

A photograph of a modern, multi-story building with a glass and metal facade. The building has two balconies with bright green metal railings. A large, leafy tree stands to the right of the building. The sky is blue with some clouds. The text '12 propositions pour le logement accompagné' is overlaid on the image.

# 12

# propositions pour le logement accompagné

Une diversité de solutions à développer et à renforcer

**unafo**  
UNION PROFESSIONNELLE DU LOGEMENT  
ACCOMPAGNÉ



## **« Disposer d'un logement est le prérequis indispensable à toute insertion sociale.**

*Les acteurs du logement accompagné apportent, grâce aux actions collectives et à la gestion locative sociale, un accompagnement adapté aux besoins des personnes logées. La dimension collective et la souplesse du logement accompagné permettent d'ajuster les réponses aux besoins des personnes et des territoires.*

*Le gouvernement a défini une feuille de route pour développer la production des résidences sociales d'ici à 2022. L'Unafo en partage les axes, mais estime qu'il faut aller plus loin.*

*Pour que le logement accompagné joue pleinement son rôle, qu'il continue d'innover pour anticiper l'évolution des demandes, qu'il favorise l'accès à l'insertion, aux droits et à la santé et qu'il réponde aux besoins des territoires, l'Unafo formule 12 propositions pour les cinq prochaines années. »*



## L'UTILITÉ SOCIALE DU LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

Le logement accompagné s'appuie sur **un projet social construit avec les acteurs locaux** pour répondre aux besoins des territoires. Il propose **des solutions de logements autonomes, accessibles et adaptés** à des personnes aux profils variés : jeunes travailleurs ou en apprentissage, travailleurs précaires, personnes en mobilité professionnelle, familles monoparentales, personnes vulnérables...

Pour la personne logée, le logement accompagné permet de bénéficier **pour une durée adaptée** à sa situation :

- **d'un logement prêt à habiter avec des espaces communs** favorisant l'animation de la vie collective ;
- **d'une gestion locative renforcée et d'un accompagnement** qui jouent un rôle essentiel dans la lutte contre l'isolement et la précarité ;
- **d'un contrat de résidence réglementé** ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) foyer, qui garantit un « reste à charge » modéré pour les résidents ;
- **d'une redevance « tout compris »** encadrée par l'État, qui protège de la précarité énergétique et des hausses de charges.



### 36 %

des personnes accédant à une résidence sociale sont issues de la rue et de l'hébergement.

**Le logement accompagné, partie prenante du Logement d'abord.**

### 55 %

des personnes entrantes sont en situation d'activité.

**Le logement accompagné, facilitateur d'accès au logement des travailleurs pauvres.**

### 29 ans

c'est l'âge médian des personnes ayant emménagé.

**Le logement accompagné, un rôle prépondérant dans l'accès à l'autonomie des jeunes.**

### 59 %

des personnes quittent le logement accompagné pour un logement familial du parc social ou privé.

**Le logement accompagné, tremplin vers un logement stable.**





## DÉVELOPPER LA PRODUCTION DE RÉSIDENCES SOCIALES

Le logement accompagné s'inscrit pleinement dans la politique du Logement d'abord. L'offre de logement accompagné doit être étoffée pour permettre l'accès au logement d'un plus grand nombre de personnes. Ce développement s'inscrit également dans le cadre de la transformation structurelle de l'offre d'hébergement.

### ÉTAT DES LIEUX

- La production de résidences sociales recule, hors logements construits dans le cadre du PTFTM qui représente près de 40 % de la production mais n'augmente pas la capacité de logements. Ainsi, en 2020, seuls 1 900 logements en résidences sociales généralistes ont été produits.
- Lancé en 1997, le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (PTFTM) doit être plus ambitieux : il reste un peu plus de 130 foyers (sur près de 700 en 1998), soit près de 20 000 places, particulièrement difficiles à transformer, dont la moitié en Île-de-France.
- Depuis 2017, 6 000 logements ont été agréés en pensions de famille et résidences accueil, ce qui est inférieur aux objectifs fixés.

### NOS PROPOSITIONS

1. **Définir des objectifs nationaux de production, d'ici à 2027, de 20 000 logements en résidences sociales (hors PTFTM) et de 10 000 logements en pensions de familles**, tout en concrétisant le plan de 80 000 logements pour les jeunes (foyers de jeunes travailleurs, étudiants et résidences jeunes actifs). Ces objectifs nationaux devront être déclinés sur les territoires pour garantir un maillage efficient.
2. **Accélérer le PTFTM pour le terminer d'ici à 2027** par une programmation publique volontariste avec des moyens financiers dédiés à hauteur minimum de 50 millions d'euros par an, en incluant les foyers de travailleurs migrants déjà transformés et ceux nécessitant de travaux lourds.
3. **Mobiliser l'ensemble des acteurs pour atteindre ces objectifs** en lançant, par exemple, des campagnes régulières de communication et de sensibilisation auprès des élus locaux dans l'objectif de souligner la souplesse du logement accompagné pour répondre aux besoins de leurs concitoyens.



## CONFORTER LE MODÈLE ÉCONOMIQUE

Le développement des projets de résidences sociales est freiné par leur modèle économique, en plus des difficultés liées à la disponibilité du foncier et aux réticences de certaines collectivités.

### ÉTAT DES LIEUX

- La part des subventions dans les plans de financement, principalement celles des collectivités locales, ne cesse de diminuer.
- Depuis 2009, les redevances des résidences sociales sont indexées sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL). Or, celui-ci ne prend pas suffisamment en compte le poids de l'entretien, de la construction, de l'énergie et des fluides, particulièrement en période de flambée des prix.
- La détermination et la fixation du montant des prestations obligatoires, à la charge des personnes logées, relèvent de la liberté contractuelle, avec pour seule exigence qu'elles soient limitées et adaptées aux besoins quotidiens et compatibles avec le projet social de l'établissement. L'objectif des résidences sociales étant d'accueillir des personnes à faible niveau de ressources, il semble nécessaire de fixer plus précisément la nature et le montant de ces prestations.
- Un nombre important de résidences sociales existantes nécessitant de travaux de réhabilitation (adaptation aux besoins actuels, efficacité énergétique...) ne peuvent bénéficier d'aides à la pierre lorsqu'elles en ont déjà reçues à l'origine, il y a 20 ans et plus.

### NOS PROPOSITIONS

4. **Améliorer l'équilibre économique des opérations en revalorisant les aides à la pierre de l'État pour les petites surfaces**, notamment en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) adapté, et en relançant l'engagement des collectivités locales.
5. **Garantir le montant de la redevance sur la base d'un indice composite** (associant l'IRL mais aussi l'électricité, le gaz, l'eau) **et d'une grille de plafonds pour la part des prestations obligatoires** selon la typologie de logement et de la zone, dans la limite desquelles le gestionnaire pourra librement fixer la tarification en fonction de la nature du projet social et des spécificités des publics.
6. **Pérenniser, au-delà du plan de relance, une enveloppe de financements dédiée à l'adaptation du parc aux enjeux écologiques**, au-delà du plan de relance, et **permettre le financement aux conditions du PLAII** (aide à la pierre et prêt bonifié) d'opérations de restructuration lourde de bâtiments ayant déjà bénéficié d'aides à la pierre.



## FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT DE TOUS

Nous pourrions tous avoir besoin à un moment donné du logement accompagné : jeunes travailleurs, travailleurs migrants, personnes en demande de logement pour des raisons de mobilité professionnelle ou de formation, accidentés de la vie, familles monoparentales, femmes victimes de violences conjugales, personnes âgées autonomes à faibles ressources...

### ÉTAT DES LIEUX

- L'accès au logement est souvent le préalable à une insertion professionnelle : le logement accompagné contribue de ce fait à faciliter l'accès à l'emploi ou à une formation dans un contexte économique et social compliqué, en particulier pour les jeunes.
- L'enjeu du maintien à domicile d'une population en perte d'autonomie et vieillissante est l'un des défis majeurs des prochaines années. L'expérience des résidences sociales, notamment celles issues du PTFTM ou des pensions de famille, ainsi que les innovations des gestionnaires peuvent offrir des solutions pour faciliter le « virage domiciliaire » des personnes âgées soucieuses de conserver leur autonomie dans un logement accompagné non médicalisé.

### NOS PROPOSITIONS

7. **Renforcer les liens entre le logement accompagné et les services intégrés de l'accueil et de l'orientation (SIAO)** afin de mieux identifier les possibilités offertes mais aussi les contraintes de nos organisations. Cela nécessite entre autres d'affecter des moyens complémentaires aux SIAO, d'harmoniser leurs modes de fonctionnement, de revoir leur gouvernance et de mieux prendre en compte le logement accompagné dans leurs systèmes d'informations.
8. **Organiser des états généraux du logement des jeunes** en associant l'ensemble des acteurs pour débloquer la production et créer les garanties nécessaires, y compris en termes de ressources, en faveur de l'accès au logement des jeunes en difficulté.
9. **Placer le virage domiciliaire au cœur de la politique de l'autonomie et de l'adaptation de la société au vieillissement** en renforçant la place du logement accompagné, ce qui implique de lever les obstacles juridiques.



## RENFORCER LA GESTION LOCATIVE SOCIALE ET L'ACCOMPAGNEMENT

Le logement accompagné apporte aux personnes logées une attention et une écoute grâce à la gestion locative sociale. Par ailleurs, lorsque des financements sont mobilisables, des actions portant sur l'accès aux droits et au logement, la promotion et la prévention santé, le lien social, l'insertion sociale et professionnelle peuvent être mises en place.

### ÉTAT DES LIEUX

- L'aide à la gestion locative sociale (AGLS) est la seule subvention spécifique perçue par les gestionnaires. À ce jour, lorsqu'elle est versée, l'AGLS représente environ 0,60 € par jour et par personne. Une résidence sociale sur cinq ne la reçoit pas. En 2019, 7,5 millions d'euros crédités (sur 26 millions) pour financer l'AGLS ont été redéployés au profit d'autres dispositifs.
- En 2021, pour la première fois depuis 2008, le forfait dont bénéficient les pensions de famille pour financer le travail d'accompagnement réalisé au quotidien par les hôtes a été revalorisé, passant de 16 à 18 euros par jour et par logement.
- La crise sanitaire a mis en avant les impasses de l'accompagnement des personnes en souffrances psychiques et l'importance d'une prévention accrue en termes de santé mentale.

### NOS PROPOSITIONS

10. **Transformer l'AGLS en une aide de droit pour toutes les résidences sociales** et réévaluer l'enveloppe budgétaire dédiée de 26 à 35 millions d'euros. Créer une aide renforcée de 2 euros par jour et par personne pour permettre de financer les associations qui exercent des actions plus fortes visant à renforcer l'accès aux droits sociaux et sanitaires.
11. **Prévoir une revalorisation annuelle et automatique de la subvention allouée aux pensions de famille** pour permettre aux gestionnaires de faire face à l'évolution du métier d'hôte et aux besoins croissants d'accompagnement au sein de ces résidences.
12. **Dresser l'état des lieux des difficultés de coopération entre le secteur de la psychiatrie et celui du logement accompagné** avec l'objectif de favoriser les partenariats effectifs pour ne pas laisser les gestionnaires de logement accompagné seuls et démunis dans l'accompagnement des personnes en souffrances psychiques.



## L'UNAFO EST L'UNION PROFESSIONNELLE DU LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

**159**

adhérents gestionnaires

**140 000**

logements dans 87 départements métropolitains  
et d'outre-mer dont :

**900**

résidences sociales

**400**

pensions de famille  
et les résidences accueil

**160**

résidences jeunes

Foyers de jeunes travailleurs (FJT),  
résidences jeunes actifs, résidences  
étudiants à vocation sociale.

**170**

foyers de travailleurs  
migrants (FTM)

**Le logement accompagné recouvre une diversité de résidences,  
toutes conçues pour répondre à des besoins particuliers.**

### CONTACT

**Virginie Camelin**, responsable de la Communication  
Tél. : 06 67 29 01 94  
29-31, rue Michel-Ange – 75016 Paris

 [WWW.UNAFO.ORG](http://WWW.UNAFO.ORG)

