



Dijon
29 & 30 novembre 2016

Le logement accompagné, au cœur du développement local

Atelier

Synthèse

Résidences Sociales Jeunes Actifs : Quel rôle au service du développement et de la solidarité locale ?

*Animation par Gilles DESRUMAUX, délégué général de
l'Unaf*

Gilles DESRUMAUX introduit la problématique des résidences sociales jeunes actifs, qui se sont fortement développées ces dernières années. De 2009 à 2014, 7 000 à 8 000 logements sociaux financés ont été construits chaque année. Les résidences sociales en direction des jeunes actifs représentaient 1 000 logements annuels en 2010 et 2011, et 3 400 logements annuels en 2013 et 2014.

La mise en place de ce type de résidences s'explique par :

- la situation sociale des jeunes : l'âge du premier emploi en CDI est de plus en plus retardé, leurs revenus sont faibles et incertains
- la disparition progressive dans le secteur privé des logements bon marché faisant fonction d'accueil transitoire, comme les foyers
- les tensions du marché, qui imposent de fournir des garanties fortes pour se loger
- des phénomènes de discrimination qui interviennent dans l'accès au logement
- la volonté de l'Etat, des partenaires sociaux et des collectivités de développer cette typologie de logements.



Le logement accompagné, au cœur du développement local

Dijon
29 & 30 novembre 2016

Des difficultés sont rencontrées en Ile-de-France pour financer les résidences sociales jeunes actifs, pour différentes raisons :

- le public jeune est défavorisé, mais considéré comme non prioritaire
- une suspicion est portée sur le fait que ces résidences n'accueilleraient pas les jeunes les plus en difficulté
- le caractère spécialisé de ces résidences sociales est mis en cause
- les logiques des différents acteurs ne sont plus en phase et s'opposent : Action logement, la Région et les collectivités locales affirment le besoin de résidences sociales jeunes actifs, tandis que l'Etat porte son attention sur les publics prioritaires de façon moins spécifique.

Par conséquent, une chute de la production de ces résidences est constatée. Il découle de cette situation un risque de démobilité des bailleurs sociaux qui produisent ces logements.

Nathalie BERTHE (Alotra) explique qu'à Marseille, une grande quantité de résidences étudiantes ont été créées. Elles ne sont cependant occupées qu'à moitié, car ces logements ne sont pas toujours adaptés aux revenus des étudiants. Une résidence destinée aux jeunes actifs recevra ses premiers locataires le 20 décembre 2016. Toutefois, cette résidence rencontre des difficultés en matière d'orientation de son public cible. Les acteurs sociaux doivent donc se mobiliser pour capter ce public. Cette tâche nécessite de développer de nouveaux partenariats avec les écoles, les organismes de formation et l'industrie.

L'absence de concertation sur les besoins pour ce type de résidences sur le territoire est regrettable, car les besoins en logements sociaux concernent tous les publics, et non pas spécifiquement les jeunes actifs.

Guillaume BRUGIDOU (Alfi) constate qu'en Val-d'Oise, depuis 10 ans, deux résidences sont mises en exploitation chaque année. La prochaine sera mise en exploitation en 2017, après laquelle aucun nouveau projet n'est envisagé. En Ile-de-France, les besoins des jeunes sont pourtant importants et une liste d'attente se constitue, tandis que les nouveaux projets rencontrent des difficultés de lancement. Les collectivités locales, confrontées aux injonctions de la commande publique, soutiennent plutôt les projets de résidence généraliste.

Stéphane DULON (Résidétapes) estime que la situation diffère entre l'Ile-de-France et les régions. Les besoins en logement des jeunes sont bien réels et le projet social de construction de résidences sociales jeunes actifs devrait être porté plus en amont dans le développement des projets d'urbanisme. En outre, les modèles de résidences sociales mixtes posent la question du niveau d'accompagnement proposé dans ces résidences.

Véronique LETENEUR (Alfa3a) signale en complément que pour les résidences sociales jeunes actifs d'une envergure limitée, le modèle économique de l'accompagnement proposé représente une complexité.



Le logement accompagné, au cœur du développement local

Dijon

29 & 30 novembre 2016

Gilles DESRUMAUX remarque qu'une solution peut consister à faire cohabiter dans des structures mixtes des publics de statuts différents.

Anne GOBIN (Arpej) indique que le fonctionnement des résidences mixtes jeunes actifs et étudiants est satisfaisant. Elles permettent en effet à leur public d'opérer des transitions entre les différents statuts. Toutefois, une difficulté réside dans le fait que la partie résidence sociale de ces structures mixtes est réservée à des publics répondant à des critères très spécifiques pour les jeunes actifs. La gestion des synergies d'accompagnement devient en effet complexe lorsque les publics sont très différents.

Christine MARANO (Adef) demande si le développement du logement étudiant est encore suffisamment financé à ce jour.

Gilles DESRUMAUX précise que les logements qui n'ont pas été produits en résidences sociales jeunes actifs l'ont été en logements étudiants. Le financement de logements étudiants n'est cependant pas plus aisé, car les logements étudiants constituent des PLS, tandis que les résidences sociales jeunes actifs sont essentiellement des PLAI ou PLUS. En outre, les statuts juridiques et les types de financement diffèrent pour ces deux types de logement.

L'analyse des modes de fonctionnement des résidences sociales montre que les résidences sociales tous publics, qui étaient financées à hauteur de 15 000 euros en 2009, ne sont plus financées par l'Etat qu'à hauteur de 10 000 euros en 2014. Les financements des collectivités locales subissent une baisse analogue.

Jean-Jacques JEULIN indique que, dans la Sarthe, une expérimentation a été menée pour les jeunes dépourvus de ressources. 15 logements sont proposés, avec une CPO spécifique dans le cadre du SIAO. Ce montage particulier permet à l'APL de financer une partie du loyer et à l'Etat de financer l'autre partie. Une participation est demandée aux jeunes. Un autre projet de 30 logements devrait voir le jour pour les mineurs isolés étrangers qui atteignent la majorité.

Jean-Jacques TARTINVILLE (ALJT) revient sur la territorialisation des projets. Etant donné la diversité des modèles administratifs, il apparaît nécessaire de produire des offres adaptables à des situations très variables. Les modèles de résidences sociales possèdent cette souplesse. Les résidences sociales pour jeunes actifs ont trouvé leur public, et la caractéristique des jeunes qui y habitent est leur pauvreté. En Ile-de-France, ce public est également principalement composé de jeunes d'origine étrangère.

L'intelligence administrative et opérationnelle doit être mobilisée afin de produire des solutions sans entraver ces projets de résidences sociales. Les blocages observés depuis deux ans en Ile-de-France semblent déconnectés des enjeux politiques et du développement économique. Raisonner selon une approche strictement réglementaire ne constitue pas une démarche à la hauteur des réponses qui doivent être apportées à ces enjeux.

Gilles DESRUMAUX rappelle que le principe des résidences sociales consistait à renvoyer la définition des publics dits « défavorisés » au niveau local, ce qui a permis de diversifier les publics accueillis. Aujourd'hui, il existe une volonté d'imposer au niveau national le logement de publics spécifiques, afin de répondre à une nécessité. Le paradoxe qui en découle en Ile-de-



Dijon
29 & 30 novembre 2016

Le logement accompagné, au cœur du développement local

France est que certains projets soutenus par des collectivités locales sont annulés, et que les projets que souhaite impulser l'Etat n'aboutissent pas non plus.

Il apparaît urgent de cesser d'opposer les publics, car les tensions qui s'exercent entre les différents acteurs conduisent à des impasses. Des modalités d'accord doivent être conçues, afin que ce type de produits ne connaisse plus de tels blocages ni une diminution si forte de la production.

François GARRAUD (ALJT) estime qu'il est impossible de prendre en charge la totalité des publics en difficulté, car les personnes sans ressources ont besoin d'un accompagnement important. Les foyers de jeunes travailleurs répondent à des situations sociales très difficiles pour des publics qui ne possèdent pas d'autres solutions en Ile-de-France, ni dans le parc social ni dans le parc privé.

Gilles DESRUMAUX souligne que la dimension sociale des publics des résidences sociales jeunes actifs mérite d'être promue. Ce type de résidence permet en effet de prendre en compte des publics qui manifestent un réel besoin de logement spécialisé. Toutefois, la coopération avec les SIAO est complexe, et ceux-ci ne parviennent pas à orienter les publics cibles vers ces résidences. La question se pose notamment de savoir s'il s'agit d'un problème de perception des Résidences sociales jeunes actifs. Le rôle d'observatoire que joue le SIAO sur les besoins des publics doit être renforcé.

Une intervenante ajoute que le SIAO a mis en évidence la difficulté des publics à comprendre ce que représentent le logement accompagné et les résidences sociales. Un travail doit être mené avec les travailleurs sociaux, qui assurent le premier contact avec ces publics. A Marseille, le SIAO organise des ateliers avec les travailleurs sociaux pour les informer sur le fonctionnement des résidences sociales et sur les types de publics qui peuvent être orientés vers ces structures. Aujourd'hui, la plupart des publics qui sont orientés vers les Résidences sociales jeunes actifs ne relèvent pas de la résidence sociale.

Christophe QUENET (ALJT) souligne que les acteurs sociaux, dans leur souci de répondre aux besoins de jeunes dont les situations sont diverses, rencontrent des difficultés pour assurer une cohérence entre les injonctions contradictoires de l'Etat et des collectivités locales, qui n'ont pas la même interprétation des principes du développement local.

Un intervenant signale que, pour le territoire de la Guadeloupe, qui est dépourvu d'infrastructures destinées aux jeunes, la résidence sociale jeunes actifs représenterait un dispositif intéressant.

Gilles DESRUMAUX conclut qu'entre les intérêts divergents de l'Etat et des collectivités locales, une stratégie doit être adoptée pour rechercher des solutions intermédiaires susceptibles de relancer la construction des résidences sociales en Ile-de-France, tout en faisant valoir les types de publics qui y sont accueillis et leurs trajectoires résidentielles, car il existe un déficit de reconnaissance des missions sociales remplies par ces établissements.