

# HABITAT JEUNES

*Nouvelle-Aquitaine*

**SERVICE INGÉNIERIE & DÉVELOPPEMENT  
DE PROJETS HABITAT JEUNES**



# Vous souhaitez porter une solution de logement visant à répondre aux besoins des jeunes de votre territoire ?

Que vous soyez un institutionnel, un acteur du logement, un acteur économique, une association ou encore un organisme de formation, nous vous accompagnons à chaque étape dans la réalisation de vos projets Habitat Jeunes.

## Notre champ d'expertise



### Étude de besoins

#### ➤ Diagnostic flash

- Etude statistique synthétique traitant des situations de jeunesse.
- Représentations graphiques et cartographiques.
- Calibrage du besoin en nombre de places sur le territoire.

#### ➤ Diagnostic complet

- Etude statistique approfondie traitant des situations de jeunesse.
- Représentations graphiques et cartographiques.

- Enquête de terrain s'appuyant sur les acteurs du territoire (questionnaires en ligne, entretiens, ateliers thématiques, etc.).
- Analyse croisée des éléments quantitatifs et qualitatifs.
- Calibrage du besoin en nombre de places selon les typologies de publics et de logements.
- Co-construction avec les acteurs du territoire de solutions adaptées aux besoins des jeunes et aux contextes territoriaux.

### AMO - Accompagnement à Maîtrise d'Ouvrage

#### ➤ Etude capacitaire d'une opportunité foncière/immobilière au regard du PLU-i

- Consultation du règlement graphique : détermination du zonage de la parcelle, des servitudes et prescriptions liées à la parcelle et des autres éléments d'information.
- Consultation des OAP<sup>1</sup> si l'opération est concernée par une OAP.
- Consultation du règlement écrit (zonage) : analyse de la capacité constructible de la parcelle au regard des contraintes architecturales, urbaines et réglementaires.
- Définition d'une SDP<sup>2</sup> totale du projet, afin de définir une granulométrie projetée (esquisse/plans) et une estimation du coût total du projet au regard des coûts des travaux et du coût du foncier.
- Estimation du prix de revient prévisionnel du projet au m<sup>2</sup>.

## ↘ Etude financière du projet

- Simulation de la viabilité économique du projet en lien avec la MOC<sup>3</sup>.

### Investissement :

Consultation des règlements d'intervention des financeurs (État, Région, Départements, EPCI, Communes) et recherche auprès des fondations.

Consultation des prêts accessibles les plus avantageux (CDC, Action Logement, CAF, etc).

### Fonctionnement :

Consultation des aides au fonctionnement (AGLS, PSE CNAF, FONJEP, Collectivités).

Estimation des charges d'exploitations liées au projet (ressources humaines, fluides, électricité, frais de siège, etc).

Estimation des produits (gestion locative, autres prestations).

Calcul de l'excédent d'exploitation (produits-charges).

### Négociation du loyer dû au bailleur :

Calcul et projection d'un loyer dû au bailleur sur 40 ans supportable pour le gestionnaire (frais de gestion, constitution de la PCRC<sup>4</sup>, TFPB<sup>5</sup>).

## ↘ Appui à la projection architecturale du projet

### Conception de l'agencement des logements en lien avec la MOC :

Disposition des espaces (mobilier, cuisine, WC, etc).

### Conception de l'agencement des logements en lien avec la MOC :

Disposition des espaces communs (accueil, laverie, salles d'animation, bureaux, WC, épicerie solidaire, locaux ordures ménagères, local vélo, etc).

Conseils et appuis en matière réglementaire relatif aux RS-FJT (logements PMR, réglementation ERP, réglementation SSI, etc).

## ↘ Appui à la constitution du dossier relatif aux AAP RS-FJT

- Rédaction des pièces nécessaires au dossier d'agrément (étude de besoins, agrément IML<sup>6</sup>, agrément ISFT<sup>7</sup>, agrément MOI<sup>8</sup>, contrat de résidence, état des lieux entrées/sorties, règlement de fonctionnement, projet associatif, contrat de projet CNAF).

## ↘ Garantir des bonnes relations gestionnaire/bailleur

- Négociation du contrat de location (frais de gestion, PCRC, grille de répartition des travaux, carnet d'entretien, durée du contrat, etc).

**1/ OAP** : Orientations d'Aménagement et de Programmation

**2/ SDP** : Surface De Plancher

**3/ MOC** : Maîtrise d'Ouvrage Collective (association des parties prenantes au projet : porteurs de projets, URHAJ NA, financeurs, collectivités, futurs résidents.)

**4/ PCRC** : Provision pour Couverture et Renouvellement des Composants

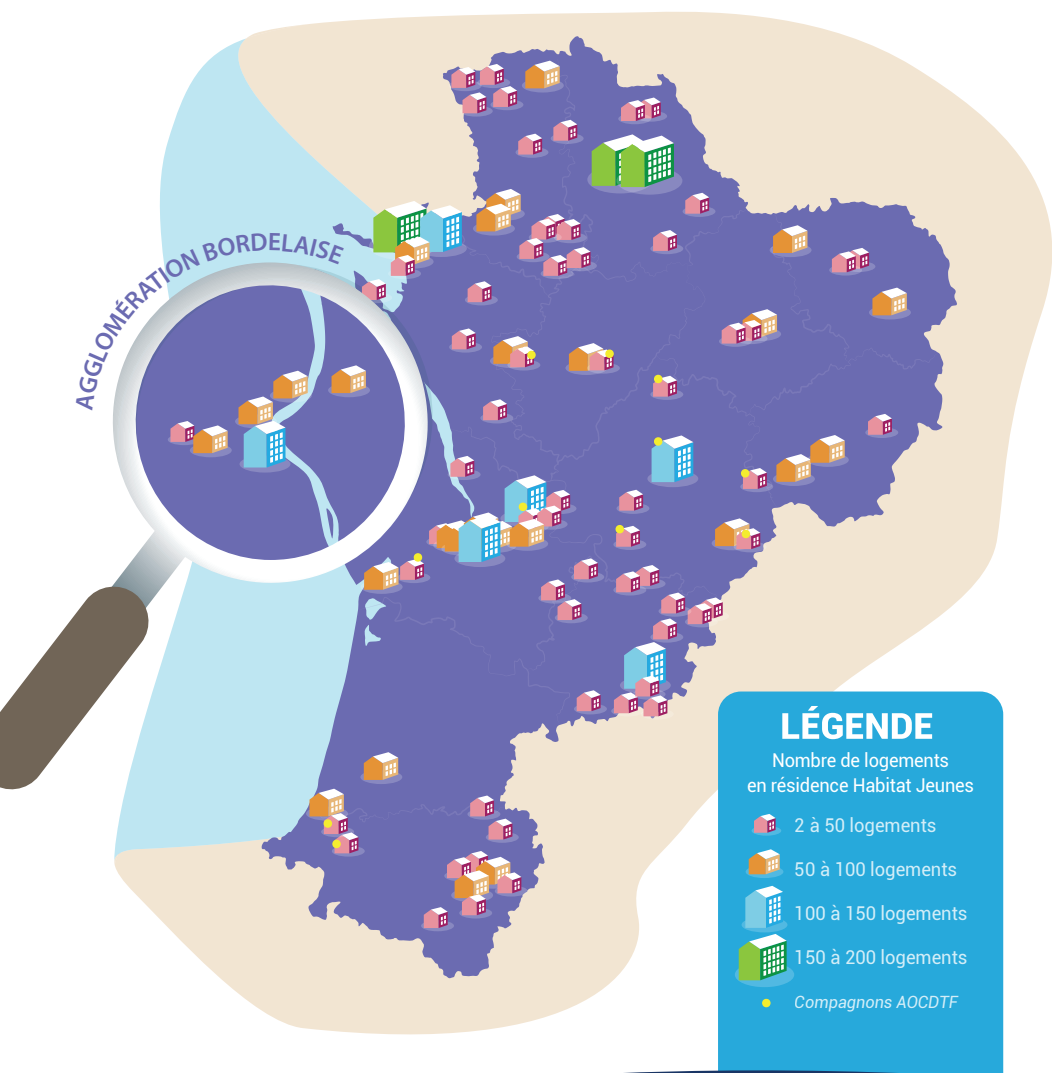
**5/ TFPB** : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

**6/ IML** : Intermédiation Locative

**7/ ISFT** : Ingénierie Sociale Financière et Technique

**8/ MOI** : Maîtrise d'Ouvrage et d'Insertion

# Nos implantations sur le territoire de la Nouvelle-Aquitaine



**URHAJ Nouvelle-Aquitaine**

Résidence Génilor  
Av. de la Libération - 33310 Lormont  
contact@habitatjeunes-na.org

Suivez-nous  
sur nos réseaux

