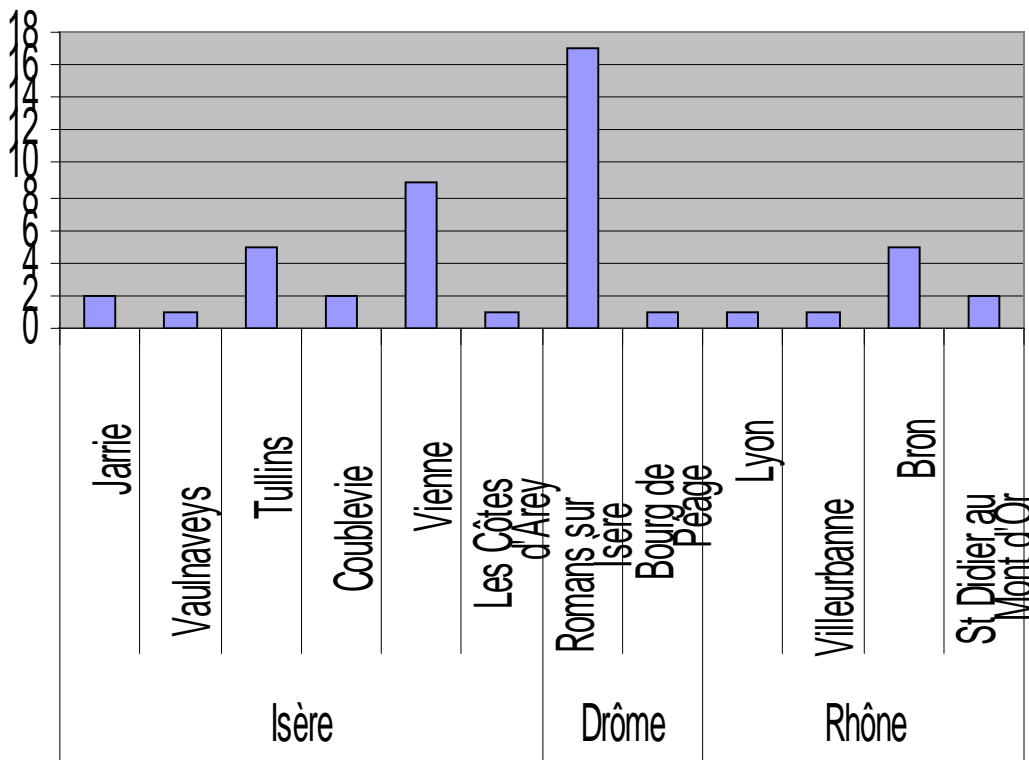


- Sur les autres territoires de l'Isère, la Prime est associée à des opérations de type PIG, où le partenariat CLLAJ/Opérateur PIG a peiné à se mettre en place en 2008

- C'est dans la Drôme que le dispositif a le mieux démarré, grâce à l'option ANAH sans travaux et la possibilité d'utiliser tous les plafonds de 4 loyer (Intermédiaire, social ou très social)

Bilan Prime Régionale en faveur du logement des jeunes

Répartition géographique des Primes Jeunes par département



La répartition géographique des logements locatifs ayant bénéficié du dispositif de Prime Régionale Jeune est inégale : La Ville de Romans sur Isère se dégage nettement du tableau avec 17 Primes réalisées.

Sur le Rhône, les chiffres laissent entrevoir une croissance forte pour 2010 (puisque en 4 mois d'activité, 9 Primes ont été négociées avec des propriétaires privés).

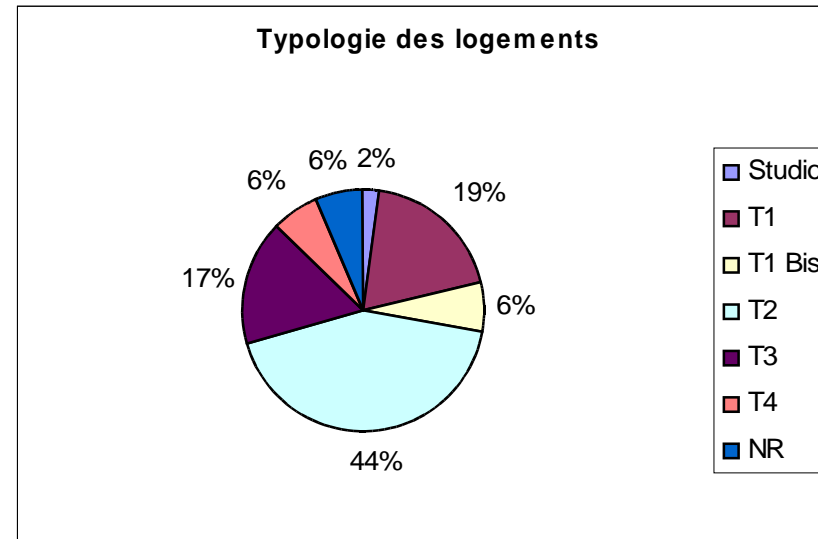
Sur l'Isère, le montage PIG favorise les « grosses opérations » de réhabilitation avec des coûts de travaux élevés.

Bilan Prime Régionale en faveur du logement des jeunes

Conformément aux besoins révélés par les demandes de logement que formulent les jeunes rhône alpin, c'est le logement de type T2 (une chambre séparée, une cuisine séparée et une pièce de vie) qui a été le plus souvent primé sur les différents territoires.

Cela correspond à des logements faisant environ 50 m².

8 logements T3 ont bénéficié d'une Prime jeune, cela permettant l'accès de couples et de familles monoparentales.

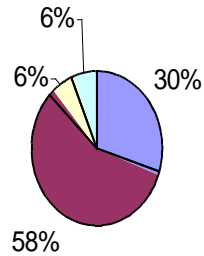


Selon les territoires, la mobilisation des Primes ne correspond pas aux mêmes opportunités locatives : En Isère, ce sont principalement les logements de type T1/T2 qui ont été mobilisés, alors que dans le Drôme et dans le Rhône, la gamme fut plus largement mobilisée (du T1 au T4).

En Isère, la totalité des Primes ont été associées à des opérations de réhabilitation concertées dans le cadre de PIG. Sur ces opérations de réhabilitation, les propriétaires ont pu être convaincus par l'utilisation de la Prime, en tant que financement complémentaire et décisif de leurs travaux.
(Les 2 300 euro pouvant être déterminants pour équilibrer des coûts de travaux sur des petits logements) 6

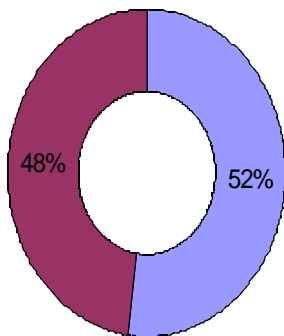
Bilan Prime Régionale en faveur du logement des jeunes

Type de loyers des logements



■ Loyer Intermédiaire ■ Loyer Social ■ Loyer Très Social ■ NR

Type de conventionnement associé à la Prime Jeune



■ Conventionnement avec travaux ■ Conventionnement sans travaux

Un logement sur trois est conventionné en loyer intermédiaire, c'est-à-dire légèrement en deça des prix du marché locatif libre.

Mais plus de la moitié des logements primés le sont avec des niveaux de loyers encadrés dits sociaux, inférieurs de près de 30% aux prix pratiqués sur le marché locatif libre.

Le profil de conventionnement est réparti équitablement entre :

- Le conventionnement ANAH sans travaux, c'est-à-dire, avec le système d'une défiscalisation (30% du montant des loyers annuels pour un logement en loyer intermédiaire)

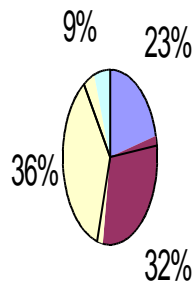
- Le conventionnement avec travaux (PIG ou OPAH avec réalisation de travaux subventionnés)

- ▶ Lorsqu'il s'agit de défiscalisation, les propriétaires sont engagés sur 6 ans avec l'ANAH, la Région, les territoires et les CLLAJ

- ▶ Lorsqu'il s'agit de réalisation de travaux subventionnés, la durée d'engagement peut être de 15 ans (cf Pays Voironnais)

Bilan Prime Régionale en faveur du logement des jeunes

Situation familiale des locataires déjà en place



■ Couple ■ Homme Célibataire ■ Femme Célibataire ■ Famille monoparentale

Plus des deux tiers des locataires sont des personnes isolées (jeune homme ou jeune femme célibataires).

Ce nombre correspond bien au volume de petits logements (T1 et T2) mobilisés grâce à la Prime Jeune

La part des couples et des famille monoparentale s'est accrue avec la captation de logements renforcée sur le Grand Lyon, dès juillet 2009

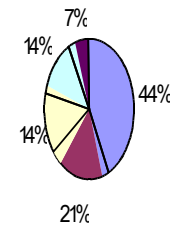
Bilan Prime Régionale en faveur du logement des jeunes

Moins de la moitié des locataires déjà en place présente une situation professionnelle stabilisée (contrat à durée indéterminée/CDI)

L'autre part des locataires se trouve en situation plus précaire : CDD, formation, recherche d'emploi

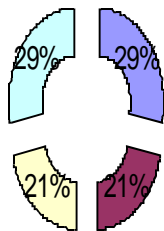
L'accès au logement représente pour les uns, l'aboutissement d'un processus de stabilisation et pour les autres, une occasion de bénéficier d'une solution de logement autonome à loyer maîtrisé, de bonne qualité.

Situation professionnelle des locataires déjà en place



■ CDI ■ CDD □ Contrat d'apprentissage □ Formation ■ Enrecherched'emploi

Ressources mensuelles des locataires déjà en place



■ Entre 450 et 750 € ■ Entre 751 et 990 € □ Entre 991 et 1250 € □ Plus de 1251 €

Lorsqu'on observe les revenus mensuels des locataires déjà en place (les aides au logement n'étant pas valorisées) on remarque que 1/3 d'entre eux doivent gérer leur location avec un budget très faible de moins de 750 euro.

Un autre 1/3 des locataires perçoit plus de 1250 euro de revenus mensuels (couple, CDI)

Bilan Prime Régionale en faveur du logement des jeunes

► La Période 2007–2009 n’aura pas été aussi génératrice de Primes Jeunes que les périodes précédentes (2000/2006) en raison de ses modifications de conditions d’exécution :

↳ Fin de la gestion en directe par les services de la région RA, au profit des territoires : en file active 9 agglomérations (Grand Lyon, Métro, St Etienne Métropole, Loire Forez, Pays Viennois, Pays Voironnais, Sud Grenoblois, Pays de St Marcellin, Pays Mornantais) et un département (la Drôme)

↳ Adaptation du dispositif Prime régionale aux orientations souhaitées par les territoires : d’où la multiplicité des scénarii de développement : avec ou sans travaux, sur tous les niveaux de loyers plafonnés ou pas, en double utilisation (jeune et démunis) ou pas, financement des CLLAJ ou pas pour assurer le développement de la Prime ...

► Si l’année 2007 a constitué l’année de transition en se caractérisant par de très faibles niveaux de production, l’année 2008 a été celle de la prise en main par les CLLAJ de la Prime jeune « nouvelle formule » :

↳ Familiarisation avec les nouvelles caractéristiques du dispositif Prime Jeune

↳ Élaboration avec les territoires des procédures d’instruction et de suivi

↳ Création des outils de communication

↳ Relance des activités de prospection auprès des propriétaires privés

► C’est donc en 2009, que la production des Primes Jeunes s’est véritablement opérée. Si le dispositif était reconduit en 2010, nous pourrions tabler sur une augmentation des résultats en fonction des nouveaux territoires intéressés par le dispositif, du résultat des actions de prospection développées par les CLLAJ et des soutiens financiers obtenus par les CLLAJ pour faire la promotion de cette Prime Régionale en faveur du logement des jeunes.

Bilan Prime Régionale en faveur du logement des jeunes

Annexe 1 : Spécificités du dispositif de Prime Régionale par territoire couvert

Territoire	Plafonds de loyers			Particularités
Département de la Drôme	Intermédiaire De 7,04 à 9,40 €	Social De 5,75 à 7,72 €	Très Social De 4,63 à 6,37 €	Les CLLAJ ne sont pas rémunérés pour le travail de prospection, de montage et de suivi des dossiers dans la durée
Grenoble Alpes Métropole	Intermédiaire De 7,45 à 9,44 €	Social De 5,51 à 7,49 €	Très Social 5,36 €	Le CLLAJ est inscrit dans une action partenariale plus largement autour de la captation de logements conventionnés « Loca++ », la prime pourrait être mieux utilisée en 2010
Communauté d'Agglomération du Pays Viennois	Intermédiaire De 6,53 à 7,95 €	Social 4,95 €	Très Social 4,76 €	Le CLLAJ est chargé de proposer des candidats aux propriétaires ayant bénéficié d'une Prime Jeune et de suivre la bonne affectation du logement sur la période d'engagement du propriétaire Le partenariat avec les opérateurs PIG fonctionne
Communauté d'Agglomération du pays Voironnais	Intermédiaire De 7,45 à 7,95 €	Social De 4,95 à 6,01 €	Très Social De 4,76 à 5,45 €	Le CLLAJ est chargé de proposer des candidats aux propriétaires ayant bénéficié d'une Prime Jeune et de suivre la bonne affectation du logement sur la période d'engagement du propriétaire Le partenariat avec l'opérateur PIG a démarré fin 2009
Communauté de communes du Sud Grenoblois	Intermédiaire De 7,45 à 7,95 €	Social De 4,95 à 6,24	Très Social 4,76 €	Le Service Logement Jeune est chargé de proposer des candidats aux propriétaires ayant bénéficié d'une Prime Jeune et de suivre la bonne affectation du logement sur la période d'engagement du propriétaire Le partenariat avec les opérateurs PIG ne produit pas assez de résultat
Saint Etienne Métropole	Intermédiaire NR	Social NR	Très Social NR	Le PACT de Saint Etienne avait émis le souhait de faire des Primes Jeunes mais aucune opportunité locative ne s'est concrétisée
Grand Lyon	Intermédiaire De 7,44 à 10,69 €	Social De 5,25 à 7,49 €	Très Social De 4,80 à 5,36 €	Les CLLAJ sont rémunérés dans le cadre d'une MOUS captation pour leur travail de prospection, de montage et de suivi des dossiers

Annexe 2 : Les adhérents de l'Union Régionale des CLLAJ Rhône Alpes :

