



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Délégation interministérielle
à l'hébergement et à
l'accès au logement



Les résidences sociales au service du projet de territoire

Des outils souples et stratégiques.
Des atouts pour votre territoire.



Forme particulière de logement social, les résidences sociales proposent des logements autonomes et meublés, ainsi qu'une gestion locative assurée par les gestionnaires. Cette solution de logement, souvent temporaire, est adaptée à des personnes aux profils variés : jeunes travailleurs ou en apprentissage, travailleurs précaires ou saisonniers, personnes en mobilité professionnelle, familles monoparentales, personnes vulnérables... Les résidences disposent de services et d'espaces communs qui favorisent l'animation de la vie collective et locale.

Les résidences sociales constituent un outil essentiel du Logement d'abord. Outils souples et stratégiques, elles soutiennent l'accès au logement, l'emploi, le développement économique et la cohésion sociale de votre territoire.

Les collectivités territoriales et leurs élus sont décisionnaires de l'implantation des résidences sociales sur leur territoire. La Dihal, la Cilpi et l'Unafo, qui regroupent les principaux gestionnaires de résidences sociales, ont souhaité objectiver la valeur créée par ces résidences pour la collectivité et les entreprises locales.



Soutenir l'accès au logement

Les résidences sociales sont une forme de logement social et contribuent donc aux obligations de la loi SRU. La collectivité a un rôle important car elle dispose de droits de réservation proportionnés à son intervention dans l'opération (financement, garanties). Cela lui donne la possibilité d'orienter des candidatures de personnes pour certains logements.

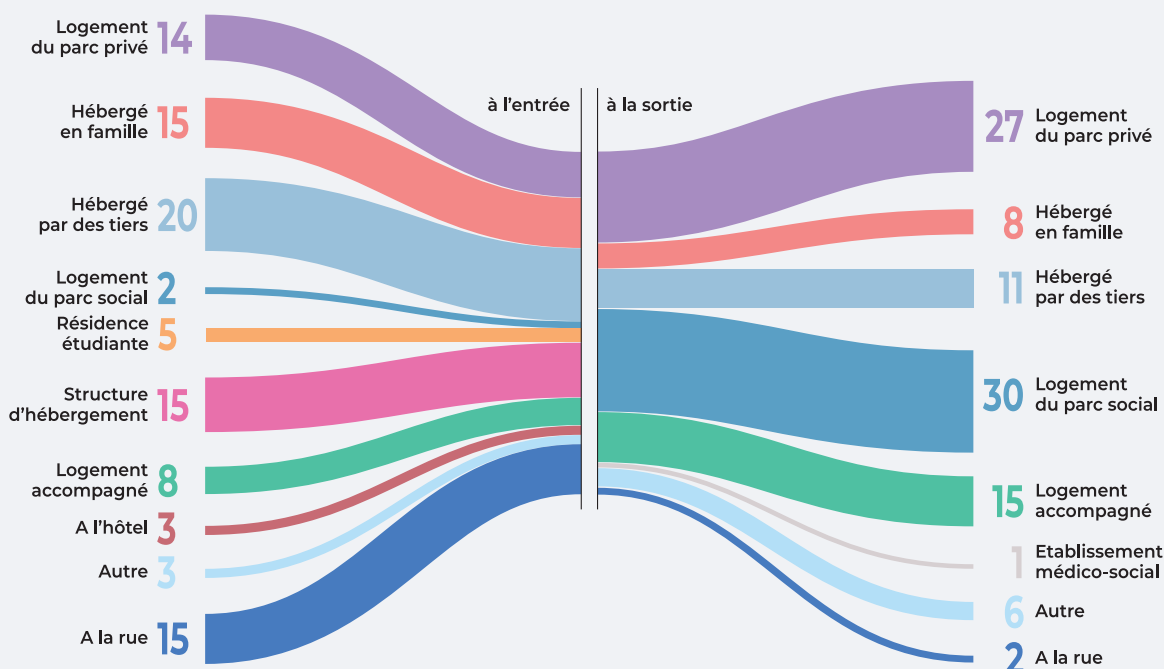
Les résidences sociales contribuent à l'offre de logement. Elles proposent aux personnes logées, pour une durée adaptée à leur situation, un logement prêt à

habiter, mobilisable rapidement et financièrement accessible.

Elles sont très majoritairement constituées de logements de petite taille, qui sont en nombre insuffisant dans la plupart des territoires et en particulier dans les zones tendues.

Elles facilitent et sécurisent la fluidité des parcours résidentiels des personnes logées. Ainsi, les sorties de résidence sociale se font majoritairement vers le logement social ou privé.

Illustration de la contribution d'une résidence sociale aux parcours résidentiels : situation de logement des résidents





Des qualités architecturales réelles

Les résidences sociales construites et réhabilitées récemment se distinguent par leur qualité architecturale, leur intégration dans l'environnement et l'utilisation de matériaux innovants.

Ce sont majoritairement des résidences modernes, lumineuses et dont l'architecture permet de proposer des espaces communs qualitatifs.

Ces résidences se fondent dans le paysage urbain, notamment lorsqu'elles sont construites dans des quartiers résidentiels.



Soutenir la cohésion sociale

Les résidences sociales permettent à des personnes d'accéder à un logement dans des territoires dont elles seraient sinon exclues, au regard de leurs faibles ressources, en particulier en zone tendue.

Elles améliorent les conditions de vie des personnes logées, grâce à une redevance (loyer + charges) modérée et encadrée par l'Etat (-30% au moins par rapport aux loyers du marché en zone tendue sur le panel d'étude).

Généralement implantées à proximité du centre-ville et/ou des réseaux de transports en commun, elles offrent un cadre de vie favorable et un accès aux équipements et services locaux.

Parce qu'elles proposent une gestion locative sociale et adaptée, elles préviennent les situations de rupture et préservent la cohésion sociale.

Les intervenants sociaux des résidences sociales orientent les personnes vers les services de droit commun (logement, santé, emploi, culture...), pour leur permettre d'accéder à leurs droits et maintenir le lien social avec leur environnement.

Cet accompagnement permet ainsi d'éviter des coûts, tant pour les services sociaux des collectivités, que pour l'Etat.

Par ailleurs, leurs parties communes étant utilisables comme équipement collectif par les mairies et les associations locales, **les résidences sociales constituent un lieu de vie ouvert sur la ville.**





Soutenir l'emploi et le développement économique

Les résidences sociales génèrent des retombées économiques sur leur territoire d'implantation. D'abord des retombées directes, correspondant aux dépenses liées à la construction et à l'exploitation courante des résidences.

- ▶ Chaque euro investi dans la construction génère, en moyenne, 1,60€ de retombées économiques directes.

Elles génèrent également des retombées économiques indirectes correspondant aux effets pour les fournisseurs des résidences sociales, puis les fournisseurs des fournisseurs, et ainsi de suite. Par ailleurs, les retombées induites, qui correspondent à la demande de consommation finale des salariés et des résidents, sont particulièrement fortes pour les résidences sociales.

- ▶ Chaque euro dépensé dans l'exploitation d'une résidence sociale génère 4,50€ de retombées indirectes (fournisseurs) et induites (consommateurs).

A cela s'ajoute, pour la collectivité, le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties, dont l'exonération, prévue par la loi, est compensée par l'Etat pendant 10 ans pour les logements agréés entre 2021 et 2026⁽¹⁾.

Ces retombées dépassent en partie le cadre de la commune, au bénéfice des territoires environnants.

⁽¹⁾ Article 177 de la loi de finances pour 2022 du 30 décembre 2021 (https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000044637838)

La résidence sociale contribue au développement économique du territoire, par son soutien direct à l'emploi.

Les entreprises doivent disposer de solutions de logement pour attirer de la main d'œuvre et éviter un *turn-over* important, en particulier dans des secteurs professionnels tendus (hôtellerie-restauration...) ou du fait de besoins industriels ou agricoles spécifiques.

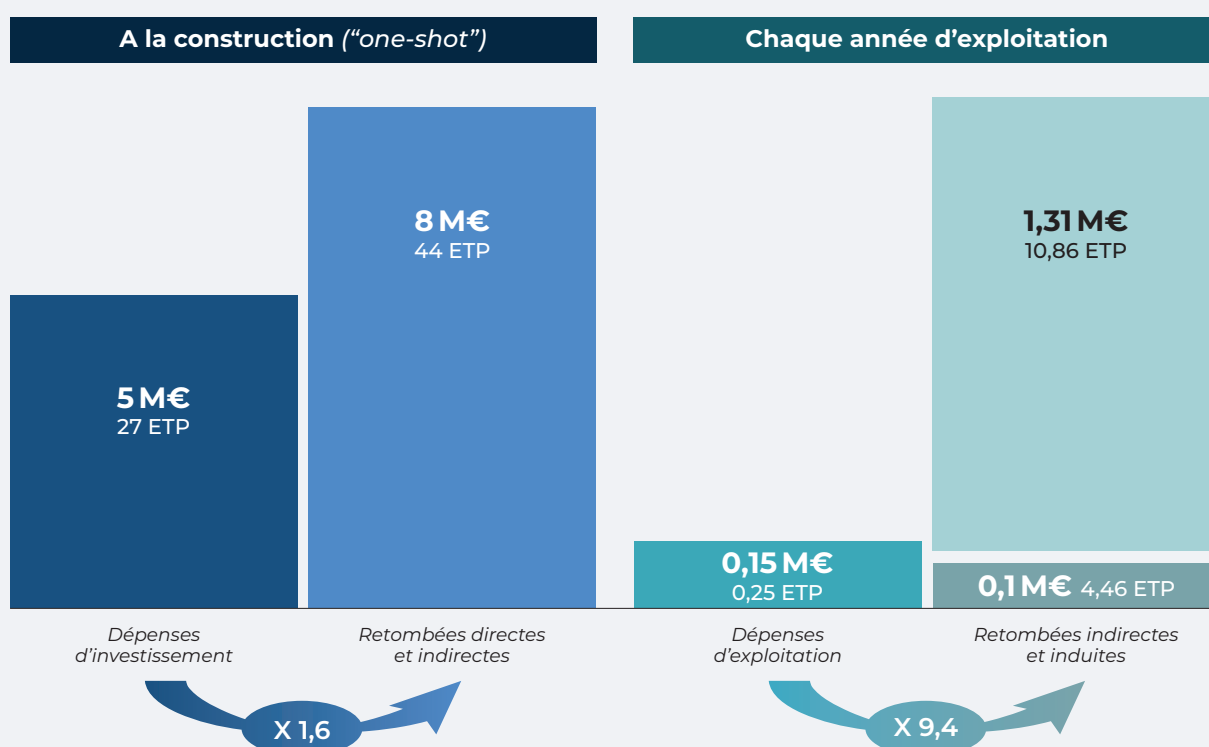
Certaines d'entre elles contribuent directement au développement de résidences sociales pour loger des salariés ayant, par exemple, des horaires atypiques.

Les résidences sociales constituent également une solution de logement pour les travailleurs saisonniers, qui ont besoin de souplesse et de réactivité pour s'installer à proximité de leur lieu de travail.

Des bénéfices socio-économiques substantiels sont tirés des services rendus par les résidences sociales, à la fois aux entreprises et aux résidents.

- ▶ Les entreprises cotisantes à la PEEC (participation des employeurs à l'effort de construction) bénéficient d'un droit de réservation *via* Action Logement.
- ▶ Les résidents optimisent leur temps de trajet quotidien, avec des impacts favorables pour l'environnement et leur qualité de vie. Ils réduisent également leur temps de chômage frictionnel, en accédant à des opportunités en-dehors de la zone d'emploi de leur territoire d'origine.

Illustration des retombées économiques d'une résidence de 80 logements (coût d'investissement de 5,1 M€)





“Une amélioration des conditions de vie des résidents grâce à un coût complet et modéré du logement.”

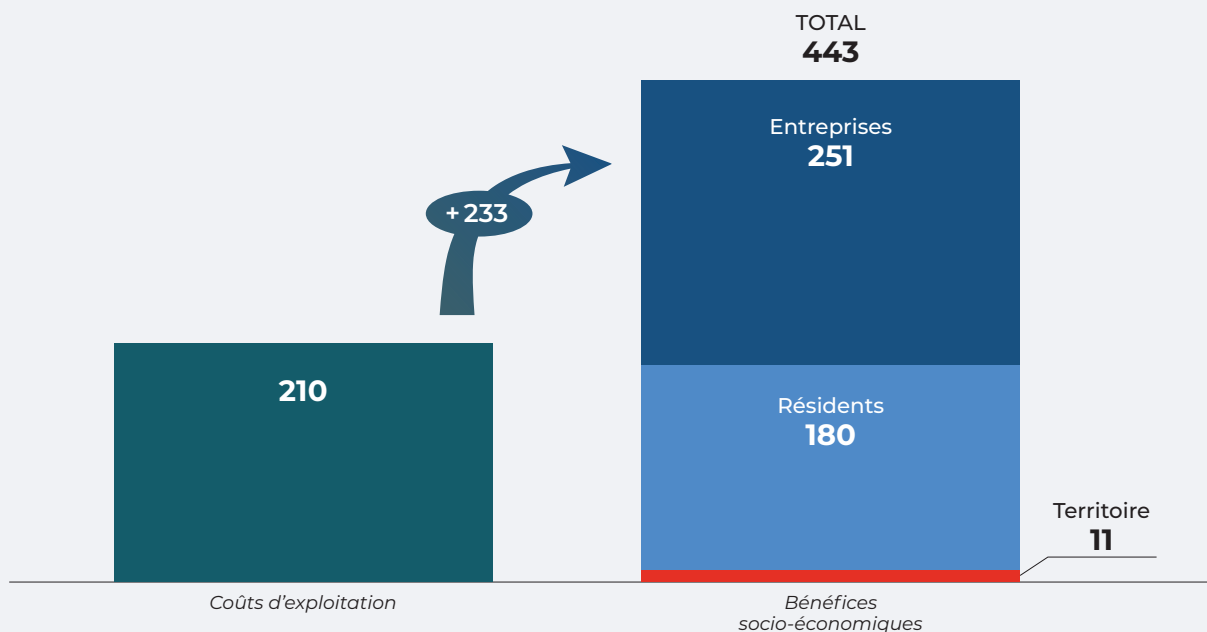
“Une réponse aux besoins de main d’œuvre saisonnière (ou non).”



“Une réduction du temps passé dans les transports grâce à une hyperproximité du lieu de résidence”

“Un impact indirect sur la santé des résidents grâce à l’intervention de psychologues, à l’organisation d’actions de santé et de dépistages.”

Equilibre socio-économique d’une résidence pour saisonniers (en K€/an)



Lecture : la résidence considérée, comme toutes celles tournées vers l’emploi, a un bilan socio-économique positif. Elle génère des externalités positives de 443 K€, dont 251 K€ (57%) liées aux entreprises, qui compensent largement ses coûts d’exploitation pour le gestionnaire et la puissance publique. Elle dégage une valeur socio-économique nette de 233 K€ par an.

A RETENIR

Les résidences sociales créent de la valeur pour le territoire. Elles tirent cette valeur de leur projet social articulé autour des besoins :

▶ du territoire (accès au logement, mixité urbaine, qualité architecturale, lien avec le tissu associatif...),

▶ des résidents (gain en conditions de vie, accès aux droits...),

▶ des entreprises (appui à la mobilité résidentielle pour motif professionnel, mobilités pendulaires...).

Quelques idées reçues à déconstruire



Les idées reçues



Nos réponses

Les résidences sociales sont des structures d'hébergement



- ▶ Les résidences sociales sont du logement social.
- ▶ Les résidents doivent se prévaloir de droits complets pour y accéder.
- ▶ Ils bénéficient d'un contrat d'occupation réglementé ouvrant droit à l'APL foyer.
- ▶ Les logements sont valorisés dans le décompte SRU.

Les résidences sociales sont les foyers de travailleurs des années 1960



- ▶ Les résidences sociales d'aujourd'hui proposent des logements individuels, dans des bâtiments de qualité et logent une diversité de publics : jeunes actifs et étudiants, travailleurs en mobilité résidentielle, familles monoparentales...
- ▶ Les foyers anciens font, par ailleurs, l'objet d'un plan de traitement pour les moderniser et les transformer en résidences sociales.

Les résidences sociales attirent sur mon territoire des publics précaires d'autres territoires



- ▶ Les résidences sociales apportent des solutions à des personnes du territoire et améliorent leurs conditions de vie.
- ▶ Les résidences sociales logent un public diversifié, à rebours des stéréotypes.
- ▶ Les résidences sociales favorisent la mobilité résidentielle de certains publics, pour motif professionnel ou de formation.

Les communes ne peuvent pas proposer des candidatures pour les logements



- ▶ Les communes disposent de droits de réservation à hauteur de la part prise dans le financement ou la garantie de l'opération.
- ▶ L'Etat et d'autres réservataires (Action Logement, collectivités...) disposent également de droits de réservation.
- ▶ Ces droits de réservation doivent s'articuler avec le projet social de chaque résidence sociale.

Les résidences sociales ne sont pas intégrées dans la ville



- ▶ La qualité architecturale des nouvelles résidences sociales leur permet de s'intégrer parfaitement dans le paysage urbain.
- ▶ Les résidences sociales sont un lieu de vie ouvert sur le territoire, grâce aux partenariats avec les associations locales.
- ▶ Leur intégration dans la ville est encore plus forte quand elles sont proches du centre-ville et des infrastructures urbaines.
- ▶ Les résidences sociales sont des dispositifs particulièrement souples pouvant être adaptés aux spécificités de leurs territoires d'implantation.

Les résidences constituent une charge pour le budget de la commune ou de l'intercommunalité



- ▶ Les retombées économiques et fiscales locales générées par les résidences sociales sont beaucoup plus fortes que les éventuels apports de la collectivité sous forme de foncier ou de subvention d'investissement.
- ▶ Les services publics locaux (CCAS) sont peu sollicités par les résidents et reçoivent peu de demandes d'aides financières.



Des retours d'expériences

Une réponse aux besoins du territoire dans le cadre du PLH

“En Loire Atlantique, il y a un besoin réel de logements de petite typologie sur le territoire pour accueillir de jeunes salariés. On a fait inscrire le logement des jeunes actifs comme une question à évaluer dans les programmes locaux de l'habitat (PLH).”

Un projet social construit avec les acteurs du territoire

“Il faut intégrer l'environnement économique et social du territoire pour que ça fonctionne à plein.”

“Tout est parti d'une étude de besoin, d'une réflexion avec le Syndicat des hôteliers et portée par le président de la région.”



Un modèle pour les autres territoires

“On se félicite d'avoir cet outil sur le territoire, et les autres territoires nous regardent. On a fait venir des élus d'autres collectivités pour leur montrer l'équipement.”

“On voit aujourd'hui d'autres collectivités, par exemple en montagne, reproduire notre modèle [de logement des jeunes saisonniers].”

Un lien à développer avec les entreprises

“Il est difficile pour nous [gestionnaires] de percer le milieu économique. Les élus disent que les entreprises n'arrivent pas à loger les jeunes, mais ce sont toujours des prescripteurs comme les élus, le CCAS ou la mission locale qui font le lien entre les entreprises et nous.”

Un équipement porteur de synergies locales

“Quand on ouvre la résidence sur la ville, on n'hésite jamais à mettre nos locaux à disposition, même quand c'est difficile. Pendant la Covid par exemple, la maison intergénérationnelle a été transformée en centre Covid. »

“Grâce aux formations Garanties Jeunes qu'on organise dans nos locaux, on voit des jeunes qui entrent ensuite dans la résidence sociale, et inversement, des résidents qui suivent les formations. Cela produit des synergies locales.”



Méthodologie de l'étude

Cette étude est basée sur des enquêtes de terrain menées dans 6 résidences illustrant la variété de l'offre, ainsi que sur une modélisation économique développée à partir de l'exploitation des tableaux entrées/sorties de la comptabilité nationale et d'évaluations socio-économiques.

► L'étude et les monographies sont disponibles en ligne :

www.unafo.org/enquete-impact-socio-economique

Gestionnaire	Résidence	Localisation	Typologie	Zonage*	Public	Taille**	Logements	Places
API Provence	Résidence sociale Le Figuier	Cannes (PACA)	Urbain dense	Tendu (A)	Saisonniers	Moyenne	37	74
ADELIS	Foyer de jeunes travailleurs Chais de Luxembourg	Vallet (Pays de la Loire)	Rural sous faible influence d'un pôle	Détendu (C)	Jeunes (FJT)	Petite	20	20
ADEF	Résidence sociale Simone Weil	Gonesse (Île-de-France)	Urbain dense	Tendu (A)	Généraliste	Grande	160	160
ALJT	Foyer de jeunes travailleurs RJT	Chaville (Île-de-France)	Urbain dense	Tendu (A bis)	Jeunes (FJT)	Grande	203	203
ADOMA	Résidence sociale Saint Jean	Roubaix (Hauts-de-France)	Urbain dense	Tendu (B1)	Généraliste	Moyenne	79	79
Aquitanis et JHAS	Résidence mixte (RS et FJT) Cité des Métiers	Pessac (Nouvelle Aquitaine)	Urbain dense	Tendu (B1)	Généraliste et Jeunes (FJT)	Grande (dont 2 moyennes)	157 (dont 62 JHAS et 95 Aquitanis)	157

* Zonage au sens du dispositif d'investissement locatif "Robien" également appelé "Zonage ABC".

** Selon les critères définis par la circulaire AGLS..



En savoir plus

Délégation interministérielle

à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL)

Créée en 2010, la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement est chargée de la mise en œuvre de la politique publique en matière d'hébergement, d'accès au logement et de maintien dans le logement des personnes sans-abri ou mal logées, avec l'objectif de diminuer de manière significative le nombre de personnes sans domicile. Attachée aux valeurs de solidarité et de justice sociale, la DIHAL fédère et accompagne au quotidien les différents acteurs du secteur de l'hébergement et du logement pour apporter des solutions concrètes et efficaces au plus près des besoins des personnes sans abri et mal logées. Elle se positionne comme un partenaire au service des territoires et des acteurs opérationnels – services de l'État, collectivités territoriales, bailleurs et associations. Elle promeut dans le même temps la recherche globale de performance sociale.

Au sein de la DIHAL, la Commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (CILPI)

Créée en 1998, la CILPI formule toutes propositions et coordonne l'ensemble des actions relatives au logement

des populations immigrées et leurs familles, en particulier en ce qui concerne les actions concernant les foyers de travailleurs migrants. Elle s'appuie sur un secrétariat pour conduire le Plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, finance des actions d'accompagnement social sur le BOP 104 du ministère de l'Intérieur et des Outremer et anime un réseau d'acteurs.

L'Unafo, union professionnelle du logement accompagné

Autour des valeurs de solidarité et d'accès aux droits, elle représente ses adhérents, anime, structure et professionnalise le réseau. L'Unafo et ses adhérents sont mobilisés pour apporter des réponses à la fois adaptées et innovantes, mais aussi pour faire entendre la voix du logement accompagné auprès des décideurs publics. Le terme de logement accompagné recouvre toutes les solutions de logement très social (résidences sociales, pensions de famille, résidences accueil, résidences jeunes actifs, foyers de jeunes travailleurs et de travailleurs migrants) proposant une gestion locative sociale et adaptée à la situation des personnes.