



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

SEMAINE DU LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

ENQUÊTE SUR L'IMPACT ÉCONOMIQUE
ET SOCIAL DES RÉSIDENCES SOCIALES

23 NOVEMBRE 2022



LES OBJECTIFS DE LA MISSION

1

Objectiver la valeur créée par les RS pour les territoires, sur la base d'enquêtes de terrain et d'une évaluation économique

2

Valoriser, au moyen d'éléments de langage

3

Contribuer à la feuille de route pour la production de RS



01

Méthodologie

01 | RAPPEL DE LA MÉTHODOLOGIE

Une double-approche des impacts

UNE APPROCHE « STATIQUE » A PARTIR DU FONCTIONNEMENT DE L'ÉCONOMIE

**Empreinte
économique**



Périmètre

Approche économique à partir des coûts de construction / d'exploitation des résidences sociales, des dépenses de consommation des résidents

Résultat

Retombées économiques et emploi directs, indirects, induits

UNE APPROCHE « DYNAMIQUE » A PARTIR DES EFFETS CAUSAUX PRODUITS PAR LES RS

**Evaluation
socio-
économique**



Périmètre

Approche socio-économique à partir des coûts et **des externalités**

Résultat

Valeur socio-économique d'une résidence sociale (coûts évités, monétarisation d'impacts "immatériels" sur le territoire, le tissu économique, les résidents)



02

Résultats

Des RS porteuses d'externalités positives à trois échelles

**LA RÉSIDENCE
DANS SON TERRITOIRE****Ancrage territorial**

Economie résidentielle (conso)

Parcours résidentiel sur le territoire

Service rendu à la collectivité pour
l'accès au logement

Lien avec le tissu associatif local

Centralité de la localisation et
utilisation des aménités urbainesUtilisation des services publics
municipaux**Cadre de vie des résidents**

Qualité architecturale

Confort et surface d'un logement
indépendant**LA RÉSIDENCE
ET LES ENTREPRISES****Bénéfices pour les résidents**Mobilité pendulaire (temps de
transport et coût)Mobilité résidentielle et chômage
frictionnel réduit

Cercle vertueux emploi / logement

Bénéfices pour les entreprisesService rendu aux entreprises (Action
Logement)Souplesse de recrutement (intérim
ou vacance évités)Vivier de recrutement élargi, en
particulier pour compétences rares**LA RÉSIDENCE
PAR SES RÉSIDANTS****Redistribution**

Gain en conditions de vie

Précarité énergétique et effets de
santé

Non-recours évité

Parcours résidentielCoût de finances publiques évité :
CHRS, hôtel

Délais et taux de rotation

Lien social

Isolement relationnel évité

Citoyenneté et accès au droit

Prévention santé

Médiation culturelle

Légende

Familie d'externalités

Retombée économique

Externalité monétarisée

Externalité étudiée de façon qualitative

Un lieu de vie collectif à impact positif pour les jeunes et le territoire

**LA RÉSIDENCE
DANS SON TERRITOIRE**

Une localisation en hypercentralité



- **Un projet co-construit entre les élus, les acteurs économiques** et appuyé sur une étude de besoins formalisée
- **Une résidence en plein centre de Cannes**, qui facilite l'accessibilité aux équipements de transport
- **Une architecture et une façade qui favorise l'intégration avec les bâtiments alentours**
- **Une contribution au rayonnement international de la ville de Cannes**, en facilitant l'installation sur le territoire pour une courte durée

**LES RÉSIDANTS
ET LES ENTREPRISES**

Une accessibilité précieuse



- **Une résidence au service de jeunes souhaitant démarrer leur carrière dans l'hôtellerie de prestige**
- **A moins de 10 minutes à pied de la plupart des hôtels-réservataires**, la résidence contribue fortement à la sécurisation d'une main d'œuvre en forme tout au long de la saison
- **Une souplesse et une réactivité à l'installation des résidents, précieuse pour les hôteliers**, qui valorisent la sécurisation du logement pour leurs salariés
- **Un dialogue étroit entre gestionnaire et employeurs, au service des résidents**

**LA RÉSIDENCE
PAR SES RÉSIDANTS**

Un accompagnement au premier emploi, et un soutien au métier de saisonnier



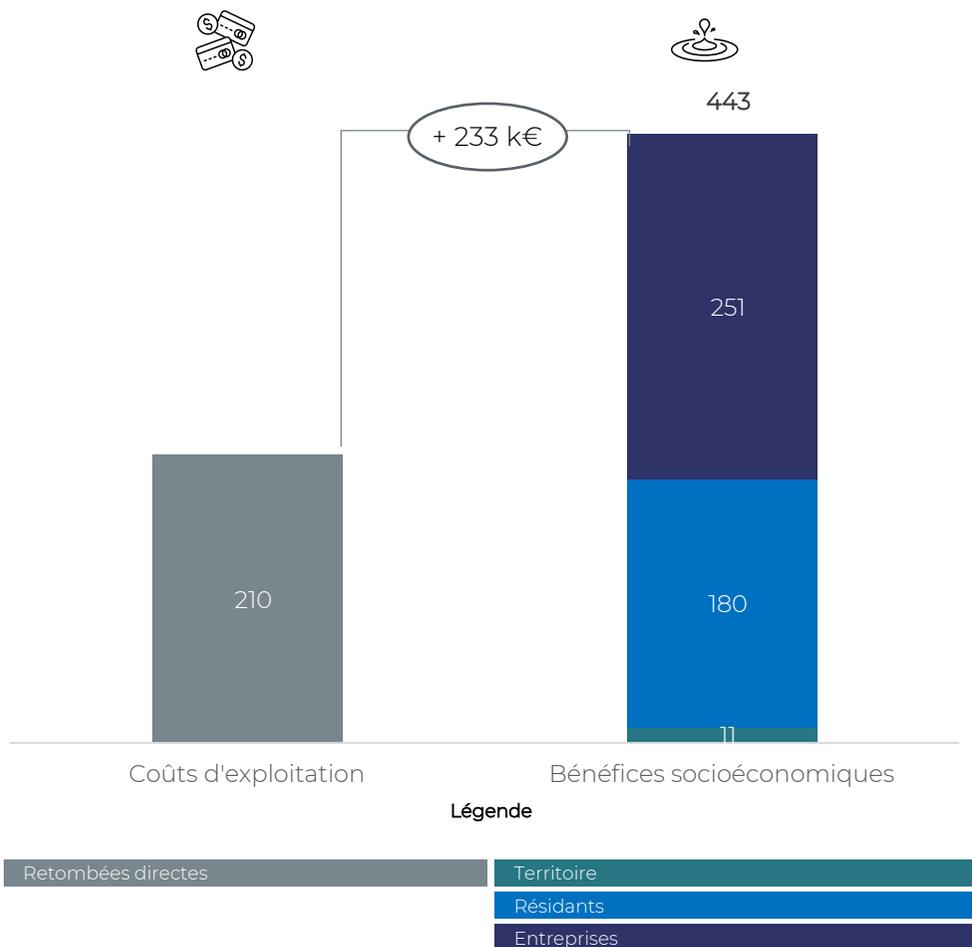
- **Peu d'accompagnement, mais de nombreux coups de pouce** sur la gestion du logement, les tâches quotidiennes
- **Une mixité sociale et internationale** entre « vrais » saisonniers et jeunes en formation
- **La localisation permet de parcourir la ville à pied** et de profiter des aménités offertes par le cadre de vie

02

L'IMPACT SOCIOÉCONOMIQUE DES RÉSIDENCE SOCIALE

Un bilan socioéconomique positif, en raison d'importants effets positifs liés aux déplacements domicile-travail

Bilan socioéconomique de la résidence (k€)



| Catégorie d'effet | Effet | Valorisation (k€/an) |
|--------------------|--|----------------------|
| Territoire | Service rendu à la collectivité pour l'accès au logement (DAHO) | - |
| | Lien avec le tissu associatif | - |
| | Centralité de la localisation | 4,8 |
| | Qualités architecturales | 6,5 |
| Résidants | Chômage frictionnel évité grâce à la mobilité résidentielle | 63,8 |
| | Santé : précarité énergétique évitée | 8,7 |
| | RSA : non-recours évité | - |
| | Finances publiques : coûts évités (CHRS/CHU/Hôtel) | - |
| | Loyers & redevances : gains en conditions de vie | 107,9 |
| Entreprises | Valorisation pour les entreprises (y. c. barème Action Logement) | 110,1 |
| | Mobilités pendulaires : valeur du temps économisé | 138,0 |
| | Mobilités pendulaires : valeur du CO2 économisé | 2,7 |



03

La diffusion de l'étude

03 | DES RETOURS DE PAIRS

Quels conseils pour les élus ?

UNE SOLUTION DE LOGEMENT AU SERVICE DU PROJET DE TERRITOIRE

« 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) » (ADELIS)

UN RÔLE PIVOT DES ÉLUS DANS LE RAYONNEMENT ET LA PRODUCTION DES RS

« 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 de Vallet » (ADELIS, Vallet)

« On voit aujourd'hui d'autres collectivités, par exemple en montagne, reproduire notre modèle [de logement des jeunes saisonniers] » (API Provence)

UN ÉQUIPEMENT COLLECTIF PORTEUR DE SYNERGIES LOCALES

« On ouvre la résidence sur la ville, on n'hésite jamais à mettre nos locaux à disposition, même quand c'est difficile, par exemple quand la maison intergénérationnelle a été transformée en centre Covid » (ADEF)

UN PROJET SOCIAL À CONSTRUIRE AVEC LES ENTREPRISES DU TERRITOIRE

« Il faut intégrer l'environnement économique et social du territoire pour que ça fonctionne à plein. » (ADELIS)

« Tout est parti d'une étude de besoin, d'une réflexion avec le Syndicat des hôteliers et portée par le Président de la Région » (API Provence)

UN LIEN À CULTIVER 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 »



03 | LA SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

Une synthèse de l'étude, pour mieux convaincre les élus



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.

Quelques idées reçues à déconstruire

| Les idées reçues | Nos réponses |
|---|---|
| <p>Les résidences sociales sont des structures d'hébergement</p> <p>FAUX</p> | <ul style="list-style-type: none"> 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. |
| <p>Les résidences sociales sont les foyers de travailleurs des années 1960</p> <p>FAUX</p> | <ul style="list-style-type: none"> 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. |
| <p>Les résidences sociales attirent sur mon territoire des publics précaires d'autres territoires</p> <p>FAUX</p> | <ul style="list-style-type: none"> 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. |
| <p>Les communes ne peuvent pas proposer des candidatures pour les logements</p> <p>FAUX</p> | <ul style="list-style-type: none"> Les communes disposent de droits de réservation à hauteur de la part prise dans le financement ou la garantie de l'opération. L'État 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. |
| <p>Les résidences sociales ne sont pas intégrées dans la ville</p> <p>FAUX</p> | <ul style="list-style-type: none"> 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. |
| <p>Les résidences constituent une charge pour le budget de la commune ou de l'intercommunalité</p> <p>FAUX</p> | <ul style="list-style-type: none"> 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. |

- 6 -

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 Clpi et l'Unaf, 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.

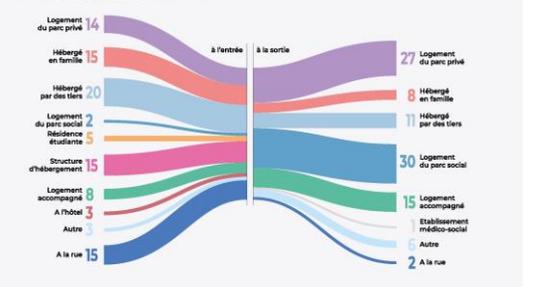
habiter, mobilisable rapidement et financièrement accessible.

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.

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

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



- 2 -

Six idées reçues à déconstruire (1/2)

Quelques idées reçues à déconstruire

| | Les idées reçues | | Nos réponses |
|---|------------------|---|--------------|
| Les résidences sociales sont des structures d'hébergement | | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 | | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 | | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. | |

Six idées reçues à déconstruire (2/2)

| Quelques idées reçues à déconstruire |  | Les idées reçues |  | Nos réponses |
|--|---|------------------|---|---|
| <p data-bbox="436 614 817 758">Les communes ne peuvent pas proposer des candidatures pour les logements</p> <p data-bbox="828 606 985 750"></p> | | | | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. |
| <p data-bbox="459 949 795 1061">Les résidences sociales ne sont pas intégrées dans la ville</p> <p data-bbox="828 909 985 1053"></p> | | | | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. |
| <p data-bbox="436 1236 817 1412">Les résidences constituent une charge pour le budget de la commune ou de l'intercommunalité</p> <p data-bbox="828 1244 985 1388"></p> | | | | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. |



Vos réactions

MERCI

Tristan CANAT

06 72 89 06 47

t.canat@aatiko.fr

Aatiko Conseils

Vincent HORVILLEUR

06 19 03 40 10

vincent.horvilleur@scet.fr

SCET





A

Annexes



01 | SYNTHÈSE DES MONOGRAPHIES

Une proposition de 5 critères pour qualifier la valeur socioéconomique d'une RS

| Implantation territoriale | |
|---------------------------|---|
| 1 | Une localisation de la RS loin du cœur de ville (QPV), sans lien particulier avec un bassin d'emploi |
| 2 | Une localisation stratégique pour l'accès à des bassins d'emploi, pas nécessairement en cœur de ville |
| 3 | Une localisation en cœur de ville, à proximité des bassins d'emploi et/ou des aménités |

| Tension marché du logement | |
|----------------------------|------------------------------|
| 1 | Détendu (zonage C de Robien) |
| 2 | Tendu (zonage B de Robien) |
| 3 | Tendu (zonage A de Robien) |

| Entreprises | |
|-------------|--|
| 1 | Pas d'employeur emblématique, lien diffus avec l'emploi, droit de réservation d'Action Logement peu utilisé |
| 2 | Considération de la situation et du lieu d'emploi et de formation, dans les attributions, et utilisation du droit de réservation d'Action Logement |
| 3 | Accès à un bassin d'emploi ou de formation de proximité, avec des partenariats resserrés avec les entreprises |

| Mobilité résidentielle | |
|------------------------|---|
| 1 | Recrutement sur le territoire |
| 2 | Recrutement diversifié |
| 3 | Une majorité de recrutement en-dehors du territoire |

| Accompagnement social | |
|-----------------------|--|
| 1 | Accompagnement social en partenariat avec des associations, peu diversifié |
| 2 | Accompagnement en partenariat avec des associations, multi thématiques dans les locaux de la résidence |
| 3 | Accompagnement avec un fort taux d'encadrement, en partenariat avec des associations, multithématique, avec une appropriation des aménités locales |

01 | SYNTHÈSE DES MONOGRAPHIES

Positionnements des 6 RS

