

I Le dispositif de Prime Jeune 2000-2003

1.1 Les principes fondateurs

En 2000, le Conseil Régional Rhône Alpes lance une politique d'expérimentation dans le champ de l'habitat :

- en faveur des personnes âgées et des personnes handicapées
- en faveur des personnes les plus démunies
- en faveur des jeunes non étudiants

Deux mesures sont imaginées en faveur des jeunes : l'Opération Régionale d'Amélioration de l'Habitat (ORAH) et la Prime Jeune.

Le dispositif de « prime jeune » repose sur les fondements suivants :

- > Le développement d'une offre de logements diversifiée et banalisée dans le parc privé
- > La captation de logements en accès direct (dans le cadre de baux de droit commun), pour des jeunes de moins de 30 ans en insertion sociale et professionnelle.
- > La réservation des logements pour trois ans aux candidats des Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes, aux jeunes présentant un contrat de qualification et aux jeunes présentant un emploi saisonnier.

Les modalités d'octroi d'une prime jeune aux propriétaires bailleurs privés s'attachent à :

- > Un engagement du bailleur sur la réservation du logement pour trois ans à un public jeune ciblé
- > Un engagement du bailleur sur le respect des plafonds de loyers définis par le Conseil Régional Rhône Alpes
- > Un engagement du bailleur sur une minoration du loyer et/ou la réalisation de travaux

Les logements concernés doivent correspondre à la définition de logements « décents et indépendants » précisés à l'article 1^{er} de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Le montant de la prime est fixé à 2 285 euros pour un studio, un T1 ou un T2 et à 3 050 euros pour un T3 et plus.

Les plafonds de loyers prédéfinis correspondent à une majoration des plafonds locatifs Besson :

	Ancien au m ² mensuel Type 1	Ancien au m ² mensuel Type 2 et 3
Agglomération de plus de 100000 habitants	9 Euros ¹	7,50 Euros ²
Reste du territoire	8,25 Euros	6,88 Euros

La mise en place d'une telle mesure incitative en direction des propriétaires bailleurs louant leur(s) logement(s) à des jeunes demeure une expérience unique en France et répond de manière adaptée aux besoins de la tranche d'âge 18-30 ans qui se déplacent pour se former, qui « démarrent » dans leur vie professionnelle.

¹ 150% des loyers Besson

² 125% des loyers Besson

En effet, **la spécification d'une réponse locative, de droit commun, en direction du public jeune** est la conséquence de difficultés propres rencontrées par cette cible pour l'accès à un logement autonome.

Les difficultés liées à une recherche de logement par les jeunes sont une constante révélée au cours de ces 10 dernières années notamment à travers le travail des nombreuses associations : les CLLAJ, les Missions locales et PAIO, les FJT...

Première série de constats :

-> Le simple critère d'âge est, parfois, un a priori pour les bailleurs qui préjugent de la « non compétence » des jeunes à gérer « correctement » un logement (en terme financier, en terme de relations de voisinage...)

-> En tant que Primo accédants, les jeunes éprouvent des difficultés liées à leur inexpérience en la matière : sens de la négociation et de la présentation, méthodologie de recherche de logement...

Deuxième série de constats :

-> L'accession à un logement autonome symbolise chez les jeunes, l'élément fort du passage à l'autonomie sociale en lien avec l'insertion professionnelle. Ce désir d'autonomie s'associe à un désir d'insertion globale et de réussite avec une idée valorisante de soi.

-> Les critères liés à la prise d'un logement représentent souvent des obstacles :

- Niveaux de loyers : qui peuvent se révéler trop élevés par rapport aux ressources
- Présence d'un garant privé : qui est souvent « fonction » du réseau social entourant le jeune

C'est pourquoi, l'expérimentation régionale autour d'une prime « Jeune » visant à favoriser l'accès au droit commun présente, dès le départ, plusieurs intérêts :

-> Mettre sur le marché une offre locative nouvelle « réservée » aux jeunes de moins de trente en insertion sociale et professionnelle

-> Faciliter l'accès en minorant le coût du logement (dans le cadre des minorations de loyer)

-> Assurer une qualité sécurisante et économique du logement (dans le cadre de la réalisation des travaux)

-> Compenser l'inexpérience locative et/ou l'absence de garant par la présence et l'accompagnement si nécessaire des CLLAJ

1.2 L'animateur du dispositif

L'Association des Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) Rhône Alpes est un réseau créé en 1999 qui fédère les CLLAJ de la région :

- Le CLLAJ l'APPART' à Bourg en Bresse
- Le CLLAJ de Lyon
- Le CLLAJ TIPI à Romans sur Isère
- Le CLLAJ de Saint Priest
- Le CLLAJ de Valence
- RIVHAJ, le CLLAJ de Vienne

Chaque CLLAJ mène, sur son territoire d'intervention, (généralement la ville et le périmètre intercommunal sur lequel il est implanté) une large action en direction du logement des jeunes.

Pour se développer, ils s'appuient sur la circulaire interministérielle n°383 du 29 juin 1990 qui définit les missions d'un CLLAJ :

« Un CLLAJ est doté d'une personnalité juridique autonome ;(...) et dans le cadre de la promotion de la qualité du logement des jeunes, les CLLAJ ont pour mission :

1/ **D'informer les jeunes** sur les conditions d'accès à un logement autonome, sur leurs droits et les obligations auxquelles ils devront ensuite se confronter.

2/ **D'offrir aux jeunes des services techniques** (...) en ce qui concerne : l'organisation d'une bourse au logement, le prêt de matériel et d'outils nécessaires à une première installation, la caution, la sous-location.

3/ **De susciter un partenariat local** ou d'y collaborer pour rechercher les réponses les plus pertinentes aux besoins exprimés par les jeunes. »

Cette circulaire institue, donc, les CLLAJ comme des associations autonomes ayant un double objet :

- Un rôle d'Accueil, d'Information et d'Orientation auprès des jeunes sur la problématique du logement
- La mise en œuvre d'une politique locale concertée autour de l'habitat des jeunes en réunissant le plus grand nombre de partenaires.

Les CLLAJ sont généralement identifiés comme des « lieux ressources » où tous les jeunes (*qu'ils souhaitent décohabiter, qu'ils viennent sur la commune pour une formation, un stage ou un emploi*) reçoivent des conseils et peuvent utiliser une multitude d'outils pour leur recherche de logement.

C'est cette dimension généraliste (dans le champ de l'habitat) qui leur confère une spécialisation unique (le logement des jeunes) avec toutes ses particularités :

Le logement des jeunes : une question spécialisée ? Oui,

->Parce qu'être confronté pour la première fois à une recherche de logement est complexe pour n'importe quel jeune (savoir chercher l'information, savoir gérer un budget...) et encore plus pour ceux qui doivent faire face à d'autres difficultés (solvabilité, lien à l'emploi, autres difficultés sociales ou personnelles).

->Parce que l'accès à un logement autonome (ou son maintien) pour un jeune qui a déjà un parcours d'hébergement ou de logement difficile est également problématique.

-> Parce que le marché du logement est particulièrement exigeant pour le public jeune : Pour pouvoir orienter et maîtriser au mieux une recherche de logement, il est nécessaire que les jeunes aient conscience de leurs droits et leurs devoirs en la matière

->Parce que la situation socio-économique est partiellement pénalisante pour les jeunes : Le rapport à l'emploi est incertain, la solvabilité n'est acquise que sur le long terme, les rapports familiaux sont plus ou moins solides

Forts de ces constats, les CLLAJ ont rencontré le besoin de se fédérer au sein d'un réseau identifié afin de partager leurs connaissances, leurs savoir-faire et de promouvoir la problématique du logement des jeunes à un niveau régional.

Le réseau des CLLAJ en Rhône Alpes retenu pour l'animation du dispositif prime jeune en mars 2000 (pour la période 2000-2003) existe donc, à travers des perspectives communes et des actions transversales :

- Structurer la connaissance de la demande et des besoins des jeunes en matière de logement à l'échelle régionale (rôle d'observatoire)
- Consolider les actions des CLLAJ existants par une mutualisation et un développement des moyens pour une meilleure garantie de qualité de services aux jeunes dans le domaine du logement (Accueil, Information, Orientation)
- Proposer et mettre en place des actions nouvelles pour mobiliser une offre (avec la perspective de l'accès au logement de droit commun) et permettre une meilleure solvabilisation des jeunes (condition d'une autonomie par rapport au logement)
- Participer au développement de réponses partenariales en matière de droit au logement pour les jeunes sur des territoires où des besoins sont repérés.

En s'engageant sur l'animation du dispositif de prime jeune, l'Association des CLLAJ Rhône Alpes, équipe opérationnelle, a été chargée, sur la période :

- D'informer et de sensibiliser les propriétaires bailleurs et les professionnels de l'immobilier
- De monter administrativement les dossiers et de les présenter devant un comité technique d'instruction
- De suivre l'attribution des logements sur la période
- De rédiger les bilans annuels

L'animation du dispositif sur l'ensemble du territoire Rhône-Alpin assurée par l'Association régionale des CLLAJ a reposé sur une stratégie définie et mise en place progressivement sur la période :

- Prospection et conseil auprès des bailleurs, des partenaires associatifs et institutionnels : documents de communication, réunions d'informations, utilisation des médias
- Gestion technique, administrative et informatique des dossiers en cours de montage puis en suivi
- Elaboration de rapports d'étapes, analyse et synthèse des captations et publics accédants

1.3 Les améliorations apportées sur la période

Conçue de manière expérimentale, le dispositif de prime jeune a connu plusieurs améliorations au cours de la période tant sur le plan technique que sur la stratégie de développement.

A/ Les modifications propres au dispositif

La modification la plus significative apportée au dispositif de Prime Jeune concerne le relèvement des plafonds de loyer. En effet, initialement, les plafonds de référence étaient les plafonds « Besson Ancien » portant sur la location privée sociale.

Devant les difficultés qu'ont rencontré les CLLAJ à mobiliser des logements et à convaincre des propriétaires bailleurs à s'engager sur le dispositif de Prime Jeune, le Conseil Régional Rhône Alpes a décidé de modifier les critères liés aux plafonds de loyer et d'appliquer une majoration des montants « Besson Ancien ».

Cette décision, intervenue un an après le démarrage du dispositif, a instauré une majoration de 150% des plafonds Besson pour les « petits » logements : studio et T1 et une majoration de 125% pour les logements plus « grands » : T2, T3...

Cette modification a eu un effet déclencheur considérable sur la croissance du dispositif : les propriétaires bailleurs ne percevaient plus le montant du loyer comme une contrainte, les plafonds de loyer s'inscrivaient complètement dans la « réalité » des prix locatifs pratiqués.

B/ Les améliorations apportées pour l'animation et le développement du dispositif

L'Association des CLLAJ Rhône Alpes a consolidé son rôle d'animation du dispositif prime jeune en recrutant une coordinatrice régionale en juillet 2001. La mise en place d'une référente régionale a permis :

- de mettre en place des procédures de montage et de suivi des dossiers
- de coordonner l'ensemble des étapes à suivre dans le montage et le suivi des dossiers réalisés
- d'initier des actions de promotion d'envergure régionale
- d'accroître le périmètre de prospection dans les départements où les cllaj n'étaient pas présents

De plus, toujours dans la perspective de maximiser le périmètre de prospection, l'Association des CLLAJ Rhône Alpes a établi une convention de souscription à l'attention de partenaires désireux de développer et d'utiliser le dispositif de prime jeune. La convention de souscription est un document contractuel donnant la possibilité à des structures non adhérentes à l'Association des CLLAJ Rhône Alpes de capter des logements via la Prime Jeune moyennant une série d'engagements de leur part comme de la part de l'Association des CLLAJ : mise en place d'une procédure de prospection, de montage et de suivi des dossiers réalisés. Sur la période, deux structures ont signé une convention :

- Conseil Habitat Jeune à Grenoble (38)
- Le point Infos Logement de la Mission Locale Vallée de la Drôme à Die (26)

C/ Le renforcement du pôle de promotion du dispositif

Sur la période, l'Association des CLLAJ Rhône Alpes s'est attachée à développer des actions de promotion et de communication en vue de faire connaître le dispositif de prime jeune, de manière homogène sur l'ensemble du territoire rhône-alpin.

Progressivement, l'Association des CLLAJ Rhône Alpes s'est dotée d'outils et de techniques ayant favorisé la promotion du dispositif :

- La mise en ligne du dossier de demande prime jeune sur internet : www.cllaj-rhone-alpes.com
- L'organisation de réunions publiques d'information en direction des propriétaires, des partenaires dans plusieurs villes de la Région

- L'envoi en nombre de plaquettes et d'affiches présentant la prime jeune : à l'ensemble des communes de la Région, à l'ensemble des offices du tourisme, à l'ensemble des animateurs Contrats de ville et à l'ensemble des animateurs Contrats de Développement Rhône Alpes.

1.4 Le développement progressif de la prime jeune au cours de la période

Comme nous l'avons déjà signalé, le dispositif de prime jeune a connu un démarrage peu offensif qui s'explique, principalement, par la lente appropriation qu'en ont eu les acteurs (propriétaires, jeunes, les Cllaj) et par le déploiement régional complexe sur certains territoires.

A/ La période d'appropriation du dispositif

- La période d'appropriation du dispositif : Par les propriétaires bailleurs

Généralement, les propriétaires bailleurs privés que nous avons rencontrés appartenaient à deux catégories de bailleurs : ceux qui n'avaient aucune connaissance des dispositifs financiers d'aide à la réhabilitation et ceux qui avaient déjà « pratiqué » l'ANAH ou les OPAH.

En fonction du profil de propriétaires que nous prospectons, il a fallu déployer divers modes d'approche et de négociation afin de leur présenter au mieux (selon leurs codes et leurs propres convictions) les avantages du dispositif de prime.

1/ Les « néophytes »

Avec ces propriétaires, il fallait dans un premier temps « démystifier » le cadre technique et administratif d'un dispositif financier, porté par une collectivité locale : mettre en avant le caractère souple et modulable de la prime, présenter les engagements et les contreparties financières, positionner l'opérateur et son travail de médiation entre le locataire et le propriétaire...

Puis, lorsque le propriétaire était convaincu de la démarche, il fallait l'épauler et le conseiller à toutes les étapes : montage du dossier, choix du locataire, démarches liées à la signature du contrat, décryptage de la procédure d'instruction du dossier...

Ainsi, l'appropriation du dispositif de prime jeune, en tant qu'outil novateur et ciblé sur des engagements « hors du commun » s'est produite étape par étape. Ce que nous constatons, c'est que le bouche à oreille a, par la suite, bien fonctionné parmi ce « type » de propriétaires. De néophytes certains sont devenus « spécialistes » du dispositif de prime jeune, sans pour autant s'orienter vers d'autres dispositifs.

Le système de communication, que nous avons privilégié a induit beaucoup de contacts de la part de ces propriétaires puisqu'en « placardant » l'ensemble des mairies de Rhône Alpes, nous nous adressions à tout citoyen de la région : investisseurs ou pas, spécialiste ou non de la réhabilitation...

2/ Les « chevronnés »

En organisant des réunions de propriétaires, en ciblant le réseau des associations de propriétaires bailleurs et en s'adressant aux réseaux des agences immobilières, nous avons « intéressé », un certain nombre de « chevronnés », connaisseurs des produits ANAH, investisseurs immobiliers...

Au contact de ces bailleurs, nous avons opéré une technique précise de promotion/prospection où l'objectif était de positionner le produit prime jeune parmi un ensemble de produits identifiés.

L'enjeu était de prouver la spécificité du dispositif de prime jeune, ses modalités innovantes et le rôle de l'intermédiaire, en la personne de l'opérateur CLLAJ.

En effet, avec les « chevrons », il a fallu distinguer le produit prime jeune sur plusieurs aspects :

- 1- L'engagement du bailleur sur trois ans, au lieu des six, neuf ou dix ans requis pour les produits ANAH
- 2- Les usages possibles : montant forfaitaire de la prime plutôt qu'une subvention proportionnelle à une typologie de travaux subventionnables
- 3- La mise en location orientée sur un public « ciblé », non conditionnée par des plafonds de ressources

Avec ce type de propriétaires avertis, le produit « prime jeune » a été très vite « adopté » du fait de sa souplesse et de son positionnement sur une palette complète d'outils.

- La période d'appropriation du dispositif : Par le public jeune

La communication autour du dispositif de prime a été menée via des relais d'information, correspondant à des lieux d'accueil et de passage du public jeune. Ainsi les CLLAJ, les Missions Locales, les Bureaux et Points Informations Jeunesse, les Mairies, les Offices du Tourisme ont été dotés de plaquettes et d'affiches présentant la prime jeune.

Progressivement, les jeunes ont eu connaissance du dispositif et l'ont intégré dans leurs démarches de recherche de logement. Un certain nombre de dossiers (20%) ont été réalisés suite à un contact initié par un jeune.

Pour les jeunes, l'enjeu a été de « maîtriser » les caractéristiques du dispositif, afin de ne pas « effrayer » les propriétaires et de leur faire « convoiter » l'ensemble des atouts du dispositif : contraintes de loyer « minimales », subvention forfaitaire...

L'appropriation du dispositif par les jeunes a été relativement mesurée ; en effet, nous avons constaté, que très souvent, il n'était pas aisé pour les jeunes de démarcher les propriétaires en leur faisant « miroiter » une incitation financière dès lors qu'ils ne les connaissaient pas au préalable.

C'est pourquoi, ce sont majoritairement les opérateurs Cllaj qui ont démarchaient les propriétaires, en appliquant des techniques améliorées et façonnées sur la période, en fonction des attitudes et des projets de ces mêmes propriétaires.

- La période d'appropriation du dispositif : Par les Cllaj

Progressivement, les Cllaj ont développé un nouveau métier : celui de prospecteur/négociateur.

Leur capacité à promouvoir le dispositif s'est consolidée tout au long de la période. Même si la période démarrage et de « rodage » s'est étalée sur une année, très vite les Cllaj ont réussi à se doter de connaissances et de savoir-faire favorisant la « montée en charge » du nombre de dossiers de prime réalisés :

- 1- Maîtriser l'ensemble des caractéristiques et des critères d'éligibilité d'une prime jeune afin de pouvoir répondre aux interrogations des propriétaires
- 2- Maîtriser les caractéristiques du marché locatif (prix de marché, état du parc locatif) afin de pouvoir évaluer la pertinence du projet du propriétaire (loyer pratiqué, nature des travaux engagés)
- 3- Maîtriser l'ensemble du contexte réglementaire en vigueur sur la location immobilière afin de se positionner comme un interlocuteur fiable auprès du propriétaire
- 4- Maîtriser les éléments relatifs aux principes de réhabilitation/rénovation : évaluation de l'opportunité des travaux, qualité et coûts des travaux entrepris...

Parallèlement, les opérateurs Claj ont réussi à multiplier les modes de rencontres avec les propriétaires : contact téléphonique, rendez-vous individuel, réunions publiques d'informations...

Ainsi, plus de 500 propriétaires ont été en contact avec l'un de nos opérateurs et près de 200 propriétaires ont réalisé au moins un dossier de prime jeune, entre mars 2000 et décembre 2003.

Corrélativement à la phase d'appropriation du dispositif par les acteurs, le déploiement territorial a connu une phase de développement progressive.

B/Le déploiement territorial

Composée de huit départements, la Région Rhône Alpes se caractérise par une forte hétérogénéité, symbole de richesses mais aussi de politiques publiques nécessairement territorialisées.

Le dispositif de prime jeune n'a pas « enfreint » cette règle, son essor a, en effet, été conditionné par son adaptabilité aux territoires, aux marchés locatifs locaux et aux caractéristiques de la demande des jeunes.

Ainsi, nous pouvons établir une typologie en fonction de l'aisance avec laquelle, le dispositif s'est développé, sur le territoire régional de Rhône Alpes :

- Les territoires d'emblée éligibles
- Les territoires à « exploiter »
- Les territoires difficilement « pénétrables »

o Les territoires d'emblée éligibles

Il s'agit là d'un ensemble de territoires sur lesquels, le dispositif de prime a, très vite, bien fonctionné : Une partie du Grand Lyon (Centre et Est), le Nord et l'Est de la Drôme, la Vallée Rodhanéienne (Ouest de l'Isère, Est de l'Ardèche, Ouest de la Drôme).

Bien qu'assez hétérogènes entre eux, ces secteurs disposaient d'atouts favorisant le déploiement de la prime : des marchés locatifs en essor (qui vont se « tendre » à partir de 2002), des contextes plutôt urbains, un environnement favorable : dynamisme économique, réseau de transports en commun et des besoins en logement identifiés : mobilité géographique, mobilité professionnelle, décohabitations « ordinaires »...

o Les territoires à exploiter

Ces territoires ont été investis après de vigoureuses campagnes d'information : l'Ouest et le Centre de l'Ardèche, le Centre et le Nord de l'Isère, le Sud de la Drôme, l'Ouest et le Centre de l'Ain.

Caractérisés par des marchés locatifs moins actifs en raison d'un contexte rural (peu de mises en location, méfiance vis-à-vis des aides à la pierre) ou en raison d'une absence significative d'offre : prédominance du parc public, prédominance du segment propriétaires occupants), ces secteurs ont connu un développement saupoudré et graduel du dispositif de prime. Bien que les besoins en logements jeunes aient été « palpables », l'attractivité de la prime ne s'est véritablement opérée, qu'après des campagnes de promotion et l'implication d'élus locaux (pour diffuser l'information).

Ce sont les jeunes en décohabitation parentale, les mises en couple et les jeunes en formation professionnelle qui ont majoritairement bénéficié d'une prime jeune sur ces territoires.

○ **Les territoires difficilement « pénétrables »**

Nous faisons référence ici, aux secteurs identifiés par ailleurs, sur lesquels l'attractivité d'un dispositif comme celui la prime jeune n'a que peu d'incidence : Les zones agglomérées bénéficiant d'un contexte économique favorable (l'agglomération grenobloise, l'agglomération chambérienne, l'agglomération annecienne), les zones à fort potentiel touristique (le bassin du Lac Léman, les Alpes : Chablais, Arve, Tarentaise, Vanoise, Maurienne, Oisans, Vercors).

Malgré la majoration des plafonds de loyers et l'ampleur des campagnes de communication, la prime jeune ne s'est pas développée de manière exponentielle sur ces territoires. Mais avec la présence d'opérateurs déterminés et l'inclinaison de certains bailleurs à s'engager sur d'autres logiques que celle purement financière, nous avons réussi à mobiliser plus d'une dizaine de logements à destination de jeunes saisonniers et de jeunes adultes en emploi.

II Bilan chiffré 2000-2003

A l'issue du marché, 300 logements ont bénéficié d'une prime jeune. Sur la période, la progression qui a été constante, s'explique par :

- une diffusion continue de l'information sur l'existence et les modalités du dispositif de prime jeune
- une professionnalisation des techniques de prospection et de négociation, par les animateurs du dispositif
- un rayonnement territorial graduel : Démarches sur les marchés locatifs accessibles puis sur les marchés locatifs « tendus »
 - Entre 2000 et 2001, le nombre de dossiers a été multiplié par 5.
 - Entre 2001 et 2002, le nombre de dossiers réalisés a quasiment doublé.
 - Entre 2002 et 2003, le nombre de dossiers réalisés a encore doublé.

	2000	2001	2002	2003	Total
Nombre de primes	10	45	81	164	300
Part	3 %	15 %	27 %	55 %	100 %

2.1 Répartition géographique

	Ain	Ardèche	Drôme	Isère	Loire	Rhône	Savoie	H Savoie	Total
Période 2000-2003	10	14	144	25	10	90	4	3	300
Part	3,3 %	4,7 %	48 %	8,4 %	3,3 %	30 %	1,3 %	1 %	100 %
2003	5	11	84	17	6	36	3	2	164
Part	3,5 %	7,5 %	40 %	10 %	4 %	22 %	2 %	1 %	100 %

Les 300 logements, captés sur la période, sont répartis inégalement sur le territoire de Rhône Alpes.

Près de la moitié a été mobilisée sur le département de la Drôme (cette part tend à diminuer sur l'année 2003) : Ainsi avec trois opérateurs actifs sur le département : Valence, Romans sur Isère et Die et des contextes locaux favorables, le dispositif a été tout à fait approprié.

En effet, les marchés locatifs drômois, quoiqu'en augmentation et plutôt « chers » sur certains territoires, favorisent la mise sur le marché, de logements en prime jeune. Parallèlement, les besoins en logement pour le public jeune sont importants : la mobilité pour emploi ou pour formation est très répandue sur ce département tout comme la décohabitation « classique ».

Le département du Rhône est le deuxième département qui compte le plus de logements en prime jeune. Ces logements se situent sur le territoire du Grand Lyon et principalement autour de Lyon et Villeurbanne.

Deux opérateurs locaux : Lyon et Saint Priest se répartissent le département et contribuent à la mise sur le marché locatif, d'une offre « encadrée » réservée au public jeune.

On notera tout de même que sur l'année 2003, la tension grandissante de l'offre locative est venue obstruer, dans le Rhône, le développement de la prime (20% des primes réalisées contre 30% sur la période totale 2000-2003).

Avec près d'une centaine de logements mobilisés dans le Rhône, la prime jeune répond à des besoins spécifiques :

- . Diversification des solutions pour le public jeune
- . Loyers attractifs
- . Développement d'un réseau de bailleurs privés

Progressivement sur la période, tous les départements ont été investis et c'est en 2003, que les efforts consentis en terme de promotion et de prospection ont produit leurs effets. S'élevant à 22 % du total sur la période 2000-2003, les primes jeunes réalisées en dehors de la Drôme et du Rhône représentent 38 % du total pour l'année 2003.

Le nombre de primes dans l'Isère et en Ardèche a confortablement augmenté : Le long de la vallée du Rhône principalement.

Les départements de la Savoie et de la Haute Savoie comptabilisent au total 7 logements en prime jeune avec une prédominance dans la vallée de la Maurienne.

L'Ain et la Loire ont connu un développement croissant pour atteindre 10 logements « primés » par département.

2.2 Nature des captations

	Studio	T1	T1 Bis	T2	T3	T4	T5	Total
Période 2000-2003	31	70	13	70	94	21	1	300
Part	10 %	24 %	4 %	24 %	31 %	7 %	-	100 %
2003	12	28	4	37	69	14	-	164
Part	7 %	17 %	2 %	23 %	42 %	9 %		100%

Sur la période, 62 % des logements ayant bénéficié d'une prime jeune sont de « petits » logements : du studio au T2. Dans cette gamme là, ce sont les T2 qui ont été mobilisés en majorité (24%). La répartition typologique est conforme aux caractéristiques « sociologiques » des locataires concernés par le dispositif de prime jeune puisque 66 % sont des « isolés » (célibataires sans enfant).

Sur l'année 2003, on relève une diversification dans la typologie, puisque ce sont les logements T3 qui ont été captés en majorité (42 %).

L'évolution dans la typologie s'explique, en partie, par les besoins plus nombreux de jeunes couples avec ou sans enfant qui recherchent des logements mieux adaptés à leur situation. La mobilisation de logements de type T3 provient aussi des effets attractifs de la prime :

- Les règles liées au montant du loyer sont « moins » contraignantes pour les « grands » logements
- Le montant de la prime (3050 euros) est un élément décisif quant à l'engagement du bailleur sur la réalisation de travaux (ce montant peut favoriser la réalisation de travaux d'envergure)

	Indiv Electrique	Indiv Gaz	Indiv Fioul	Coll Gaz	Coll Fioul	Coll propane	Autres	Total
Période 2000-2003	153	101	12	22	8	1	3	300
Part	51 %	34 %	4 %	7 %	3 %	-	1 %	100 %
2003	71	67	10	11	4	1	0	164
Part	43,5 %	41 %	6 %	7 %	2 %	0,5 %	-	100%

Si l'on s'attarde sur le système de chauffage avec lequel les logements sont équipés, on voit se détacher la part des logements équipés d'un **chauffage individuel électrique (51%)**.

Cette proportion n'est pas surprenante puisqu'elle est le corollaire du nombre de « petits » logements qui constituent ce nouveau parc locatif. Il s'agit là d'une constante que l'on retrouve aussi bien dans le parc ancien que dans le parc récent, en agglomération comme en petite bourgade rurale.

Ce chiffre est contrebalancé par la nature et la qualité des systèmes de chauffage électrique qui sont installés dans les logements ; en effet nous privilégions toujours les logements faisant valoir des équipements aux coûts énergétiques maîtrisables (panneaux radiants...) accompagnés de systèmes d'isolation sur comme le double vitrage.

Il faut aussi nous attarder sur les **autres systèmes de chauffage** qui représentent tout de même **49 % de la totalité**. Sur la période, nous pouvons noter une évolution très nette des systèmes de chauffage au gaz ou à énergies encore plus économiques comme le fioul ou le bois.

Toute fois, le chauffage au gaz reste le système le plus communément utilisé (41%) et cette tendance s'accroît sur l'année 2003, où nous assistons à une augmentation significative du nombre de logements équipés en chauffage gaz : (48 %).

En analysant plus précisément les caractéristiques des logements captés, nous pouvons mettre en avant deux caractéristiques « intéressantes » :

- La superficie moyenne des logements
- Le prix moyen des loyers pratiqués

Surfaces moyennes en m² des logements captés

	Studio	T1	T1 B	T2	T3	T4	T5	Total
Période 2000-2003	31	34	40	50	68	88	-	300
2003	32	34	42	53	68	88	-	164

Les logements captés grâce au dispositif de prime sont généralement de « grands » logements et cette caractéristique semble se confirmer tout au long de la période puisque pour 2003, les superficies moyennes augmentent encore.

Niveau des loyers moyens en euros (après éventuelle diminution)

	Studio	T1	T1 Bis	T2	T3	T4	T5	Total
Période 2000-2003	215	239	270	301	360	438	-	300
Année 2003	222	263	283	306	375	460	-	164

Sur la période 2000-2003, si l'on compare le tableau des superficies et que l'on y applique les montants plafonds des loyers à respecter (cf page n°2), on s'aperçoit que les loyers moyens pratiqués sont en deçà des plafonds autorisés.

En revanche, nous voyons se profiler une légère augmentation des loyers sur l'année 2003, tendance qui est relayée sur l'ensemble du marché locatif rhône-alpin. En effet, les logements mobilisés, dans le cadre de la prime jeune, n'échappent pas aux évolutions récentes des marchés immobiliers sur tous les départements de la région : rareté de l'offre, croissance des prix, délais d'attente, ...

Si l'on étudie, ensuite, la localisation des logements captés, via le dispositif de prime jeune, il apparaît que plus de 90 % des captations sont situées en centre-ville ou à proximité. Pour illustrer cette dimension, nous avons choisi de découper le territoire en 3 zones : la Zone Centre-ville, la Zone Proximité du Centre-ville et la Zone rurale.

- **La zone centre-ville** correspond à l'hyper centre des communes d'au moins 5000 habitants regroupant les commerces et équipements nécessaires à la vie quotidienne.
- **La zone proximité du centre-ville** concerne les quartiers situés en limite des centres actifs mais qui présente un environnement adapté avec des transports en commun, des commerces...
- **La zone rurale** regroupe les logements implantés dans de petites communes ou dans les quartiers d'habitat diffus en grande périphérie urbaine.

Ainsi avec **une concentration à 90 % des logements au sein ou à proximité des « centres ressources »** (qu'il s'agisse d'une petite commune ou d'une grande agglomération), la localisation des captations reflète fidèlement les besoins exprimés par les jeunes : à proximité d'un lieu de travail, d'un lieu de vie sociale, en prise directe sur des équipements collectifs...

Sur la période, près de 80 communes comportent au moins 1 logement jeune :

Département 01 : *Bourg en Bresse, Marboz, Meximieux, Pont de Veyle*

Département 07 : *Davezieux, Donzère, Guilhaud-Granges, Joyeuse, Le Teil, Mauves, Saint Félicien, Saint Paul le Jeune, Saint Etienne de S, Saint Péray*

Département 26 : *Arthémonay, Bourg de Péage, Bourg les Valence, Châteaudouble, Die, Le Motte Chalanchon, Marignac, Mauves, Montelieu, Oriol, Portes les Valence, Rochegude, Romans sur Isère, Saint Agnan en Vercors, Saint Didier de C, Saint Donat sur Herbasse, Saint Martin en Vercors, Saint Vallier, Tain l'hermitage, Valence*

Département 38 : *Bourgoin-Jallieu, Bouvesse, Corbelin, Grenoble, Jarcieu, Montsevrux, Pontcharra, Roussillon, Sassenage, Saint Marcellin, Vienne, Villeneuve de Marc*

Département 42 : *Margerite Chantagret, Estivareilles, Montagny, Montbrison, Rive de Gier, Saint Bonnet le Couraud, Saint Chamond, Saint Etienne*

Département 69 : *Bron, Claveisolles, Condrieu, Décines, Lyon, Marennes, Mions, Oullins, Saint Bonnet le Troncis, Saint Fons, Saint Germain, Saint Priest, Tarare, Vaux en Velin, Vénissieux, Villeurbanne*

Département 73 : *Albiez le Jeune, Modane, Orelle*

Département 74 : *Annecy, Menthonnex, Thonon*

2.3 Zoom sur l'utilisation de la prime

	Minoration de loyer	Travaux	Double utilisation	Total
Période 2000-2003	99	165	36	300
Part	33 %	55 %	12 %	
2003	35	105	24	164
Part	21 %	64 %	15 %	

La prime jeune prévoit trois utilisations possibles qui sont : la minoration de loyer, la réalisation de travaux ou une utilisation simultanée.

Sur la période, un logement sur trois voit son loyer minoré, pour une durée de trois ans : cet engagement permet au bailleur, de pouvoir compter sur une avance de trésorerie conséquente et de proposer à son locataire un loyer très attractif.

Le nombre de dossiers portant sur ces réductions de loyers montre qu'il s'agit d'un levier déterminant pour l'accès à un logement privé. De même, cela illustre le positionnement d'une catégorie de propriétaires prêts à louer leur logement à un public jeune du moment que leurs revenus locatifs restent inchangés (puisque la minoration de loyer est compensée par le versement de la prime).

Cette possibilité reste toutefois plus difficile à négocier, les locataires y étant beaucoup plus favorables que les propriétaires qui n'y voient qu'un avantage « indirect ».

Ainsi, sur la période, **nous remarquons une légère prédominance des travaux (55%) qui se confirme pour l'année 2003 (64%).**

Cette option privilégiée par les bailleurs, semble venir répondre à un besoin précis : celui, pour les propriétaires privés de pouvoir rénover ou embellir son patrimoine grâce à un dispositif souple et « personnalisé ». L'option « travaux » incite les propriétaires à faire réaliser rapidement des travaux qu'ils envisageaient de faire à plus ou moins longue échéance. Ainsi, la prime participe à l'amélioration générale des logements et permet à des jeunes ménages d'accéder à des logements de qualité, fiables et économiques.

Nature des travaux engagés

	Mises aux normes	Economies d'énergie	Réfection	Rénovation complète
Période 2000-2003	27	113	89	21
Part	11 %	45 %	36 %	8 %
2003	19	74	47	16
Part	12 %	47 %	30 %	10 %

Les travaux réalisés par les bailleurs privés sont généralement de quatre ordres :

- Les **mises aux normes** qui peuvent concerner l'électricité, la plomberie...
- Les **économies d'énergie** qui portent sur les changements de système de chauffage, la pose de double vitrage, l'isolation thermique et phonique...
- La **réfection** qui concerne la pose de nouveaux papiers peints, l'embellissement des sols, des plafonds...

- La **rénovation complète** qui porte sur la remise à neuf complète du logement

Sur la période, près d'un dossier sur deux porte sur des travaux d'économies d'énergie et cette tendance se confirme pour 2003 (47 %). On mesure ici, l'impact du dispositif de prime et son attractivité auprès des bailleurs qui l'utilisent comme un outil facilitant la qualité et la fiabilité des logements.

En effet, d'ordinaire, même si les propriétaires adhèrent à l'idée qu'un logement économe et fiable est préférable, ils ne priorisent pas forcément le changement d'un système de chauffage et/ou des travaux d'isolation. C'est pourquoi la prime est véritablement perçue comme un élément déterminant et adéquat.

Généralement, nous rencontrons souvent des propriétaires qui avaient en tête un projet de rénovation précis qu'ils remodèlent et revoient à « la hausse » lorsque le dispositif de prime jeune leur est présenté : à des travaux d'économies d'énergie ils ajoutent des travaux d'embellissement...

Avec plus d'un dossier sur trois, ce sont les travaux de réfection qui viennent en seconde position : il s'agit souvent de travaux « coups de pouce » que l'opérateur CLLAJ ou le jeune locataire négocie en vue d'une location à venir. Effectivement, cette possibilité là est souvent mal « évaluée » par les bailleurs qui (pour ceux qui connaissent le fonctionnement de l'ANAH) n'imaginent pas que ce type de travaux puisse être pris en charge par la prime jeune.

Élément décisif, la rénovation des murs, des sols, des plafonds contribue directement à l'agrément des logements et à leur confort au profit des locataires.

Enfin dans un dossier sur cinq, les propriétaires utilisent la prime en complément de travaux plus importants : les mises aux normes et/ou une remise à neuf totale du logement. Moins de 5 % des dossiers comportent un financement ANAH, à hauteur de 20% d'une partie des travaux subventionnables (en échange d'un loyer « libre »).

Dans ce cas là, la prime n'est pas considérée comme un élément déterminant mais plutôt comme un apport complémentaire au sein d'un projet d'envergure. La prime est, ici, considérée comme un outil financier plutôt que comme un outil d'opportunité.

La nature des travaux engagés par les propriétaires, au-delà de l'intérêt direct pour les jeunes locataires, illustre bien les réalités auxquelles ces propriétaires sont confrontés : vieillissement des logements, usure naturelle...

Or ces travaux sont souvent onéreux et la prime ainsi octroyée a pu faciliter la mise en location des logements surs, économiques et propres.

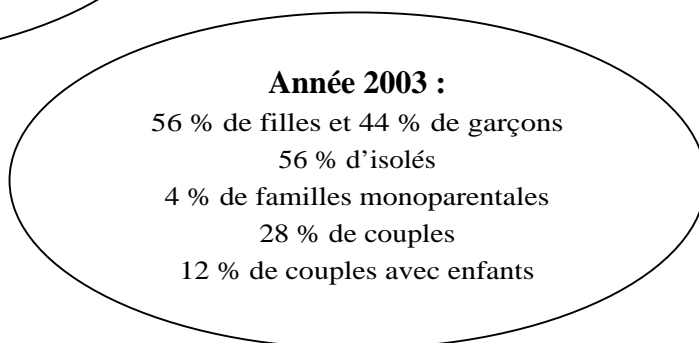
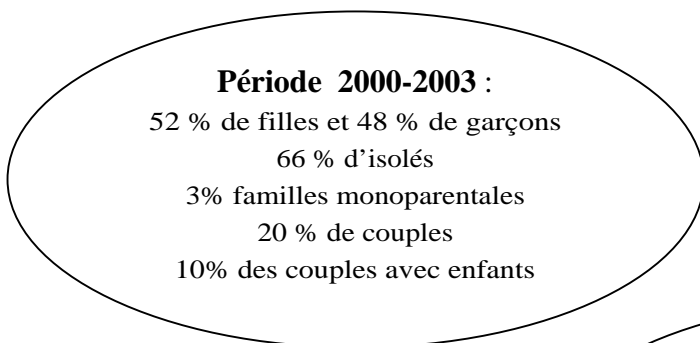
Quant aux 12 % de logements sur lesquels s'applique une minoration de loyer et des travaux ; ils ont toute leur importance et cette orientation du dispositif connaît un rythme plutôt soutenu sur la période.

La double utilisation concerne prioritairement des logements en bon état justifiant seulement de menus travaux et pour lesquels le propriétaire est enclin à faciliter la gestion du logement par un jeune (en opérant une diminution du montant du loyer).

2.4 Profil des locataires

Sur les 300 dossiers qui ont été validés par le Conseil Régional Rhône Alpes, nous connaissons le profil de 273 ménages accédants. Pour le reste, l'absence de locataires s'explique par des travaux restant à réaliser ou des baux qui ne sont pas arrivés à échéance.

A/ Âge et composition familiale



Age	18-20 ans	21-25 ans	26-30 ans
Période	13 %	59 %	28 %
2003	14 %	54 %	32 %

Sur la période, parmi ces jeunes locataires, il y en a **plus de 70 % qui sont âgés de moins de 26 ans**. Ainsi plus des deux tiers du public qui a bénéficié d'un logement via la prime correspond à un public particulier. Ce sont les jeunes qui ont un rapport à l'emploi naissant, voir instable : premier emploi, enchaînement des CDD, en formation professionnelle...
 Ce sont aussi les jeunes qui doivent s'investir sur le plan professionnel et sur le plan social au même moment en s'engageant sur un projet de vie global. Le fait de rechercher un logement représente un effort particulier, parfois un parcours « semé d'embûches » que la Prime vient soulager et faciliter. Ces jeunes de moins de 26 ans sont aussi ceux qui ont les ressources les plus fragiles (absence de revenus palliatifs comme le RMI, revenus précaires liés aux contrats de travail souvent temporaires : CDD, Intérim, Vacation...) et pour qui la mise sur le marché de logements intermédiaires représente une véritable « aubaine ».

Avec près **d'un locataire sur 3 qui a plus de 26 ans**, nous relevons un accroissement de cette catégorie d'âge, sur la période qui se confirme en 2003.

Cela s'explique :

- par les modalités d'accès au parc locatif où l'offre en logement social s'est considérablement réduite et où l'offre du parc privé est une alternative convoitée
- par la progressive tension des marchés locatifs du parc privé et la sélectivité qui s'y opère au moment du choix des candidats par les bailleurs

- par les situations professionnelles de ces jeunes qui doivent alterner des périodes d'emploi plus ou moins stables et dont les ressources fluctuent

Même âgés de plus de 26 ans, ces adultes rencontrent les mêmes obstacles que les plus jeunes relatifs à leur solvabilité, à leur mobilité, à leur précarité professionnelle et à leurs désirs d'installation sur des sites attractifs, non stigmatisés.

L'âge des accédants est à rapprocher de la composition des ménages. En effet, sur la période 2000-2003, **66% des accédants à un logement ayant bénéficié d'une prime jeune, entrent dans la catégorie des personnes isolées (sans enfant, étant seul signataire du bail).**

Ainsi, ils sont plus de 2 jeunes sur 3 à supporter le coût et la gestion d'un logement avec un seul salaire ; cela met nettement en évidence le besoin impérieux de mettre sur le marché des logements locatifs moins chers et en bon état, afin de réduire leur effort financier.

On notera que sur l'année 2003, près d'un logement sur 3 a été investi par un couple, ce qui est le corollaire de deux phénomènes :

- L'augmentation du nombre de T3 mobilisés
- L'augmentation de la pyramide des âges

Ce besoin croissant de logements pour des jeunes couples semble souvent induit par des impératifs économiques où la prise de logement à deux est plus aisée financièrement.

B/ Situation professionnelle

	Période	2003
CDI T. Plein	28 %	33 %
Formes Particulières d'Emploi	27 %	26 %
Contrats liés à une formation	7 %	8 %
Formation professionnelle	7 %	4 %
Emplois aidés	6 %	3 %
ASSEDIC	12 %	15 %
Prestations sociales	13 %	12 %

Formes particulières d'EMPLOI : FPE : CDI temps partiel , CDD, CDD temps partiel, Interim, vacation, saisonnier

Sur la période, le rapport à l'emploi du public logé dans le parc « Prime Jeunes » est assez hétérogène puisque **seulement 28% des jeunes sont en CDI à temps plein**. Il faut souligner l'augmentation du nombre de personnes en CDI pour 2003 (33%) du fait de l'augmentation du nombre de couples où très souvent, au moins l'un des deux occupe ce type d'emploi quant l'autre est dans une situation moins stable (Assedic, ...)

Il est à souligner la part importante des personnes aux revenus instables et précaires : CDD, Intérim, Vacation, emploi saisonnier et CDI à temps partiel qui représente près d'un tiers des jeunes logés (27%).

Par ailleurs, le nombre de jeunes vivant de prestations sociales (RMI, API, AAH) et celui des personnes rémunérées par le régime des ASSEDIC sont aussi à mettre en avant puisqu'ils représentent un quart des accédants. Pour l'année 2003, nous relevons un accroissement sensible des personnes au régime des ASSEDIC, du fait d'un contexte économique relativement « morose ».

Le nombre de jeunes en « emploi aidé » (CES, CEC, Contrat Emploi Jeune) est en légère diminution sur la période.

En revanche, les jeunes accédants en formation professionnelle représentent une part stable sur la période. Cette proportion est d'autant plus forte sur certains secteurs.

En effet, les logements captés dans le cadre de la prime, pour des jeunes en mobilité professionnelle (contrat en alternance, contrat de qualification...) l'ont été principalement en zone rurale là où les besoins se font fortement ressentir : Le Sud de la Drôme, l'Ouest du Rhône, Villes moyennes : Vienne, Romans, Bourg en Bresse, Modane, ...

Sur l'ensemble, la « prime jeune » a facilité l'insertion dans 75% des situations, puisque dans ces cas là, la prise d'un logement constitue l'étape suivante après une embauche, qu'elle soit temporaire ou stable (or Assedic et prestations sociales).

Pour les jeunes en situation plus précaire (les 25% vivant de prestations sociales ou du régime des ASSEDIC), l'accès à un logement de droit commun symbolise une forme de stabilisation personnelle.

La stabilité ainsi matérialisée rend les jeunes plus actifs, elle leur donne les moyens d'accentuer les efforts consentis pour une recherche d'emploi (jeunes en ASSEDIC, au RMI), pour l'éducation d'enfants (jeunes femmes en API) ou pour la formulation d'un projet global (jeunes en AAH).

C/ Ressources mensuelles par accédant (or aides aux logements)

	Période	2003
Moins de 500 euros	19 %	16 %
Entre 500 et 849 euros	37 %	34 %
Entre 850 et 1 000 euros	32 %	37 %
Plus de 1 001 euros	12 %	13 %

Dans ce tableau, les ressources prises en compte cumulent uniquement les revenus provenant de salaires, d'indemnités ASSEDIC ou de prestations sociales RMI/API. Les aides au logement ne sont pas prises en compte. Par ailleurs, la répartition des ressources a été étudiée par personne

Près de 90% des jeunes logés ayant intégré un logement « primé » perçoivent moins de 1001 euros par mois.

Qu'il s'agisse de personnes isolées ou en couples, ces niveaux de ressources sont faibles et traduisent bien la fragilité dans laquelle on peut retrouver ces jeunes si leur accession au logement n'est pas budgétisée correctement.

Pour affiner davantage notre analyse, il est important de souligner que 58 % des jeunes qui ont pu trouver un logement grâce à la prime jeune perçoivent moins 850 euros (soit un salaire inférieur au SMIC) et que la tranche 500/849 euros est celle qui constitue la plus forte répartition (37 %).

Sur l'année 2003, nous remarquons une progression des personnes (de 32 à 37%) dont les revenus se situent entre 850 et 1000 euros. Si ces montants de revenus peuvent paraître confortables (parce qu'ils se rapprochent du SMIC), nous ne devons pas nous en satisfaire pour autant car cette catégorie de jeunes se trouve souvent dans une situation délicate :

- ils n'ont pas droit à des aides au logement

- ils sont perçus comme des privilégiés (par rapport à ceux qui sont moins lotis) alors qu'avec un budget de 1000 euros, il est très difficile d'avoir une gestion prévoyante (économies, placements...)

Récapitulatif

- > 300 logements mobilisés grâce à la Prime Jeune
- > Tous les départements de la Région ont été investis
- > 62 % des logements captés sont des petits logements : du studio au T2
- > 72 % des jeunes logés ont moins de 26 ans
- > 66 % des jeunes logés sont des jeunes « isolés »
- > 88 % des jeunes logés perçoivent moins de 1 001 euros mensuels (or aides au logement)

III La prime jeune : une innovation dans le champ de l'habitat

L'expérimentation menée avec le dispositif de Prime Jeune constitue une véritable innovation dans le champ de l'habitat. En effet, la nouveauté s'impose à plusieurs niveaux : le public ciblé, les caractéristiques du dispositif, les opérateurs/animateurs du dispositif. Ainsi, devant les enjeux de développement territoriaux, nous pouvons être satisfaits de l'objectif réalisé : 300 logements en Prime jeune sur la région Rhône Alpes.

3.1 Des actions de promotion d'ampleur

Pour promouvoir le dispositif de prime jeune, nous avons entrepris une véritable politique de communication régionale : conception et diffusion d'outils, animation de campagnes promotionnelles.

En lien avec notre service instructeur au Conseil Régional, nous avons conçu puis fait éditer deux outils complémentaires : une plaquette et une affiche (format A3 et format A2) présentant le dispositif.

. La plaquette Prime Jeunes

Elle a été éditée à **12 000 exemplaires** qui reprend les caractéristiques du dispositif et offre au lecteur les multiples contacts (adresses des CLLAJ) et interlocuteurs dans les différents départements de la Région Rhône Alpes.

. L'affiche Prime Jeunes

Au cours du premier semestre 2002, nous avons estimé être en capacité technique et opérationnelle pour lancer une campagne d'information plus large en direction de divers interlocuteurs. Afin de parfaire cette campagne, nous avons choisi de développer un nouvel outil de communication (l'objectif étant d'apporter de l'information semi-collective) en créant une affiche. Cette affiche qui a été conçue selon deux formats (A3 et A2) met en avant les dispositions de la prime jeune, **5 000 épreuves** ont été éditées.

. Le dossier de demande de prime à retirer directement sur notre site Internet : www.cllaj-rhone-alpes.com

Au regard des visites qui étaient effectuées sur notre site Internet et principalement sur la page présentant la prime « Jeunes », il est apparu comme opportun de diffuser plus directement l'information.

Ainsi, en septembre 2001, nous avons décidé d'agrémenter les informations qui étaient jusqu'à présent, données sur le site en insérant le dossier complet nécessaire à une demande de prime.

Nous avons été vigilants puisque nous y avons ajouté un guide d'utilisation destiné à anticiper les questions que pourraient se poser tout internaute susceptible d'être intéressé par le dispositif.

. Les articles de presse

Parus principalement dans la presse locale, plusieurs articles évoquent le dispositif de « prime jeune » :

- Bourg en Bresse (01)
- Saint Priest (69)
- Beaurepaire (38)
- Jarcieu (38)
- Saint Pierre en Chartreuse (38)
- Epagny (74)
- Annecy le vieux (74)
- Romans (26)

. Les rencontres avec des élus locaux

A plusieurs reprises nous avons été invités à venir présenter le dispositif de prime à l'occasion de Conseil d'élus, sous l'impulsion de certains d'entre eux, sensibles et mobilisés à la problématique du logement des jeunes en insertion.

- SIVOM de Bonneville (74)
- Communauté de communes de Bourg de Péage (26)
- Communautés de communes du pays romanais (26)
- Canton de Beaurepaire (38)
- Canton Nord Isère (38)
- Ville de Saint Priest (69)
- Bourg en Bresse (01)
- Les Deux Alpes (38)

. Les réunions de propriétaires

Grâce au rayonnement de certains CLLAJ (du fait de leur implantation prolongée sur leurs territoires) et le soutien, dans certains cas, de partenaires et d'élus locaux ; nous avons

organisé une multitude de réunions destinées à informer, directement les bailleurs sur la prime de manière concrète et interactive.

- Romans en juin 2001
- Lyon en novembre 2001
- Beaurepaire en février 2002
- Saint Priest en mars 2002
- Vizille en septembre 2003

. Les campagnes d'information en direction des relais d'information

C'est à la fin du premier semestre 2002, que l'Association des CLLAJ a mûri son projet de campagne de diffusion à grande échelle.

En effet après deux ans d'exercice, nous avons estimé que nous étions suffisamment « solides » pour lancer cette action et répondre aux sollicitations qui en découleraient (bailleurs, jeunes, élus locaux...)

Ainsi en juin 2002, la première campagne a été diffusée aux 1391 communes de la Région Rhône Alpes avec le soutien technique du Conseil Régional.

L'envoi comportait deux affiches « Prime Jeunes » ainsi qu'un courrier rappelant les objectifs de ce dispositif, le rôle de l'Association des CLLAJ dans le déroulement de la procédure.

Devant le succès et les « retours » que nous en avons eu (près d'une centaine de contacts), nous avons programmé une relance en octobre 2002.

Cette fois-ci, l'envoi était agrémenté d'une présentation de la série de panneaux « d'Infos logement » que nous avons réalisé dans le cadre de notre Convention d'objectifs avec la Région Rhône Alpes.

L'analyse que nous pouvons faire de ces campagnes d'information à grande échelle est sans appel : elles ont suscité beaucoup d'intérêts, à des niveaux différents, chez les « personnes » que nous avons ciblé :

. Les élus locaux

Nous avons reçu toutes sortes de demandes émanant d'élus locaux. Des demandes portant sur les possibilités de créer du logement jeune dans des logements communaux, des questionnements sur les types de solutions à apporter en marchés tendus, en marché atypique (saisonnier...), des questionnements sur la prise en compte de la problématique jeune, sur d'autres territoires...

. Les bailleurs

De nombreux bailleurs ont été intéressés par l'aide aux travaux. Beaucoup d'entre eux souhaitaient recevoir des informations supplémentaires, un soutien, une aide technique. La location à un public jeune recevait généralement un bon écho.

. Les jeunes

Nous avons été contactés par des jeunes locataires qui étaient déjà en location (mais qui rencontraient des difficultés de toute sorte : gestion budgétaire, inconfort du logement, ...) ou par des jeunes qui étaient en recherche et qui rencontraient des difficultés : (absence d'offres, absence de garant privé, prix locatifs trop élevés...)

L'impact régional a été atteint puisque nous avons été contactés par des bailleurs ou des jeunes de tous les départements, de toutes les grandes agglomérations de la Région.

Sur le même modèle, nous avons ensuite diffusé l'information « prime jeune » vers d'autres relais d'informations :

- > Les offices du tourisme de la Région Rhône Alpes
- > Les Bureaux et Points Information Jeunesse de la Région
- > Le réseau des Missions Locales et PAIO
- > Les animateurs des Contrats de Ville de la Région
- > Les animateurs des Contrats de développement Rhône Alpes

Ainsi, la multiplicité des outils et des méthodes de communication, accompagnée d'une réactivité des opérateurs a aussi permis le rayonnement du dispositif, sur l'ensemble du territoire régional.

3.2 Le développement d'une offre adéquate

Au vu des résultats atteints par le dispositif prime jeune, nous validons l'hypothèse de départ, stipulant le besoin réel d'une offre de logements, dans le parc privé à destination du public jeune.

En effet, la constitution d'une offre dédiée au public jeune se révèle être un produit adéquat aux besoins des jeunes :

- Accession à un type d'habitat approprié : logements situés dans des quartiers attractifs, en centre-ville, proches de toutes commodités...
- Accession à des logements de qualité, aux loyers mesurés : réalisation de travaux visant le confort du logement, encadrement des loyers
- Présence de l'opérateur Cllaj facilitant les relations avec le bailleur et conseillant pour l'installation dans les lieux : démarches préalables, mobilisation des dispositifs d'accès : Loca Pass, étude budgétaire...

3.3 La constitution d'un réseau de propriétaires bailleurs

Plus de 150 propriétaires ont utilisé le dispositif de prime jeune sur la période. Près de 90% d'entre eux, sont de « petits » propriétaires disposant de moins de 5 logements et traitant directement la gestion locative. 80% des propriétaires ont acquis leur bien en leur nom, 20% en SCI.

Suite à l'enquête de satisfaction que l'Association des CLLAJ Rhône Alpes a mené au cours de l'été 2003, auprès de 120 propriétaires (ceux qui avaient déposé un dossier de demande de prime avant juillet 2003), nous avons relevé les considérations suivantes :

- La quasi-totalité des propriétaires ayant bénéficié d'une prime jeune, se déclare satisfait :

- > Sur les informations fournies par l'opérateur : 98 %
- > Sur la disponibilité de l'opérateur : 97 %
- > Sur le temps de traitement du dossier : 95 %
- > Sur le délai de versement de la prime : 85 %

- Une bonne partie (80%) serait encline à renouveler l'expérience de location à un public jeune.

- Près de 85 % se déclarent satisfaits de la médiation engagée par l'opérateur Cllaj et estiment que son action favorise le respect des engagements de chacune des parties.

- Moins de 5 % des propriétaires ont rencontré une difficulté passagère avec leur locataire : retard dans le paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, nuisances auprès du voisinage.

Ainsi, nous pouvons noter une satisfaction générale des propriétaires bailleurs qui ont utilisé le dispositif de prime tant sur le plan technique (modalités d'octroi de la prime, procédure d'attribution) que sur le plan relationnel (rapports avec le locataire, soutien du Cllaj).

En effet, les propriétaires qui ont accepté d'utiliser ce dispositif novateur ont perçu rapidement les avantages :

- > Mobilisation d'un outil souple et peu contraignant
- > Présence d'un interlocuteur spécialiste des questions relatives aux droits et devoirs des locataires
- > Création de valeur ajoutée à leur patrimoine, dans le cadre d'une réalisation de travaux
- > Constitution d'une réserve de trésorerie non négligeable, dans le cadre d'une minoration de loyer

3.4 L'acquisition de compétences et de savoir faire, pour les CLLAJ

Promouvoir et assurer l'essor d'un dispositif d'incitation innovant auprès des propriétaires bailleurs représentait pour le réseau des Cllaj, un challenge et un métier plutôt nouveau. Challenge qui s'est avéré mobilisateur et qui a permis aux Cllaj de se « professionnaliser » en matière de conseils aux propriétaires, de conseils techniques sur la qualité des logements, en matière fiscale et juridique...

Les Cllaj ont progressivement constitué un réseau de bailleurs, avec qui ils entretiennent des relations de proximité, auprès de qui ils interviennent en fonction de leurs besoins : proposer des candidats, aider à la réalisation d'un état des lieux, remplir une feuille de déclaration d'imposition...

Dans le même temps, la prise en charge du dispositif de prime jeune a contribué à la création d'une offre nouvelle et « réservée » au public jeune reçu dans les Cllaj et à rétablir l'image du public jeune auprès de propriétaires parfois sceptiques à l'idée de loger des jeunes qui « démarrent ».

Les Cllaj ont ainsi, pu accroître la typologie des solutions à destination du public jeune et rayonner davantage dans le champ de l'habitat, sur leur localité.

Forts de cette nouveau savoir-faire, les Cllaj ont renforcé leurs actions dans leur globalité : accroissement du nombre de jeunes reçus, développement exponentiel des contacts propriétaires, animation du partenariat local...

Cela s'est opéré aussi, avec le développement en parallèle de compétences indissociables : la communication, la prospection et la négociation.