



GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

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

ENQUÊTE SUR L'IMPACT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DES RÉSIDENCES SOCIALES

6 MONOGRAPHIES

MAI 2022



PRÉSENTATION DU DOCUMENT

Structure du document et des monographies

INTRODUCTION

Cette partie du rapport est consacrée à la présentation des enquêtes de terrain réalisées sur six RS en avril et mai 2022..

Elle prend la forme de 6 monographies, qui visent à présenter la matière qualitative, issue de la visite sur site, et les impacts quantifiés sur la base de la méthodologie discutée en COPIL.

Chaque monographie est structurées de la façon suivante :

	Synthèse : <ul style="list-style-type: none">• Présentation de la RS• Principaux constats qualitatifs• Retombées économiques de la RS• Externalités positives de la RS
	La résidence dans son territoire <ul style="list-style-type: none">• Appréciation qualitative• Impacts quantifiés
	La résidence et les entreprises <ul style="list-style-type: none">• Appréciation qualitative• Impacts quantifiés
	La résidence par les résidents <ul style="list-style-type: none">• Appréciation qualitative• Statistiques descriptives / Impacts quantifiés

Au sein de monographie, la partie dans laquelle vous vous situez est rappelée en tête de la slide, avec le pictogramme dédié.

SOMMAIRE

Cliquez sur les liens hypertextes pour accéder à chaque monographie.

[Simone Weil ADEF Gonesse](#)

[Résidence Jeunes Travailleurs ALJT Chaville](#)

[Chais de Luxembourg ADELIS Vallet](#)

[Le Figuier API Provence Cannes](#)

[Saint-Jean ADOMA Roubaix](#)

[Cité des Métiers Aquitanis & JHaS Pessac](#)

Une synthèse du positionnement des 6 RS, avec un éclairage quant à leur diversité, sera présentée en COPIL.

Ces 6 monographies fournissent des illustrations qui pourront être mobilisées en vue des EDL finaux.

RAPPEL DES CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉCHANTILLON

Un échantillon co-construit avec la maîtrise d'ouvrage

Gestionnaire	Bailleur	Localisation	Public - Typologie	Logements	Capacité (lits)	Taille (critère AGLS) ¹	Territoire ²	Tension sur le marché du logement ³
API Provence	OPH Cannes	Cannes	Saisonniers	37	74	Petite	Urbain dense	Tendu (A)
ADELIS	Podeliha	Vallet	Jeunes (FJT)	20	20	Petite	Rural	Détendu (C)
ADEF	3F Résidences	Gonesse	Généraliste	160	160	Grande	Urbain dense	Tendu (A)
ALJT	CDC Habitat	Chaville	Jeunes (FJT)	203	203	Grande	Urbain dense	Tendu (A bis)
ADOMA	3F Résidences	Roubaix	Généraliste	79	79	Moyenne	Urbain dense	Tendu (B1)
JHAS et Aquitanis	Aquitanis	Pessac	Généraliste et Jeunes (FJT)	157 (dont 62 JHAS et 95 Aquitanis)	157	Grande (dont 2 moyennes)	Urbain dense	Tendu (B1)

1 : Tailles attribuées en suivant les fourchettes d'attribution de l'AGLS : Circulaire relative au soutien et au développement de l'offre de logement accompagné par un renforcement de l'Aide à la Gestion Locative Sociale (AGLS) des résidences sociales, <https://www.legifrance.gouv.fr/circulaire/id/37106>

2 : Insee, 2021, ANCT-Observatoire des territoires pour la conversion en COG 2021 : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/categories-du-rural-et-de-lurbain>

3 : Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, Zonage ABC : <https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-b-c>



3.1

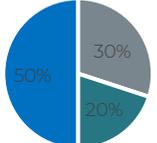
Simone Weil
ADEF
Gonesse



PRÉSENTATION DE LA RÉSIDENCE

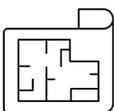
Simone Weil, ADEF, Gonesse



Nom	Simone Weil
Gestionnaire	ADEF
Bailleur	3F Résidences
Type	RS (résidence sociale)
Public	Généraliste
Dates-clés	Date de construction 2016
Réservataires	<ul style="list-style-type: none">EtatVilleAction Logement 



Localisation	Gonesse
Intercommunalité	CA Roissy Pays de France
Région	Ile-de-France
Département	Val-d'Oise
Type territoire	Urbain
Zonage MTES	Zone tendue



Taille	Grande : 160 logements
Type de logements	T1
Equipements	<ul style="list-style-type: none">▶ Buanderie▶ Internet

PHOTOS DE LA RÉSIDENCE



Un passage du FTM en RS reposant sur un projet social et de territoire ambitieux, qui se heurte néanmoins à un cloisonnement relatif dans la Ville

LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Une implantation en QPV qui pèse sur l'intégration dans le territoire



- **Une RS construite sur un site de desserrement en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), relativement enclavé**, en limite de zone industrielle et de centre-ville, à la faveur du traitement du FTM
- **Une qualité architecturale** repensée pour une meilleure intégration dans le quartier
- **Un dialogue récent et renouvelé avec les services de la ville**, pour apporter des solutions aux résidents en matière de médiation culturelle, de parcours résidentiel, lien social, santé, accès à l'emploi
- **Une implantation en QPV** qui pèse sur l'ouverture des résidents sur le territoire, malgré la présence d'aménités urbaines à proximité directe, et des solutions de mobilité. Un effet accru par la sociologie des résidents (âgés et d'origine extracommunautaire)

LES RÉSIDANTS ET LES ENTREPRISES

Des liens diffus avec les entreprises



- **Une absence d'employeurs emblématiques** aujourd'hui, malgré le passé de l'ADEF, historiquement créée pour les besoins de recrutement de la fédération des entreprises du bâtiment et de la métallurgie, et des bassins d'emploi importants (aéroport Roissy Charles-de-Gaulle, centre hospitalier de Gonesse)
- **Un public majoritairement salarié, mais également une présence d'emplois atypiques** (coursiers pour des plateformes de type UberEats), pour lesquels la RS constitue un tremplin
- **Des partenariats pour l'emploi**, avec l'intercommunalité (Roissy Pays de France) ou des représentants des filières

LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

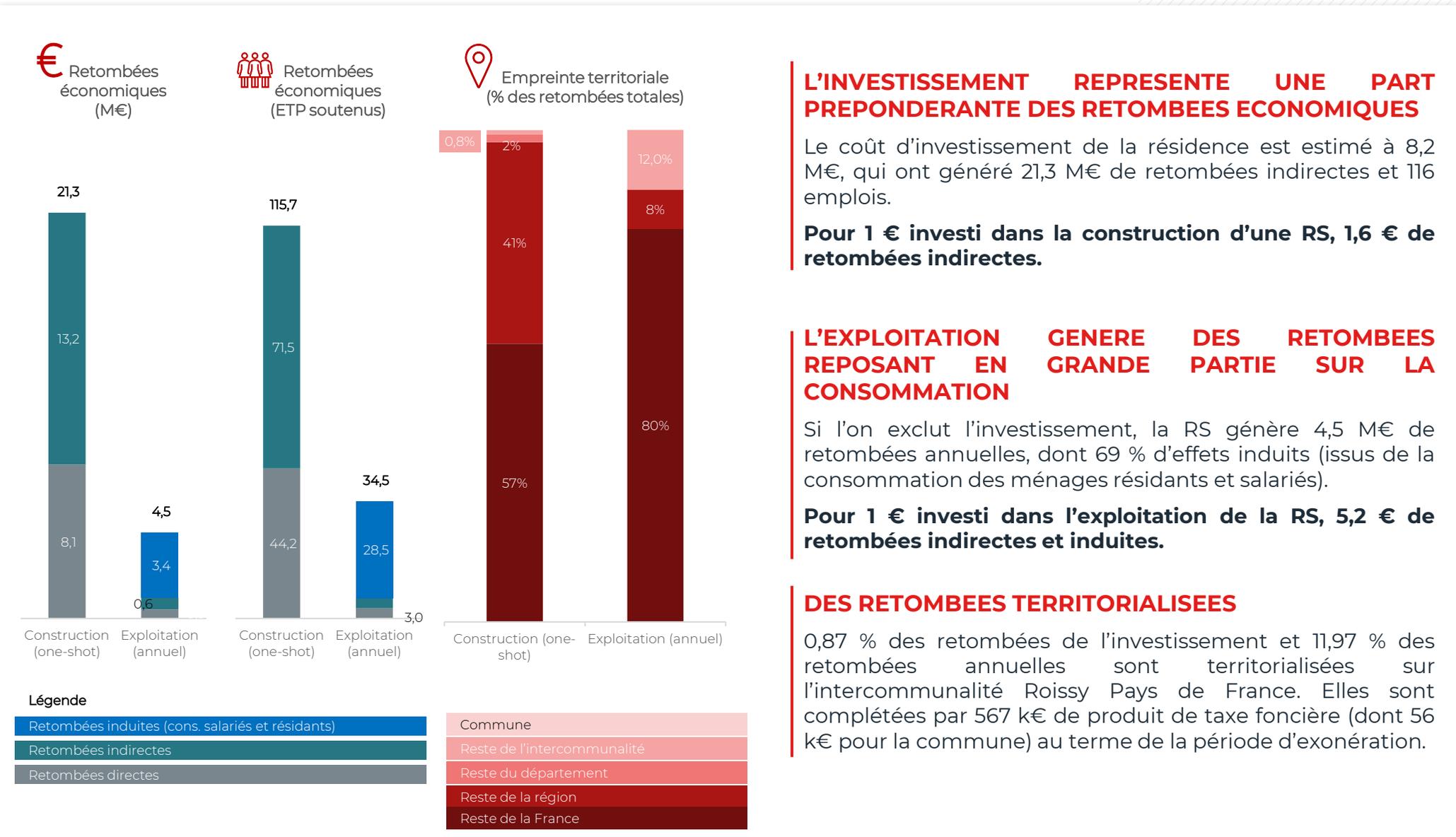
Une diversification progressive du public, encore en cours



- **Des résidents âgés, issus de l'immigration de travail** du Maghreb et d'Afrique subsaharienne,
- **Une diversification du public accueilli, plus jeune, plus féminin**, mais qui ne produit pas encore son plein effet, s'agissant de la **féminisation**
- **Une médiation sociale proche des résidents et active**, malgré la grande taille de la RS, et inscrite dans une démarche d'aller-vers pour prévenir les situations de rupture
- **Une proactivité de l'ADEF pour adapter l'accompagnement des résidents** : santé mentale, campagne de vaccination covid
- **Des parcours résidentiels favorables, en sortie de RS**, avec l'accès à un logement pérenne en général sur le même territoire

01 | RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

Un effet multiplicateur de 1,6 sur les dépenses d'investissement et d'exploitation



L'INVESTISSEMENT REPRESENTE UNE PART PREPONDERANTE DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

Le coût d'investissement de la résidence est estimé à 8,2 M€, qui ont généré 21,3 M€ de retombées indirectes et 116 emplois.

Pour 1 € investi dans la construction d'une RS, 1,6 € de retombées indirectes.

L'EXPLOITATION GÈNERE DES RETOMBÉES REPOSANT EN GRANDE PARTIE SUR LA CONSOMMATION

Si l'on exclut l'investissement, la RS génère 4,5 M€ de retombées annuelles, dont 69 % d'effets induits (issus de la consommation des ménages résidents et salariés).

Pour 1 € investi dans l'exploitation de la RS, 5,2 € de retombées indirectes et induites.

DES RETOMBÉES TERRITORIALISÉES

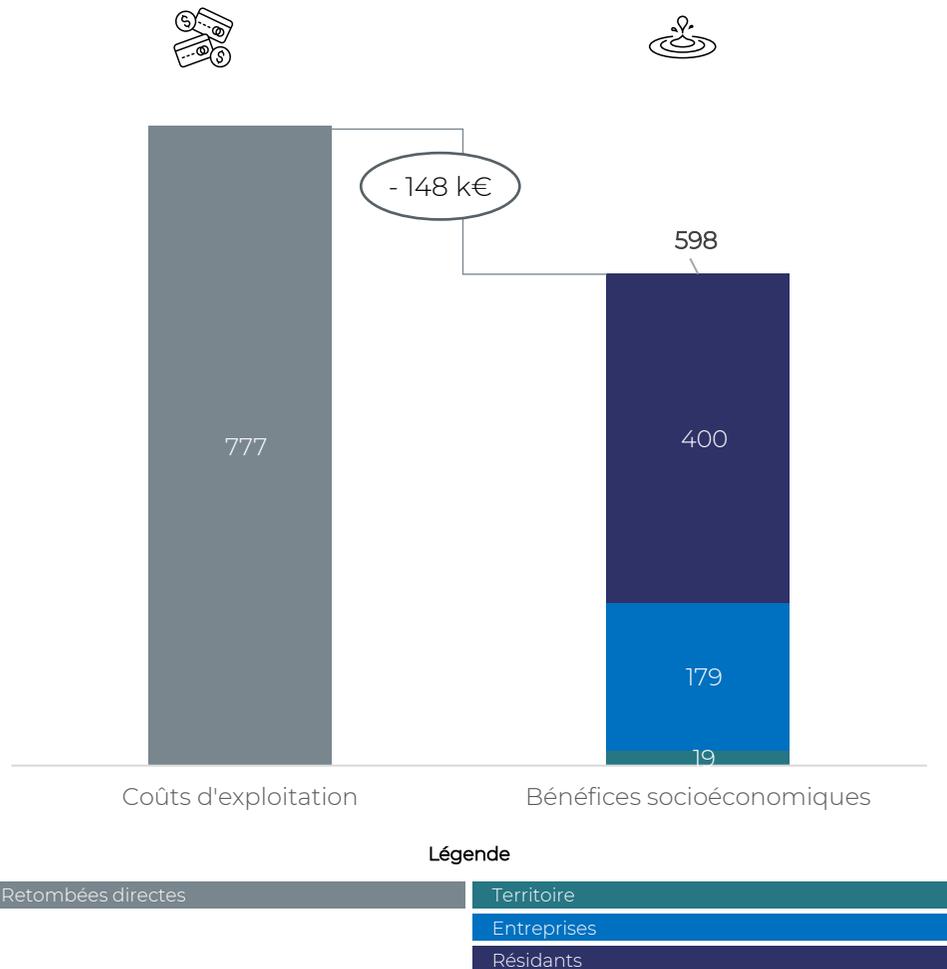
0,87 % des retombées de l'investissement et 11,97 % des retombées annuelles sont territorialisées sur l'intercommunalité Roissy Pays de France. Elles sont complétées par 567 k€ de produit de taxe foncière (dont 56 k€ pour la commune) au terme de la période d'exonération.

* : A défaut de données sur les coûts d'investissement, ce dernier est reconstitué à partir du coût moyen d'investissement par logement observé dans les 5 autres résidences de l'échantillon

01 | EXTERNALITÉS POSITIVES

Des externalités positives qui permettent de couvrir 81% des coûts d'exploitation annuels

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)	8,0
	Contribution au tissu associatif	6,6
	Centralité de la localisation	-
	Qualités architecturales	4,0
Résidants	Chômage frictionnel évité grâce à la mobilité résidentielle	25,8
	Santé : précarité énergétique évitée	5,3
	RSA : non-recours évité	12,7
	Finances publiques : coûts évités (CHRS/CHU/Hôtel)	23,3
	Loyers & redevances : gains en conditions de vie	112,2
Entreprises	Valorisation pour les entreprises (y. c. barème Action Logement)	400,0
	Mobilités pendulaires : valeur du temps économisé	-
	Mobilités pendulaires : valeur du CO2 économisé	-



LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Une implantation au cœur d'un QPV dotés de nombreuses aménités locales, mais en « coupure physique » avec le centre-ville

UNE RS MARQUÉE PAR SON IMPLANTATION EN QPV

- Une implantation sur un site de desserrement, dans le quartier de la Fauconnière, à la faveur du traitement du FTM, construit depuis les années 1960 à Gonesse, en état de suroccupation, avec des chambres à transformer en studio.
- Un éloignement relatif du centre-ville (à plus de 3 km, > 40 minutes de marche), en limite de zone industrielle
- Un sentiment d'enclavement liée à l'architecture du QPV (barres de logement historiques)

Cartographie des équipements à proximité de la RS



Légende



Résidence



Maison des habitants (centre socioculturel Marc Sangnier)



Pharmacie



Galerie de commerces et services : épicerie, boulangerie, bureau de poste...



Equipements sportifs



Etablissements d'enseignement (écoles, lycées)



Equipements culturels (cinéma)



LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Une contribution positive aux installations sur le territoire

DU FTM, ENCLAVE A COTE DE LA VILLE...

- « A l'origine du FTM, il y avait un objectif de non-intégration et l'idée que les migrants allaient repartir « chez eux ». Du coup, il n'y avait pas besoin de les intégrer ou de penser leur accès à un logement pérenne. En quelques sortes, l'idée était d'organiser la vie localement pour le FTM, en « extraterritorialité » ».
- Un enclavement renforcé par l'architecture du QPV

... A LA RS PARTENAIRE DES POLITIQUES LOCALES

« Un gros travail a été fait à Gonesse depuis 2016 [date de création de la RS] pour faire connaître la RS et l'intégrer dans le paysage partenarial local, via des actions de médiation culturelle, des fêtes de quartier avec les voisins et résidants locaux, des repas de quartier préparés dans la maison des habitants... ».

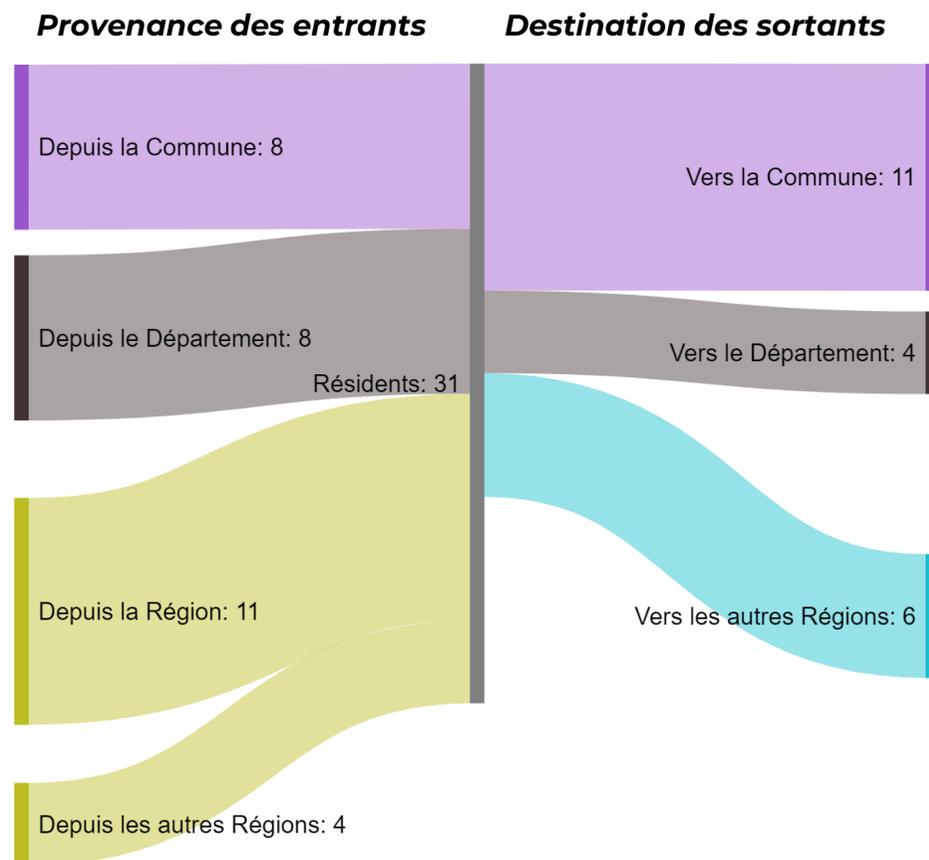
UN ANCRAGE TERRITORIAL HETEROGENE

« Pour beaucoup, la ville de Gonesse est attractive, elle a beaucoup de services, de la verdure et des emplois. En général, les résidants demandent à être relogés à Gonesse ou à côté (Villiers le Bel, Sarcelle) »

« Certains ne restent pas forcément longtemps sur le territoire, du fait des nuisances aériennes » (proximité avec Roissy CDG)

PARCOURS TERRITORIAL DES RESIDANTS

Jusqu'à 7 fois plus de jeunes qui s'installent sur la commune à la sortie du FJT





LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Un dynamisme partenarial, au service de l'ouverture et du bien-être des résidents

DES PARTENARIATS A TOUTES LES ÉCHELLES TERRITORIALES

A la fois avec la Ville et l'Intercommunalité (gérés par le responsable de résidence) et des acteurs départementaux ou régionaux (géré par le siège de l'ADEF)

EN 2021*

33 animations

**Interférence covid, mais chiffre 2019 non disponible*

UN LIEN SOCIAL ET TERRITORIAL ETABLI PAR LES ASSOCIATIONS

« Suite à une animation avec l'association de création artistique « Sans transition », un résident a adhéré à l'asso »

ETENDUE DES PARTENARIATS LOCAUX



PREVENTION ET PROMOTION DE LA SANTE

- Prévention santé mentale, vaccination covid sur site (135 participants !), activité physique pour seniors...
- Partenaires : Equipe mobile psychiatrie précarité du CH de Gonesse, CRDC (cancer), PRIF (prévention retraite)



ACCES AUX DROITS, CITOYENNETE

- Soutien à la gestion budgétaire, inclusion numérique, sensibilisation au « savoir habiter »
- Partenaires : CCAS, CAF, CNAV, PRIF, Maison des habitants...



INSERTION SOCIOPROFESSIONNELLE

- Ateliers linguistiques, sessions de recherche d'emploi et de création de CV
- Partenaires : Espace emploi de la CA Roissy Pays de France, maisons de l'emploi, missions locales



MEDIATION CULTURELLE ET LOISIRS

- Projection de films qui ont souvent une résonance avec les parcours de vie des résidents (quinzaine en action), tournage d'une série participative dans l'espace public à Gonesse (projet FIXION), découverte et pratique artistique accompagnées par un artiste (Histoire d'Art), places réservées pour les voyages municipaux d'été à la mer
- Partenaires : Cinéma municipal; médiathèque, Réunion des musées nationaux-Grands Palais, ...

UNE DEMARCHE D'ALLER-VERS INDISPENSABLE

« Il est difficile de faire sortir les résidents de la RS, du fait de leur âge (beaucoup de retraités), de leur sociologie et habitudes culturelles (beaucoup de résidents extracommunautaires). On pratique l'aller-vers, avec des animations culturelles aussi délocalisées à la RS »

DES ACTIONS EN FAVEUR D'UN DECLOISONNEMENT DES RESIDENTS

Dans le cadre du projet « Travailler et nourrir sa famille », une exposition photo itinérante, initialement hébergée à la médiathèque, a permis de faire connaître la mémoire du foyer au sein de la ville, et de montrer des portraits de résidents;



LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Une résidence de bonne facture architecturale, mais dont l'environnement profite *in fine* peu aux résidents

CENTRALITÉ DE LA LOCALISATION

Une résidence qui pâtit de son éloignement par rapport au centre-ville et qui ne parvient pas à « faire sortir » les résidents de la résidence

- **Une résidence au cœur d'un QPV doté d'un taux d'équipement significatif** pour les sports, loisirs, la culture, la vie de quartier, les commerces... :
- **... Mais une difficulté réelle à « faire sortir » les résidents de l'enceinte de la RS, et à les ouvrir sur le territoire :** les résidents utilisent relativement peu les équipements à leur disposition, hormis quelques belles réussites, comme un résident abonné au Cinéma de quartier depuis une intervention. Cela s'explique aussi par la sociologie des résidents, âgés et donc plus sédentaires, d'origine extra communautaire, et ayant leurs propres habitudes de vie ou culturelles.

QUALITÉ ARCHITECTURALE

- **Une réflexion sur la qualité architecturale favorable à l'intégration dans le quartier :** à l'occasion de la restructuration du FTM, une aile du bâtiment FTM historique a été abaissée de deux niveaux.
- **Une association des résidents à des animations jardins pour embellir la RS** (accompagnement par l'association des jardins familiaux de Gonesse)

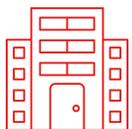


Hypothèse : 25 logements²
alentours bénéficie d'une vue « valorisante »
grâce la résidence

4 K€ / an pour la résidence :
Impact de la qualité architecturale de la
résidence pour les riverains directs

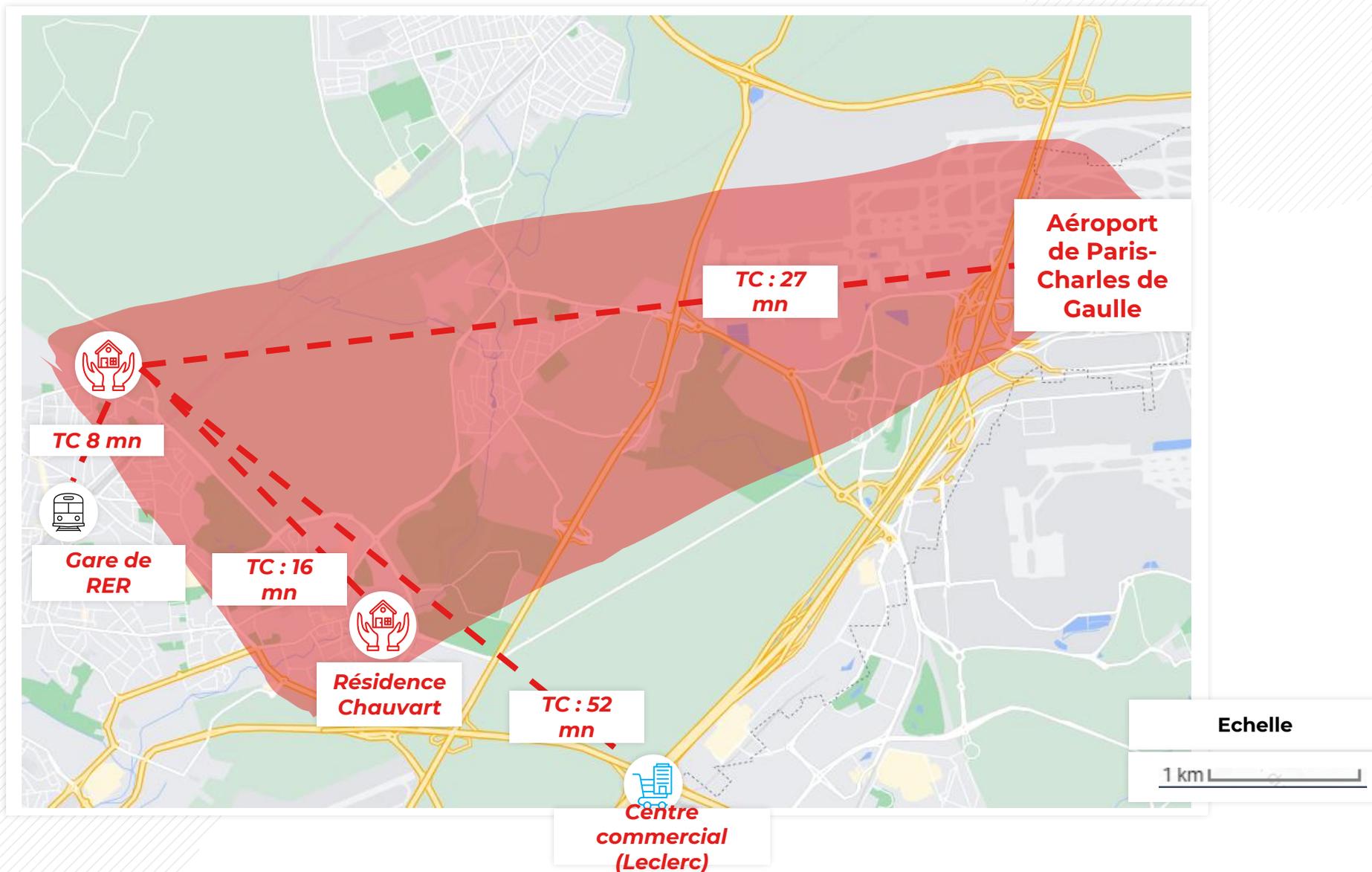
¹ Loyers au m² estimés à partir de l'outil seloger.fr

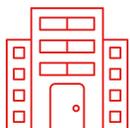
² Hypothèse « à dire d'experts » posée à partir du zonage Robien de la commune de Gonesse (tendu : A), et d'une hypothèse conservatrice



LES RESIDANTS ET LES ENTREPRISES

Une implantation stratégique, au carrefour de plusieurs zones d'activité





LES RÉSIDANTS ET LES ENTREPRISES

Bénéfices pour les entreprises : un volume significatif de jeunes

SERVICES RENDUS AUX ENTREPRISES

Une grande résidence, qualitative et bien desservie, connectée à des entreprises à haute valeur ajoutée

80 places
réservées par Action Logement

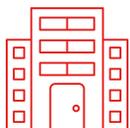
5 000 € / an / place
barème¹ de valorisation d'Action Logement

400 k€ / an
valeur des services rendus par la résidence

UNE ABSENCE D'EMPLOYEURS EMBLÉMATIQUES

- **Une diversité d'employeurs à proximité, sans qu'aucun ne soit sur-représenté auprès des résidents**
 - Entreprises locales comme Sofabrick (entreprise de feuille de brick, à proximité immédiate de la RS)
 - Centre hospitalier de Gonesse
 - Plateforme aéroportuaire Roissy-Charles de Gaulle. Toutefois, la plateforme Roissy CDG ne sollicite pas Action Logement pour des places en RS, car elle a son propre service de logement, et a investi dans des structures collectives à Roissy
- **Une utilisation de tous les contingents d'Action Logement** (80 places, 50% du parc), pour des profils de résidents salariés, majoritaires au sein du peuplement de la RS
- **Une forte part d'intérimaires et d'indépendants** (coursiers pour des plateformes)

1 : Barème indicatif, utilisé par Action Logement dans le cadre des Bilans de Service livrés chaque année par l'organisme auprès des entreprises contribuant au PEEC. Le barème est en cours de révision



LES RÉSIDANTS ET LES ENTREPRISES

Bénéfices pour les résidents : des mobilités pendulaires facilitées par le maillage des transports en commun et la politique de gestion des candidatures

MAILLAGE DES TRANSPORTS EN COMMUN

Une accessibilité en transports communs

- **Une gare RER** (Villiers-le-Bel, ligne D) accessible à pied en 15 minutes (bus en 10 minutes), et permettant d'atteindre la gare du Nord et l'aéroport Charles de Gaulle en 20 minutes

MOBILITES PENDULAIRES

Peu ou pas d'effet de la RS par rapport aux trajets pendulaires moyens en IDF

Une connectivité aux bassins d'emploi de l'ouest francilien grâce aux transports en commun...

... mais pas d'effet mesuré sur le temps de trajet moyen

Les résidents de Gonesse n'ont pas un temps de trajet pendulaire distinct de la moyenne des franciliens

... ni d'effet sur les émissions de CO2 dans le cadre des mobilités pendulaires

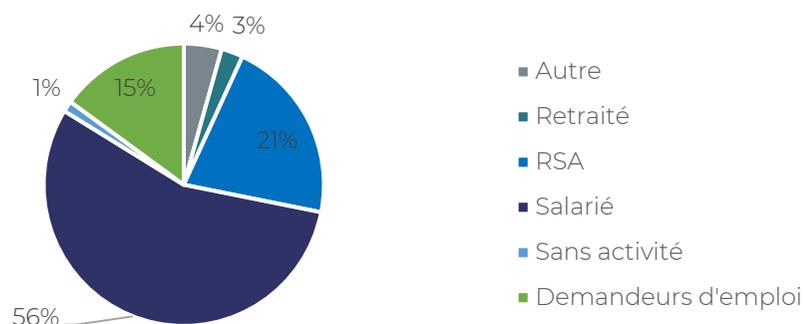


LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

Un public majoritairement en emploi, pour lequel la RS constitue un « tremplin »

STATUT D'ACTIVITÉ

Une large majorité de salariés



LA RS COMME TREMPLIN POUR CERTAINS RESIDANTS EN EMPLOI ATYPIQUE

« La RS accueille un public d'intérimaires ou de livreurs indépendants pour des plateformes de type UberEats, qui ont du mal à se loger. Elle leur permet de se poser, de se maintenir un emploi et de trouver un meilleur emploi, puis de se reloger. »

DES ACTIONS D'INSERTION SOCIOPROFESSIONNELLES EN PARTENARIAT AVEC LA CA ROISSY PAYS DE FRANCE

- 3 ateliers de l'espace emploi de la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France, pour travailler les CV en vue de missions d'intérim
- Une veille active / collecte des offres d'emploi proposées par les grands recruteurs du territoire (Paris-CDG Alliance, hôtels, centres commerciaux)

CHOMAGE FRICTIONNEL EVITE DANS LE TERRITOIRE D'ORIGINE GRACE A LA MOBILITE RESIDENTIELLE

	Chiffrage
Nb de résidents originaire d'un autre département (1)	21
Part de résidents en situation d'emploi (2)	51%
Durée d'indemnisation pour chômage frictionnel (3)	3 mois corrigés des 7 jours de carence
Indemnité chômage journalière minimum (4)	29,56 €
Chômage frictionnel évité	26 K €
~(1)*(2)*(3) *(4)	

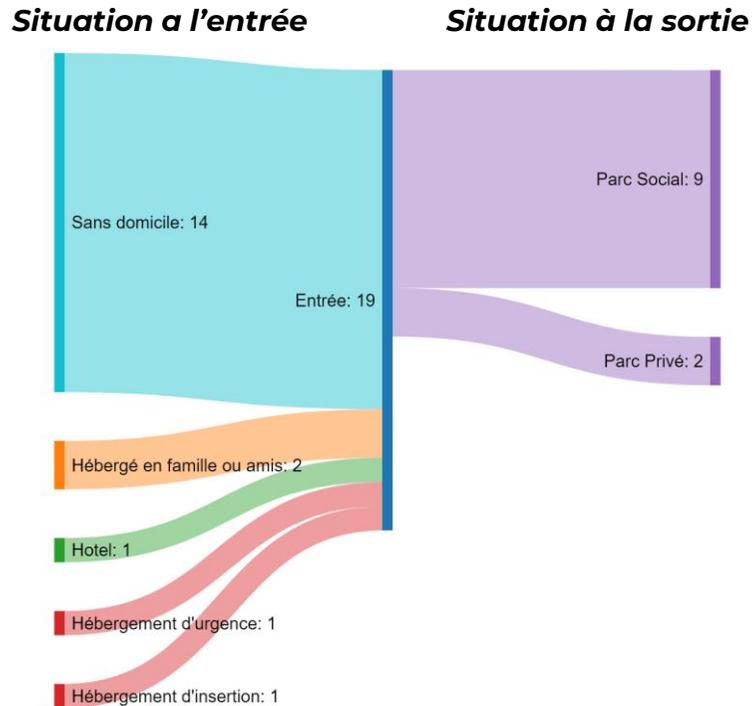


LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

Des parcours résidentiels favorables et permettant d'éviter des coûts d'hébergement

PARCOURS RÉSIDENTIEL

Une sortie favorable en logement social grâce à la construction d'un parcours résidentiel dès l'entrée dans la RS

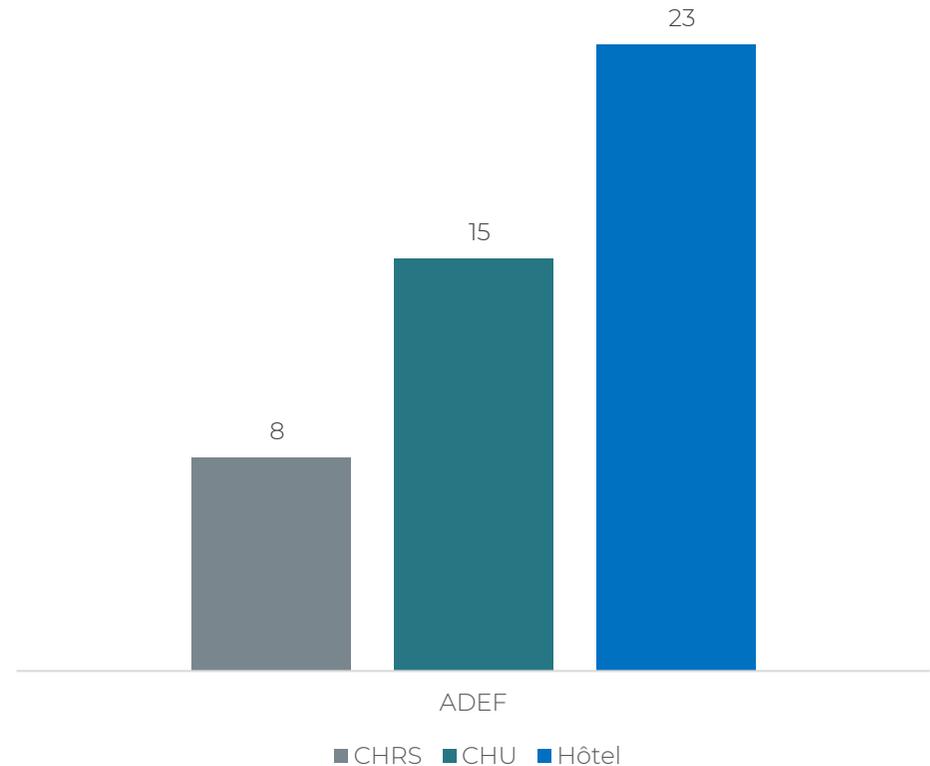


- Des commissions partenariales autour de l'accueil de nouveaux résidents et de la poursuite des trajectoires résidentielles
- Des retours favorables des bailleurs sociaux sur l'appropriation du logement par les ex-résidents

IMPACT DES PARCOURS EN RS EN COÛTS ÉVITÉS

Pour les résidents les plus fragiles, d'importants coûts évités

Coûts évités : CHU, CHRS et nuitées hôtelières (k€/an)



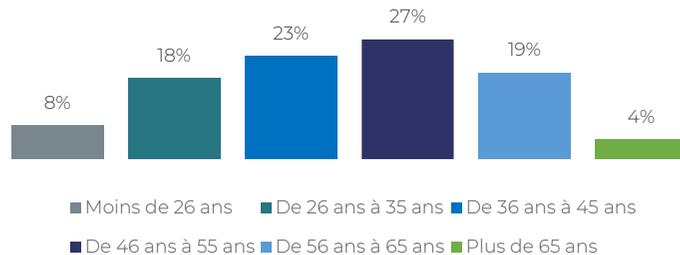


LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

Une sociologie des résidants tributaire de l'histoire du FTM avant sa requalification

STATISTIQUES DESCRIPTIVES

Âge : un vieillissement des résidants qui nécessite parfois des solutions de logement adaptées en sortie



- A noter: un relogement en résidence intergénérationnelle pour un résidant arrivé dans les années 1990

Genre : un public majoritairement masculin du fait de l'histoire du FTM



- Une problématique d'acceptation du public féminin, dans le cadre de la transformation du FTM en RS, avec des femmes qui ont parfois préféré se désister du fait d'un sentiment d'insécurité.

Durée moyenne de séjour ; 2,27 années

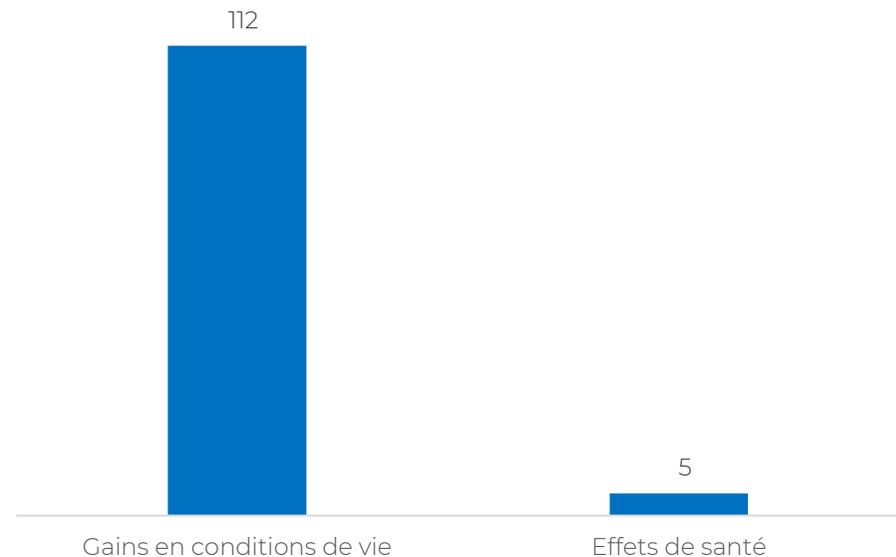
Taux de rotation : 19 % (entrées / capacités) contre 8,5 % pour le logement social dans la commune

IMPACT SUR LE BUDGET ET LA QUALITÉ DE VIE

Pour chaque résidant :

- **Jusqu'à 700 €, soit plus de 1,5 mois de redevance, en revenu disponible en plus**, grâce à l'absence de refacturation des charges
- **11 000 d'effet de santé évités** (pneumopathies ou autres pathologies liées à une température durablement inférieure à 19°C), **grâce à l'absence de précarité énergétique**
- Un gain de niveau de vie de 5 % grâce au loyer modéré dans un territoire tendu

Effets sur la qualité de vie (K€/an)





LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

Un accompagnement social en proximité et soutenu, singulier pour une RS de grande taille

- **Un accompagnement des résidants de Simone Weil reposant sur 1,5 ETP :**

- une responsable de résidence (RR) à temps plein,
- un médiateur social à mi-temps

avec une porosité entre les deux fonctions (le RR actuel étant l'ancien médiateur social), favorisant une sensibilité aux problématiques sociales à tous les niveaux.

- **Une médiation sociale fondatrice pour l'accompagnement des résidants, en proximité,** et ce malgré la taille de la RS :

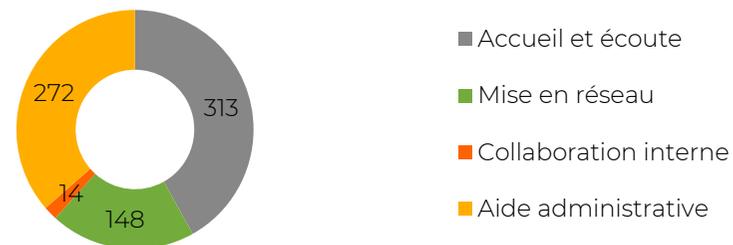
64%

DES RESIDANTS (102 PERSONNES) SUIVIS PAR LA MEDIATION SOCIALE EN 2019*

- A titre comparatif, 15 % à 25 % de résidants suivis sur d'autres RS
- Une moyenne de 3,3 entretiens annuels par résident
- Une communication informelle, par un groupe WhatsApp, favorisant la transmission d'informations sur des animations collectives

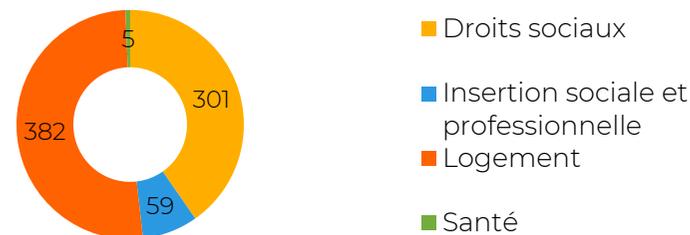
- **Une démarche d'aller-vers** les publics les plus fragiles pour prévenir l'isolement et la dégradation des situations sanitaires et sociales, avec une part forte de l'accompagnement portant sur l'accueil et l'écoute, avant l'aide administrative

Répartition des actes professionnels par type d'acte en 2019



- Un accompagnement qui porte principalement sur le parcours résidentiel (logement) et l'accès aux droits sociaux

Répartition des actes professionnels de la médiation sociale par thématique en 2019*



Source : bilan d'activité 2019 de la RS

*Analyse réalisée avant la covid, et les mesures de distanciation qui ont limité l'accompagnement en présentiel



LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

Un accompagnement qui permet d'éviter le non-recours aux prestations sociales

NON-RECOURS ÉVITÉ

Une externalité estimée à 12 K€

- Une estimation du non-recours évité sur la base du surcroît de revenu disponible généré par le recours effectif au RSA

	Chiffrage	Commentaire
Nombre de résidants ayant des ressources inférieures au RSA (1)	33	25 % (hypothèse SCET) des 36 % des résidants sous le seuil de pauvreté (donnée 2021)
Taux de non recours pérenne évité (2)	20 %	Source : Drees
Montant mensuel du RSA en 2019 (3)	559,74 € / mois	
Revenu d'activité moyen des résidants cibles (4)	401 €	Données CGEDD, pour les jeunes en formation, étudiants, stagiaires, sans activité, retraitement SCET
Proportion de jeunes de plus de 25 ans	92 %	Source : rapport d'activité ADEF
Valeur du non-recours évité (1)*(2)*(3-4)*12	2,6 K€	

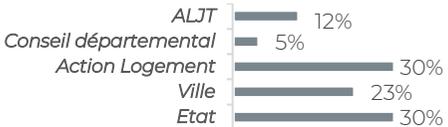
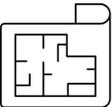


3.2

**Résidence Jeunes Travailleurs
ALJT
Chaville**

01 | PRÉSENTATION DE LA RÉSIDENCE

Résidence Jeunes Travailleurs, ALJT, Chaville

	Nom	RJT									
	Gestionnaire	ALJT									
	Bailleur	CDC Habitat Social									
	Type	FJT									
	Public	Jeunes									
	Dates-clés	Ouverture 1964, réhabilitation 2010									
Réservataires	 <table><tr><td>ALJT</td><td>12%</td></tr><tr><td>Conseil départemental</td><td>5%</td></tr><tr><td>Action Logement</td><td>30%</td></tr><tr><td>Ville</td><td>23%</td></tr><tr><td>Etat</td><td>30%</td></tr></table>	ALJT	12%	Conseil départemental	5%	Action Logement	30%	Ville	23%	Etat	30%
ALJT	12%										
Conseil départemental	5%										
Action Logement	30%										
Ville	23%										
Etat	30%										
	Localisation	Chaville									
	Intercommunalité	EPT Grand Paris Seine Ouest									
	Département	Hauts-de-Seine									
	Région	Île-de-France									
	Type territoire	Urbain dense (quartier pavillonnaire)									
	Zonage MTES	Zone tendue									
	Taille	Grande : 203 logements									
	Type de logements	173 T1 29 T1 prime 1 T1 Bis									
	Equipements	▶ Buanderie ▶ Internet									

ENVIRONNEMENT URBAIN

Une résidence élégante, qui se fond dans le paysage urbain résidentiel



Et qui a fait l'objet d'une rénovation importante en 2010



01 | NOS CONSTATS

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

LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Une fongibilité dans le territoire,
gage d'intégration



- **Un complexe immobilier mixte** (FJT, 2 bâtiments de logements familiaux)
- **Une architecture fongible** avec celle du quartier pavillonnaire environnant
- **Des relations de bon voisinage** avec les riverains, qui ignorent le statut de la RS
- **Une association étroite à la vie de quartier** (conseil de quartier) et un dialogue fluide avec les élus
- **Une implantation qui permet un rayonnement sur les communes voisines (Sèvres, Boulogne) et Paris**
- **Un ancrage territorial accru par le passage en RS** (4% viennent de la commune à l'entrée et 17% y restent à la sortie)

LES RÉSIDANTS ET LES ENTREPRISES

Un positionnement stratégique au
carrefour de différentes zones d'activité



- **Bassins d'emploi des Hauts de Seine et Yvelines** : la Défense, Issy-les-Moulineaux, Vélizy-Villacoublay, Versailles, Saint-Quentin en Yvelines
- **Un maillage dense de transports en commun** avec 3 gares

LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

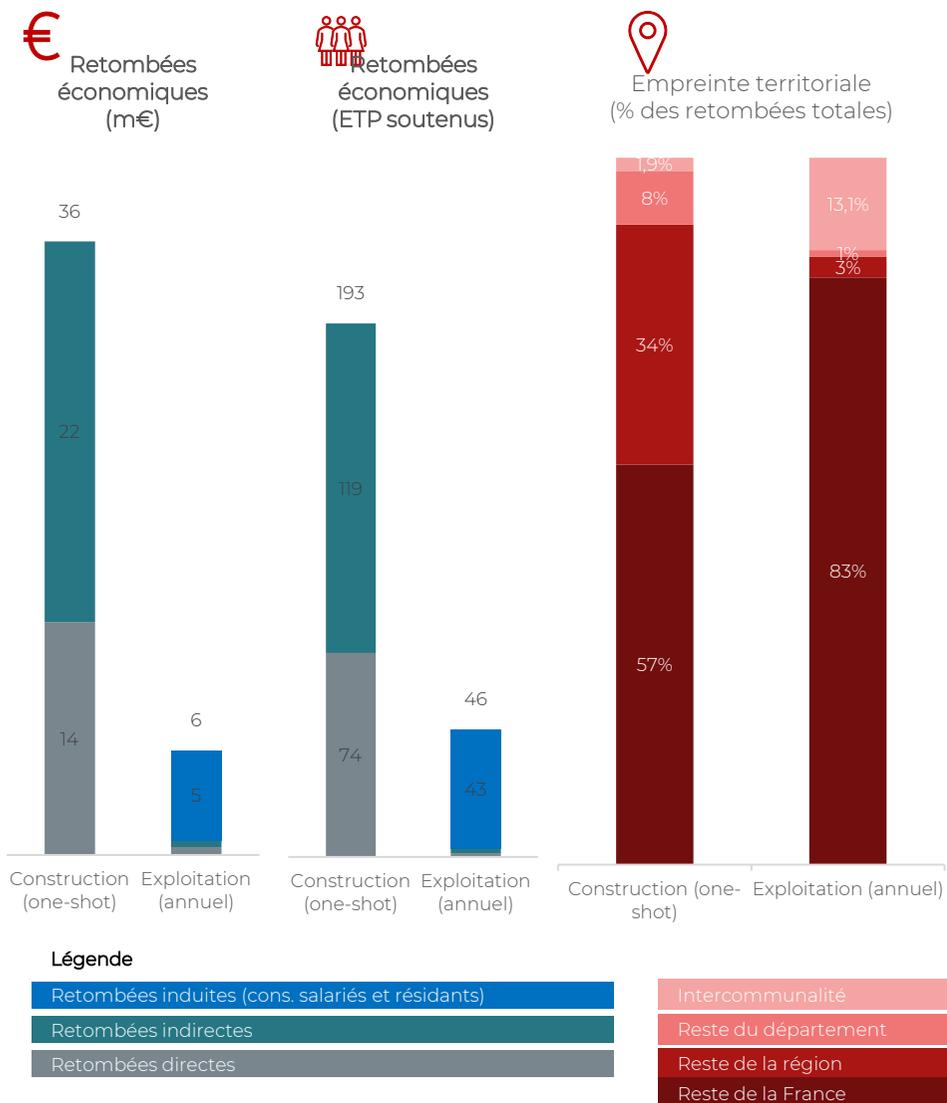
Un enjeu de diversité et
d'équilibre populationnel



- **Une mixité sociale forte**, entre étudiants et jeunes professionnelles, professions techniques et ingénieurs
- **Une mixité des sexes, quasiment à l'équilibre** (55% d'hommes pour 45% de femmes)
- **L'accueil de jeunes PMR rendu possible** par 18 logements adaptés
- **Une large majorité (86%) de jeunes en situation d'emploi**, dont 30% en CDI
- **Un attrait marqué pour le territoire** : 14 % des résidents sortants restent sur la commune du FJT en 2019, contre 2 % des résidents entrants originaires de la commune

01 | RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

Un effet multiplicateur de 1,6 sur les dépenses d'investissement et d'exploitation



L'INVESTISSEMENT REPRESENTE UNE PART PREPONDERANTE DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

Le coût d'investissement de la résidence est estimé à 13,7 M€*, qui ont généré 22,1 M€ de retombées indirectes et 193 emplois.

Pour 1 € investi dans la construction d'une RS, 1,6 € de retombées indirectes.

L'EXPLOITATION GÈNERE DES RETOMBÉES REPOSANT EN GRANDE PARTIE SUR LA CONSOMMATION

Si l'on exclut l'investissement, la RS génère 6,1 M€ de retombées annuelles, dont 67 % d'effets induits (issus de la consommation des ménages résidents et salariés).

Pour 1 € investi dans l'exploitation de la RS, 5,6 € de retombées indirectes et induites.

DES RETOMBÉES TERRITORIALISÉES

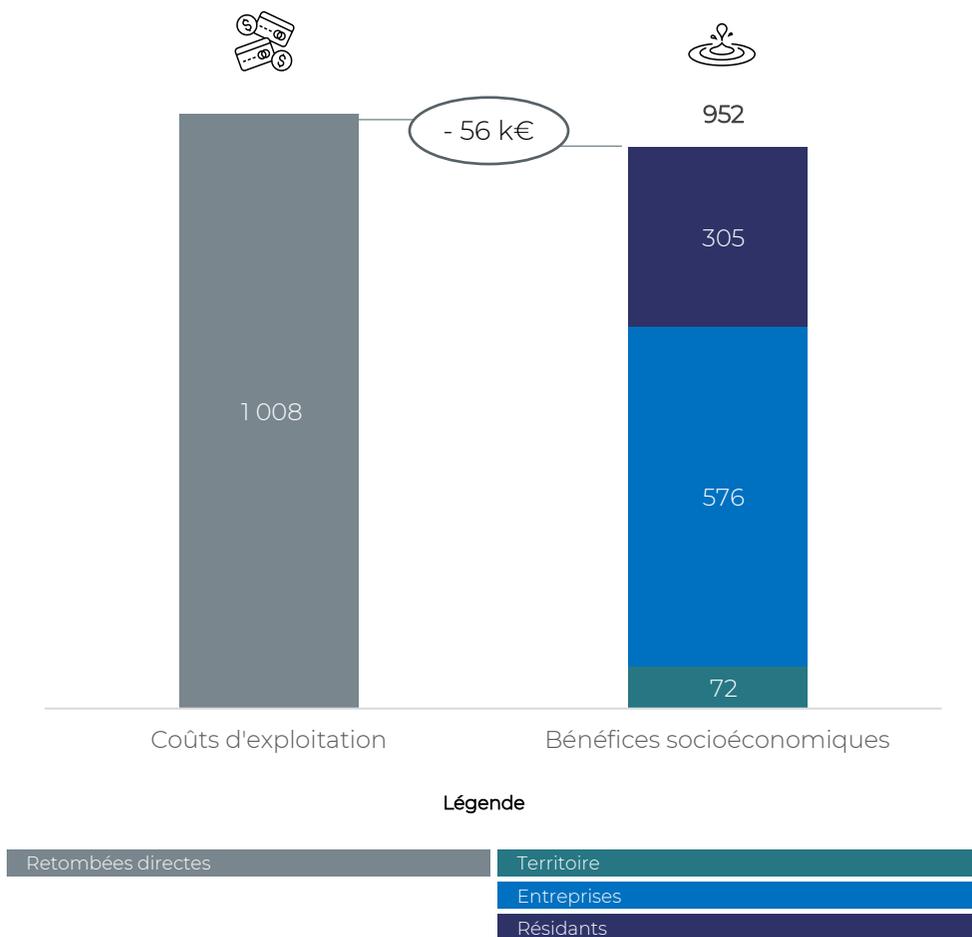
1,9 % des retombées de l'investissement et 13,1 % des retombées annuelles sont territorialisées sur l'intercommunalité Grand Paris Seine Ouest. Elles sont complétées par 252 k€ de produit de taxe foncière (dont 183 k€ pour la commune) au terme de la période d'exonération.

* : A défaut de données sur les coûts d'investissement, ce dernier est reconstitué à partir du coût moyen d'investissement par logement observé dans les 5 autres résidences de l'échantillon

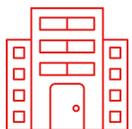
01 | EXTERNALITÉS POSITIVES

Un bilan socioéconomique annuel globalement équilibré, avec une couverture de 95% des coûts d'exploitation

Bilan socioéconomique de la résidence (k€)

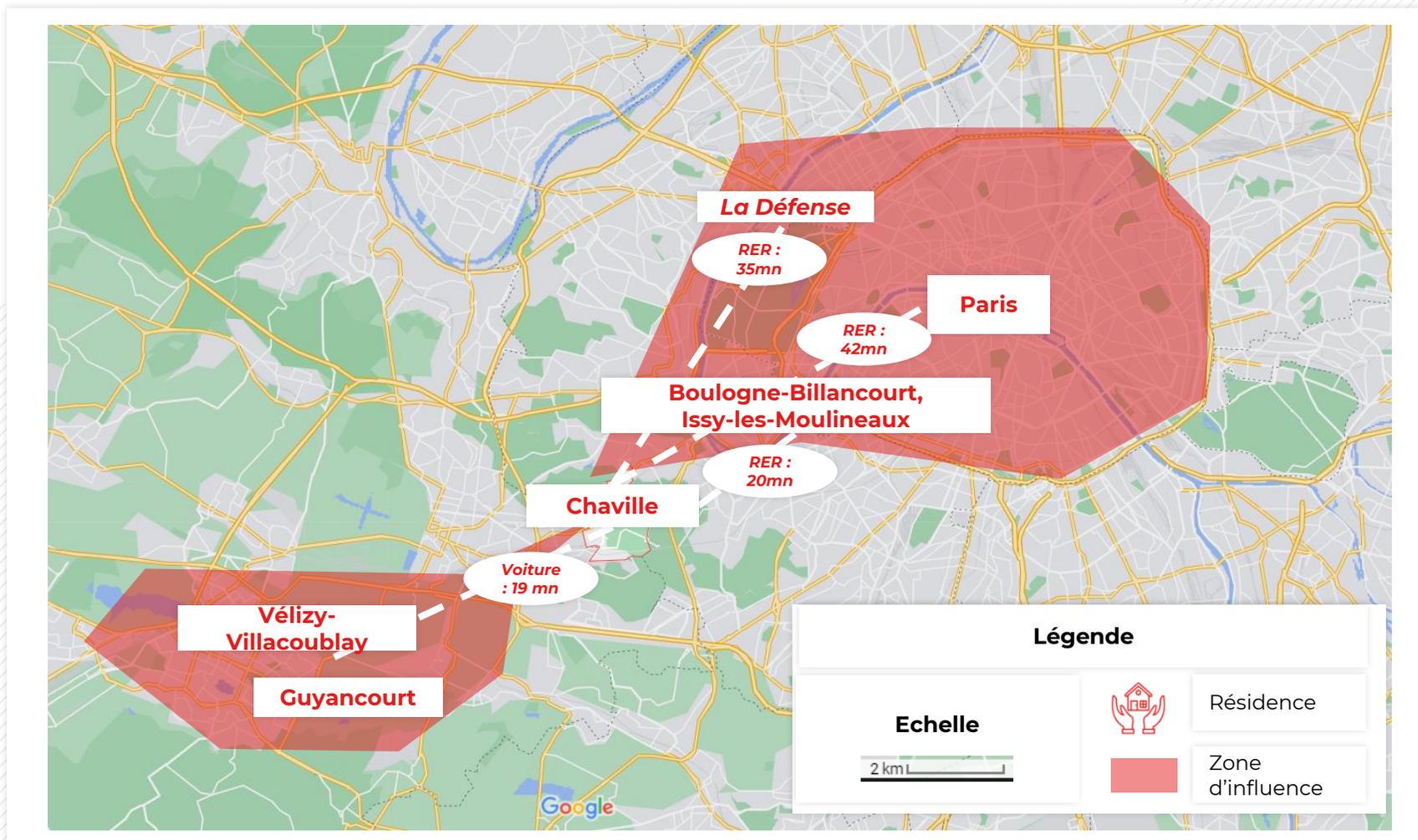


Catégorie d'effet	Effet	Valorisation (k€/an)
Territoire	Service rendu à la collectivité pour l'accès au logement (DAHO)	11,4
	Contribution au tissu associatif	12,4
	Centralité de la localisation	41,0
	Qualités architecturales	6,7
Résidants	Chômage frictionnel évité grâce à la mobilité résidentielle	118,9
	Santé : précarité énergétique évitée	30,5
	RSA : non-recours évité	9,4
	Finances publiques : coûts évités (CHRS/CHU/Hôtel)	207,3
	Loyers & redevances : gains en conditions de vie	209,5
Entreprises	Valorisation pour les entreprises (y. c. barème Action Logement)	305,0
	Mobilités pendulaires : valeur du temps économisé	0,0
	Mobilités pendulaires : valeur du CO2 économisé	0,0



LA RÉSIDENCE ET LES ENTREPRISES

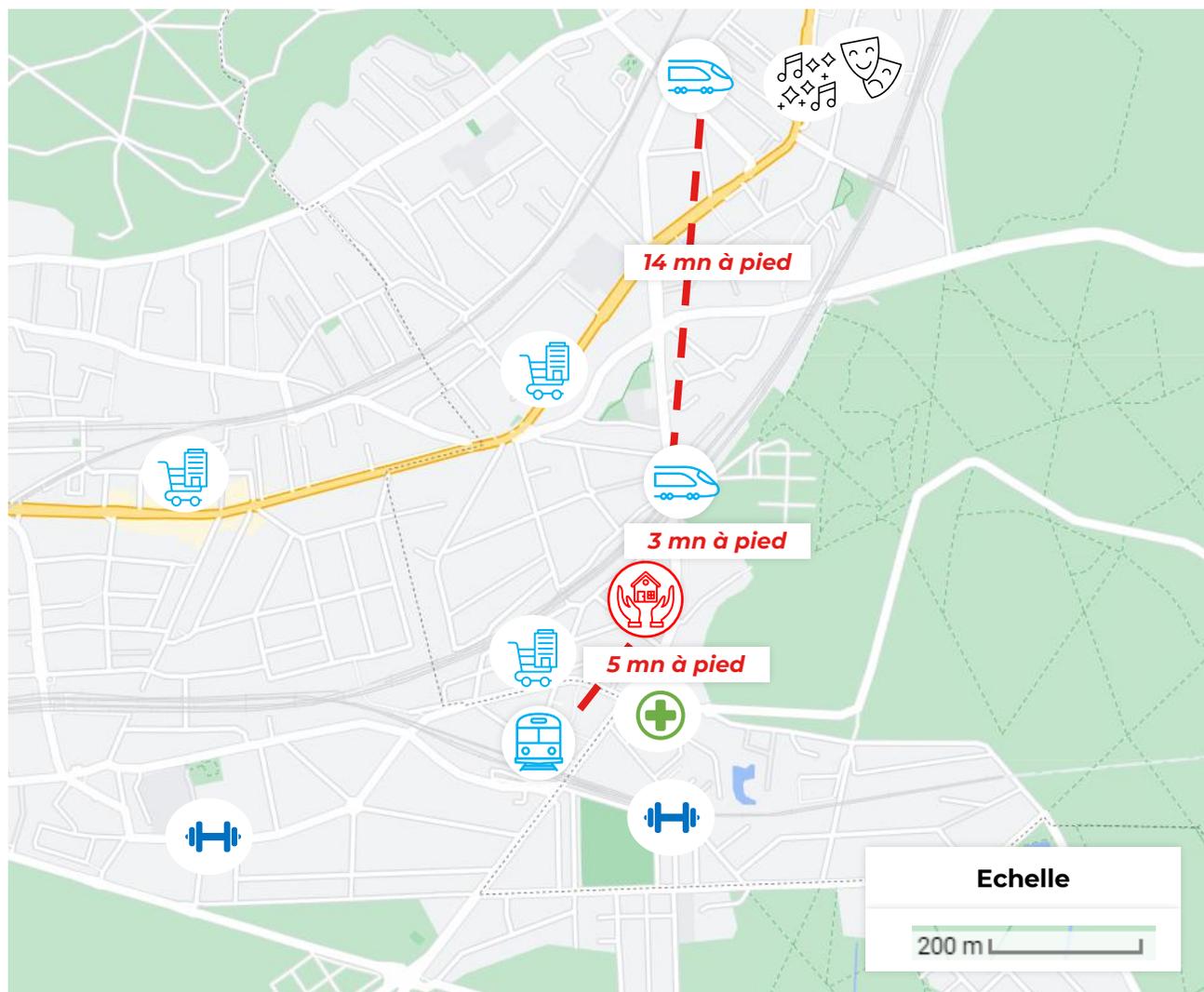
Une implantation stratégique, au carrefour de plusieurs zones d'activité





LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Un environnement pavillonnaire, dense en aménités urbaines, malgré un éloignement relatif du centre-ville



Légende



Résidence



Gares SNCF



Gare (RER C)



Pharmacie



Galerie de commerces et services



Equipements sportifs



Salle de spectacles et de cinéma



Conservatoire de musique

UNE VOLONTE FORTE D'INTEGRATION DANS LE TERRITOIRE

« On veut que la RS soit une entité intégrée dans la ville, qu'elle soit plus qu'un dortoir. On veut que les jeunes qui passent par chez nous soient des acteurs de la ville, et des usagers des services de la ville »

98 % des résidents satisfaits de la localisation de la résidence

Source : baromètre de satisfaction 2021



LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Une résidence et un territoire plébiscités par les jeunes qui l'ont fréquenté

UNE INTEGRATION DANS LA VILLE REPOSANT SUR SON INVISIBILITE RELATIVE

« Comme elle ne pose aucun problème, la RS n'est pas connue. A tel point qu'une agence immobilière une rue derrière qui était étonnée qu'il y ait un foyer de jeunes travailleurs à une rue. On pourrait imaginer qu'elle soit davantage connue, parce que c'est un atout pour la ville. » Une élue locale

UNE APPROPRIATION DU TERRITOIRE PAR LES RESIDANTS

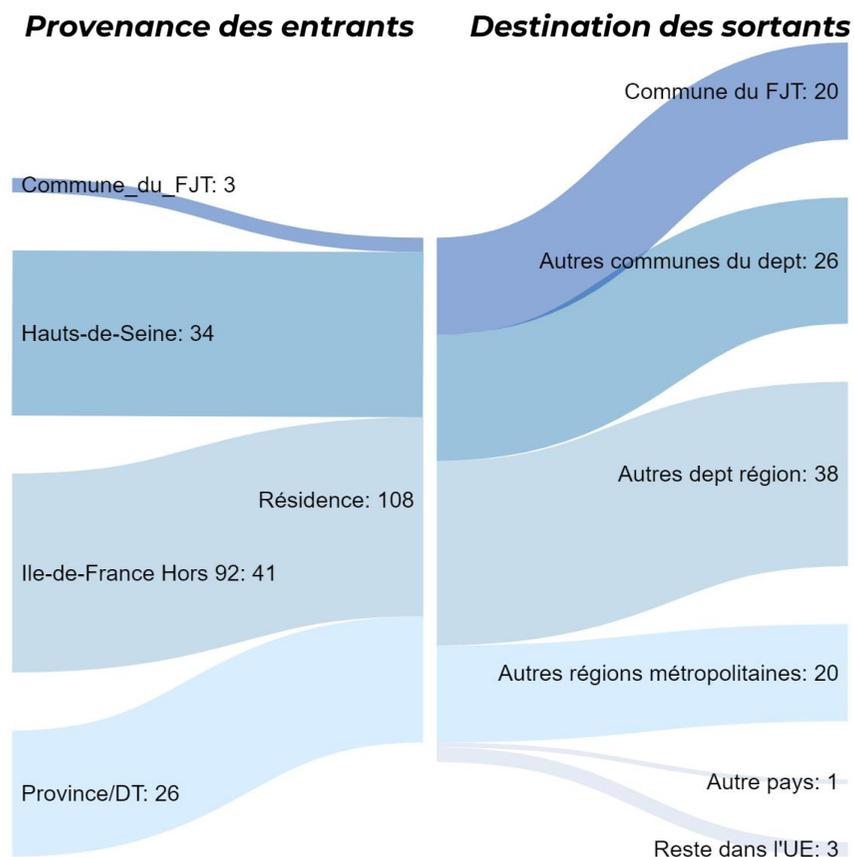
« On a vraiment le sentiment que les jeunes vivent à Chaville. Ils ont bien identifié les différents espaces et les utilisent. Même dans la demande de logement, ils veulent rester à Chaville ». Une chargée d'action sociale et d'animation collective

UNE PARTICIPATION ACTIVE A LA VIE LOCALE

- Fête de quartier avant la pandémie
- Participation depuis 2021 au conseil de quartier, pour un mandat de 3 ans, pour développer la dynamique de quartier, et favoriser les échanges entre associations et riverains »

PARCOURS TERRITORIAL DES RESIDANTS

Jusqu'à 7 fois plus de jeunes qui s'installent sur la commune à la sortie du FJT



- Des jeunes nettement satisfaits de la résidence (95%), des logements (92%) **et surtout de sa localisation (98%)** d'après le baromètre annuel de satisfaction



LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Des partenariats locaux au service de l'intégration dans le territoire et du bien-être des résidents

DES PARTENARIATS AU SERVICE DE L'INTÉGRATION DANS LE TERRITOIRE

- **Des actions dans la ville, ou dans les murs de la résidence**
- **Des prix négociés pour les résidents** auprès de l'association sportive et de bien-être (ateliers de sophrologie, yoga, massage, réflexes archaïques, avec quelques résidents qui ont demandé leur carte)

IMPACT*

62 actions collectives

ÉTENDUE DES PARTENARIATS LOCAUX



SANTÉ ET PRÉVENTION

Information et prévention avec Solidarité SIDA/AIDES et sur cancers
Permanences d'une psychologue
Tabacologue



ACCÈS AUX DROITS, CITOYENNETÉ

Association A Voté ! : sessions d'information sur les élections présidentielles et législatives et accompagnement à l'inscription sur les listes électorales



INSERTION ÉCONOMIQUE ET PROFESSIONNELLE

Épicerie solidaire
Distribution de colis alimentaire



SPORTS, LOISIRS ET CULTURE

Partage culturel culinaire, présentation de la MJC
Séances d'information, ateliers de découverte des sports proposé par les équipements au voisinage de la résidence (Aïkido, Ju-Jitsu...)

UNE CAPACITÉ À DÉTECTER LES SIGNAUX FAIBLES

« On a évité de justesse une hospitalisation » - Verbatim à propos d'une jeune fille dont les équipes du FJT ont décelé un isolement progressif, organisé un échange avec la psychologue sur ses permanences et réussi à l'orienter vers les urgences psychiatriques.

DES TRAJECTOIRES SECURISÉES GRÂCE À LA COLLABORATION

« Les difficultés d'un jeune, précédemment mal hébergé à Chaville (sous-location, loyer très élevé...), ont été détectées par le CCAS lors d'une demande de domiciliation. Il a été correctement orienté vers l'ALJT. Désormais salarié, il s'oriente vers une place en logement social »

*voir méthodologie supra



LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Une résidence qui se font dans le paysage urbain résidentiel, à proximité des aménités

CENTRALITÉ DE LA LOCALISATION

Une résidence en plein centre d'une ville prisée

41 K € / An grâce à la centralité

centrale, l'adresse de la RS fait partie des plus prisées de la commune : *40% plus chère qu'une adresse plus éloignée du centre-ville*

A l'adresse de la RS

2x plus loin de la mairie

27€/m²

19€/m²

Un cadre de vie plébiscité par les résidents

« [...] Chaville, c'est pas la zone ! » une phrase bien connue des équipes de la Résidence, répétée à l'envi par les jeunes. Une manière de souligner le cadre de vie particulièrement agréable de la commune

QUALITÉS ARCHITECTURALES

Une résidence élégante, réhabilitée en 2010



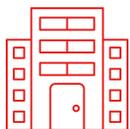
Hypothèse : 20 logements*

alentours bénéficient d'une vue « valorisante » grâce la résidence

6 668 € / an pour la résidence :

Impact de la qualité architecturale de la résidence pour les riverains directs

2 Hypothèse « à dires d'experts » à partir de l'observation de l'environnement en enquête de terrain, et d'hypothèses conservatrices sur la densité



LES RÉSIDANTS ET LES ENTREPRISES

Bénéfices pour les entreprises : un volume significatif de jeunes, entrants sur le marché de l'emploi

SERVICES RENDUS AUX ENTREPRISES

Une grande résidence, qualitative et bien desservie, connectée à des entreprises à haute valeur ajoutée

61 places
réservées par Action Logement

5 000 € / an / place
barème¹ de valorisation d'Action
Logement

305 k€ / an
valeur des services rendus par la
résidence

UN APPORT POUR LA MAIRIE COMME EMPLOYEUR

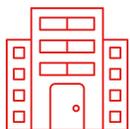
Reconnue et appréciée par la mairie (élus et services), la résidence sert aussi la politique de recrutement de la municipalité.

Ainsi, une jeune originaire de Mouans-Sartoux (Alpes-Maritimes), spécialisée en cuisine collective, a pu venir réaliser son stage de fin d'études sur la collectivité et loger chez l'ALJT Chaville.

EXEMPLES D'EMPLOYEURS À PROXIMITÉ

- Guyancourt : Renault (Technocentre), Capgemini...
- Meudon : Dassault
- Vélizy-Villacoublay : Sodexo, Siemens...
- Saint-Quentin-en-Yvelines : Stellantis

1 : Barème indicatif, utilisé par Action Logement dans le cadre des Bilans de Service livrés chaque année par l'organisme auprès des entreprises contribuant au PEEC. Le barème est en cours de révision



LES RÉSIDANTS ET LES ENTREPRISES

Bénéfices pour les résidants (2/2) : des mobilités pendulaires facilitées par le maillage des transports en commun et la politique de gestion des candidatures

MAILLAGE DES TRANSPORTS EN COMMUN

Trois gares qui desservent de nombreux bassins d'emploi

- **Chaville Rive Gauche** : Montparnasse, Versailles, Saint-Quentin en Yvelines
- **Chaville Vélizy (RER C)** : Austerlitz, Saint-Michel, Invalides, Issy-les-Moulineaux, Meudon
- **Chaville Rive droite** : Saint-Cloud, La Défense, Paris Saint-Lazare
- **Ligne de bus 171**, qui dessert en 15 minutes Sèvres et Boulogne Billancourt

UNE ATTENTION AU LIEU DE TRAVAIL ET DE FORMATION

« En plus des critères d'âge, de genre et de ressources, on regarde le lieu de travail, de formation ou d'étude, en escomptant un temps de transport maximum d'une heure. On peut aussi retenir un dossier si Chaville constitue un lieu médian entre travail et études, pour des alternants. » Une chargée de gestion locative sociale

MOBILITES PENDULAIRES

En région parisienne, une part déjà forte de transports décarboné

Une connectivité renforcée à de nombreux bassins d'emploi

... mais pas d'effet sur le temps de trajet moyen mesuré sur le territoire

Pas d'effet significatif
Via la valeur du temps ou la valeur du carbone

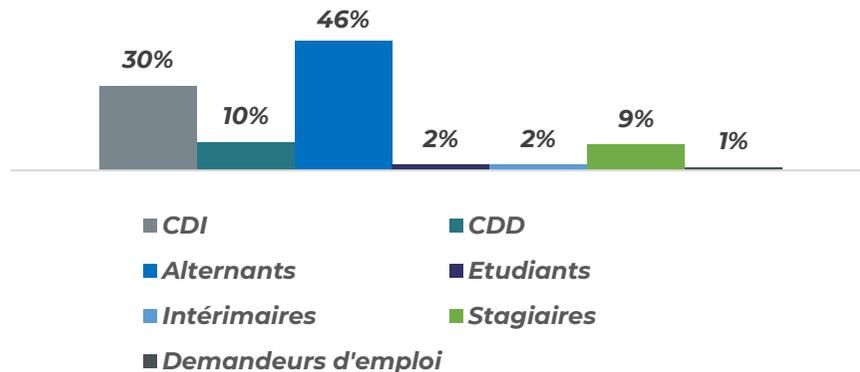


LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

Une résidence favorisant aux jeunes l'accès à l'emploi et aux études

STATUT D'ACTIVITÉ

Une large majorité de salariés



UN ACCOMPAGNEMENT COUPLANT EMPLOI ET LOGEMENT

« Certains résidants cumulent les difficultés au moment de la régularisation administrative : la fin des droits coïncide avec la fin du contrat pro, et la fin du contrat de logement, fin droits administratifs. Au moment où le titre va s'arrêter, on a eu des résidants qui ont des suspensions de contrat par leur employeur même si la démarche de renouvellement était engagée. La RS permet de les accompagner dans cette période.

DES ANIMATIONS DE RESIDENTS A DES FINS D'APPUI PROFESSIONNEL

A leur initiative, certains résidents ont animé ou coanimé avec la RS la quinzaine de l'emploi

- Sujet 2021 : atelier d'information sur l'auto-entrepreneuriat réalisé par un résident ingénieur informatique
- Sujet 2022 : stand photo pour des profils LinkedIn et des CV tenu par une résidente

CHOMAGE FRICTIONNEL EVITE DANS LE TERRITOIRE D'ORIGINE GRACE A LA MOBILITE RESIDENTIELLE

	Chiffrage
Nb de résidents originaire d'un autre département (1)	63
Part de résidants en situation d'emploi (2)	77%
Durée d'indemnisation pour chômage frictionnel (3)	3 mois corrigés des 7 jours de carence
Indemnité chômage journalière minimum (4)	29,56 €
Chômage frictionnel évité ~ (1)*(2)*(3)*(4)	118 K€



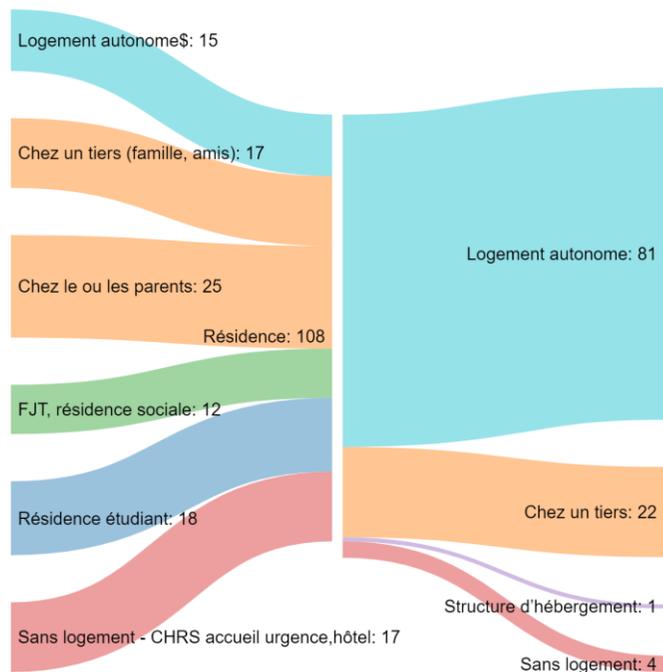
LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

Des parcours résidentiels favorables et permettant d'éviter des coûts d'hébergement

PARCOURS RÉSIDENTIEL

Une sortie favorable en logement social grâce à la construction d'un parcours résidentiel dès l'entrée au FJT

Situation à l'entrée **Situation à la sortie**

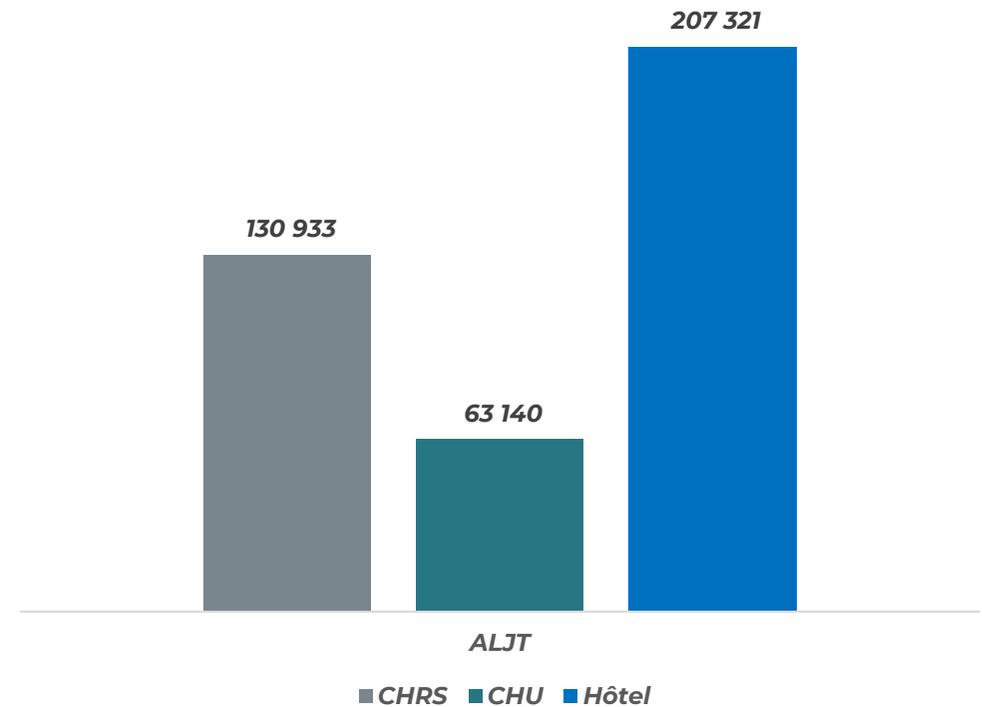


▪ « 416 offres, 225 relogement sur l'année 2021 »

IMPACT DES PARCOURS EN RS EN COÛTS ÉVITÉS

Pour les résidents les plus fragiles, d'importants coûts évités

Coûts évités : CHU, CHRS et nuitées hôtelières



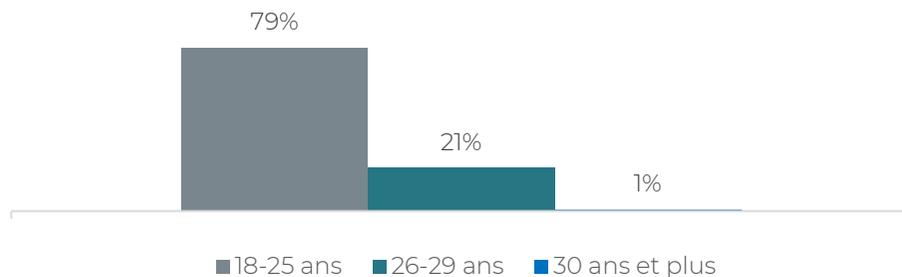


LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

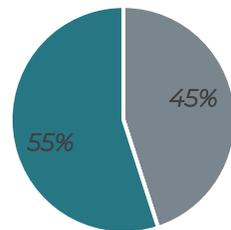
Un FJT qui se distingue par sa mixité populationnelle et socio-professionnelle

STATISTIQUES DESCRIPTIVES

Âge : une population jeune



Genre : un peuplement favorisant légèrement le public féminin



■ Femme ■ Homme

Durée moyenne de séjour ; 1,75 années

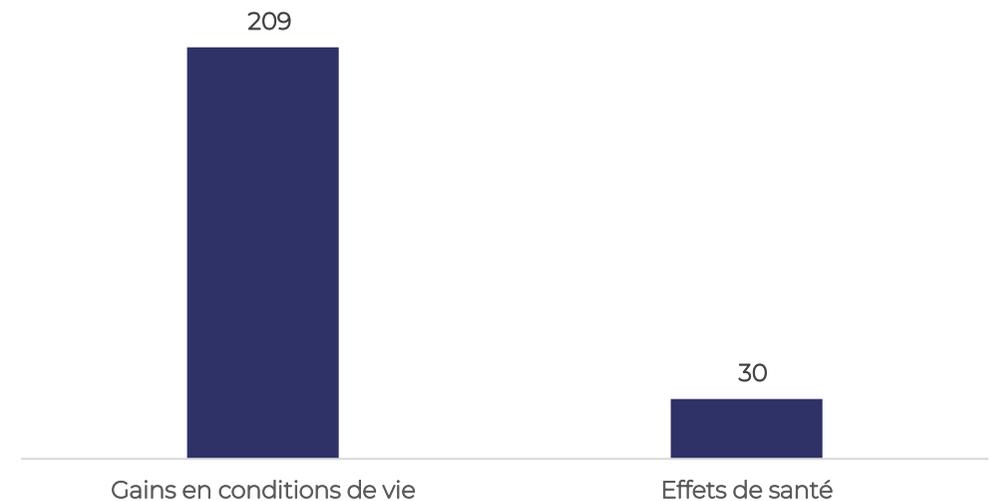
Taux de rotation : 53 % (entrées / capacités) contre 7 % pour le logement social dans la commune

IMPACT SUR LE BUDGET ET LA QUALITÉ DE VIE

Pour chaque résidant :

- **Une amélioration des conditions de vie** grâce à un coût complet du logement modéré
- **Une réduction des risques de santé**, grâce à un logement efficace sur le plan énergétique, et des dépenses de chauffage comprises dans une redevance mensuelle fixe

Effets sur la qualité de vie (K€/an)





LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

Un accompagnement social dynamique et diversifié, sur le plan individuel et collectif

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Un accompagnement porteur de lien entre résidants et avec la collectivité

- **Un équilibre accompagnement social et GLS au sein des 4 ETP de la RS :**
 - 2 ETP de chargé.e d'action sociale et d'animation collective
 - 2 ETP de chargé.e de gestion locative sociale (gestion des candidatures, gestion locative et comptable, facturation des redevances, commercialisation des logements)
- **Un taux d'encadrement qui semble élevé, mais reste modéré, eu égard au nombre de résidants**
- **Un accompagnement double :**
 - Un accompagnement individualisé sur la base d'un projet personnalisé individualisé
 - Des animations collectives
- **Un accompagnement visant à favoriser le lien social, et la mixité socio-professionnelle :** « On ne traite pas que la sortie des situations d'urgence. On veut favoriser l'échange, et considérer ce que peuvent s'apporter les jeunes entre pairs, entre de jeunes ingénieurs sur un premier contrat, et de jeunes réfugiés ».

Quelques animations en 2020



- **Des actions citoyennes :** Sensibilisation aux enjeux de Transition Ecologique et e Environnementale (tri sélectif, économies d'énergie, potager), à l'inscription sur les listes électorales avec l'association A Voté.
- **Des actions santé :** gestion du sommeil, dépistage, prévention du capital santé, intervention de psychologues
- **Une satisfaction de 95 % des résidants vis-à-vis de l'accompagnement** (source : Baromètre de satisfaction 2021).



LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

Une résidence qui contribue positivement à l'accès aux droits

NON-RECOURS ÉVITÉ

Un impact significatif, au travers d'une externalité estimée à 12 K€

- Une estimation du non-recours évité sur la base du surcroît de revenu disponible généré par le recours effectif au RSA

	Chiffrage	Commentaire
Nombre de résidants ayant des ressources inférieures au RSA (1)	25	
Taux de non recours pérenne évité (2)	20 %	Source : Drees
Montant mensuel du RSA en 2019 (3)	559,74 € / mois	
Revenu d'activité moyen des résidants cibles (4)	401	Données CGEDD, pour les jeunes en formation, étudiants, stagiaires, sans activité,, retraitement SCET
Proportion de jeunes de plus de 25 ans	37%	Source : rapport d'activité ALJT
Valeur du non-recours évité (1)*(2)*(3-4)*12	9,4K €	

UN ACCOMPAGNEMENT A L'ACCES AUX DROITS QUI PORTE SUR...

- **Une présence au quotidien** et un accompagnement sur de nombreux aspects de la vie des jeunes : vie sociale, vie affective. Une aide au dépôt de demandes, et des équipements informatiques sur place pour accélérer les démarches
- **L'intervention de partenaires associatifs** sur des thématiques techniques (santé, dépistages)
- **Une « programmation » qui s'adapte au contexte et aux besoins** par exemple au travers de l'organisation d'ateliers sur la citoyenneté et le droit de vote à l'occasion des élections présidentielles

* : gain probabilisé à partir du coût d'un événement de santé lié à l'inefficacité énergétique des logements

The image shows a modern architectural rendering of a building. The upper portion of the building is clad in vertical wooden slats, while the lower portion is a plain white facade. Several dark, rectangular window openings are visible. The sky is a clear, bright blue. A semi-transparent white box is overlaid on the middle of the image, containing text.

3.3

**Chais de Luxembourg
ADELIS
Vallet**

01 | PRÉSENTATION DE LA RÉSIDENCE

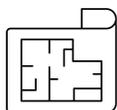
Chais de Luxembourg, ADELIS, Vallet



Nom	Chais de Luxembourg
Gestionnaire	Adelis
Bailleur	Podeliha
Type	FJT
Public	Jeunes (FJT)
Dates-clés	Date de construction 2018
Réservataires	Etat (30%)



Localisation	Vallet
Intercommunalité	Communauté de communes Sèvre et Loire
Région	Pays de la Loire
Département	Loire-Atlantique
Type territoire	Rural sous faible influence d'un pôle
Zonage MTES	Détendue



Taille	Petite : 20 logements
Type de logements	15 T1' et 5 T1 bis
Equipements	<ul style="list-style-type: none">▶ Parking▶ Internet

PHOTO DE LA RÉSIDENCE

Une résidence récente, dans un ensemble comprenant des logements sociaux en location et en accession



Une architecture fongible avec celle du reste du quartier



Une résidence en territoire rural, reposant sur un projet social au service de l'emploi local et du développement économique

LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Une RS intégrée au projet de territoire et bénéficiant du dynamisme local



- **Un site mixte** : résidence sociale, logement social et accession sociale
- **Une architecture valorisante**, qui préserve la cohérence architecturale et l'héritage du site (ancien chais de vinification pour le muscadet)
- **Une implantation favorable**, à proximité du centre-ville et d'équipements
- **Un travail de conviction des élus, à partir d'une étude des besoins du territoire** réalisée en 2010 par l'URHAJ pour le Pays du Vignoble Nantais
- **Une vision du FJT comme un équipement collectif au service du territoire et des résidents** : mise à disposition de la salle collective pour les formations garantie jeune, opportunité éventuelle d'y installer la permanence de la mission locale
- **Un impact négligeable de la RS sur l'usage des services sociaux et les demandes d'aides financières**

LES RÉSIDANTS ET LES ENTREPRISES

Un positionnement stratégique sur l'emploi, en lien avec les élus locaux



- **Une RS initialement créée pour répondre aux besoins de travailleurs saisonniers dans la viticulture et le maraîchage**
- **Un site au cœur du bassin d'emploi de Vallet** : site industriel de Lactalis, deux zones d'activité, TPE/PME locales, entreprises d'insertion,...
- **Une hyperproximité de l'emploi pour la moitié des résidents**, en activité dans la commune de Vallet
- **Un appui nécessaire sur les élus locaux pour « prescrire » la RS**, i.e. la faire connaître aux acteurs économiques, et qu'ils s'en servent pour faciliter le logement des personnes recrutées
- **Un lien avec le milieu économique ou l'emploi à travers l'équipement de la RS** : mise à disposition de la salle collective pour des Fédérations (CAPEB), la permanence mission locale, des sessions de recrutement (McDo)...

LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

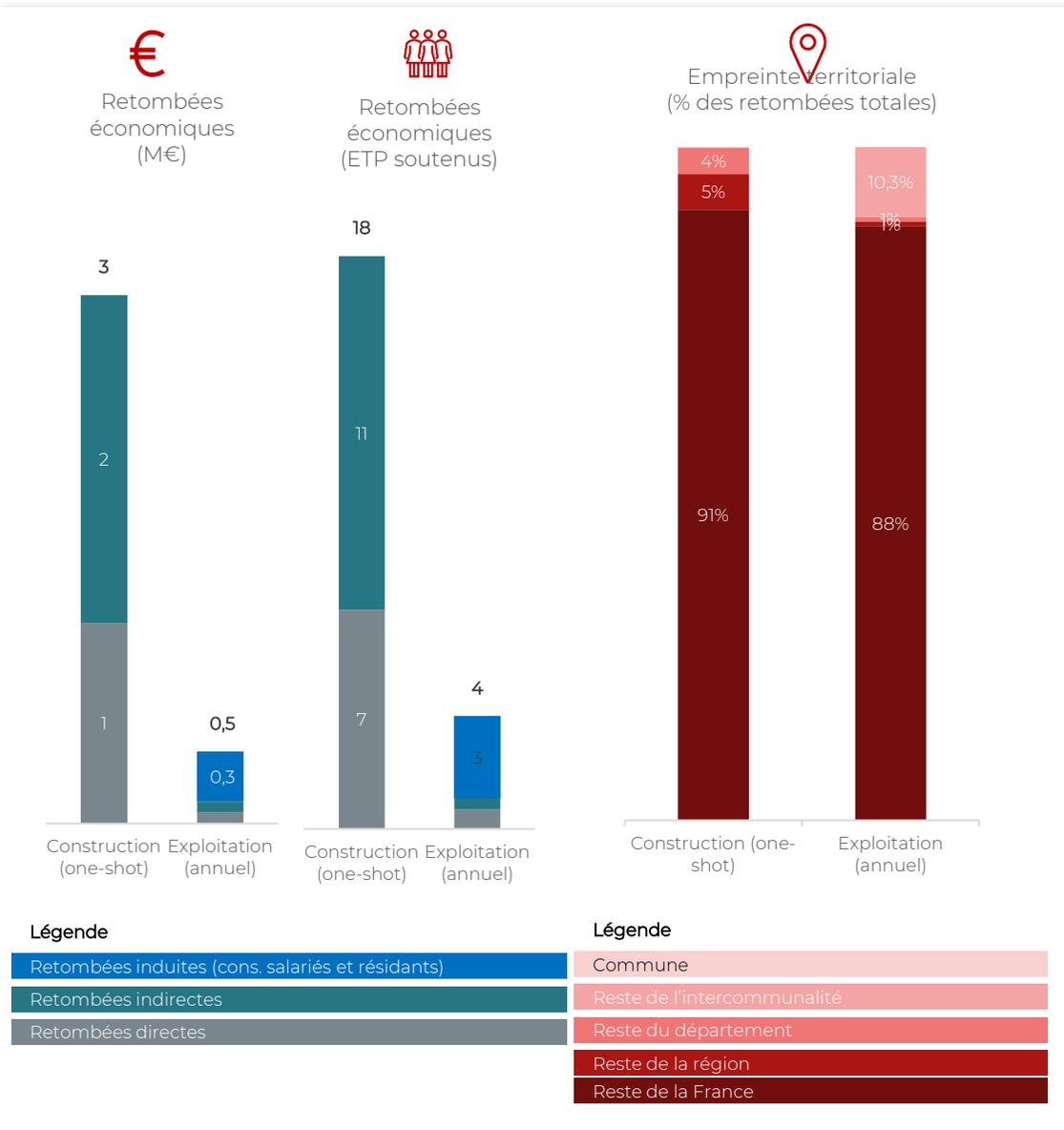
Un collectif soudé par l'accompagnement de l'ISE



- **Un travail étroit avec le milieu associatif et les travailleurs sociaux du territoire** : CCAS, ADAPEI IME, Association L'Etape
- **Une mixité dans le peuplement**, favorisée par les partenariats : jeunes réfugiés, jeunes issus de l'ASE, jeunes en situation de handicap, en intérim ou en études...
- **Un accompagnement social reposant sur l'intervenante socio-éducative**
- **Une solution de logement pour de jeunes ruraux attachés au territoire**, en situation de décohabitation avec des environnements familiaux bloquants
- **Un lien social au collectif de jeunes résidents et une bonne entente entre eux**, encouragée par l'animation sociale, les espaces communs, et les projets collectifs
- **Un accès aux loisirs et à la culture** encouragé grâce aux partenariats

01 | RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

Un effet multiplicateur de 1,55 sur les dépenses d'investissement et d'exploitation



L'INVESTISSEMENT REPRESENTE UNE PART PREPONDERANTE DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

Le coût d'investissement de la résidence est estimé à 1,3 M€, qui ont généré 3,4 M€ de retombées indirectes et 18 emplois.

Pour 1 € investi dans la construction d'une RS, 1,6 € de retombées indirectes.

L'EXPLOITATION GÈNERE DES RETOMBÉES REPOSANT EN GRANDE PARTIE SUR LA CONSOMMATION

Si l'on exclut l'investissement, la RS génère 46 k€ de retombées annuelles, dont 69 % d'effets induits (issus de la consommation des ménages résidents et salariés).

Pour 1 € investi dans l'exploitation de la RS, 4,4 € de retombées indirectes et induites.

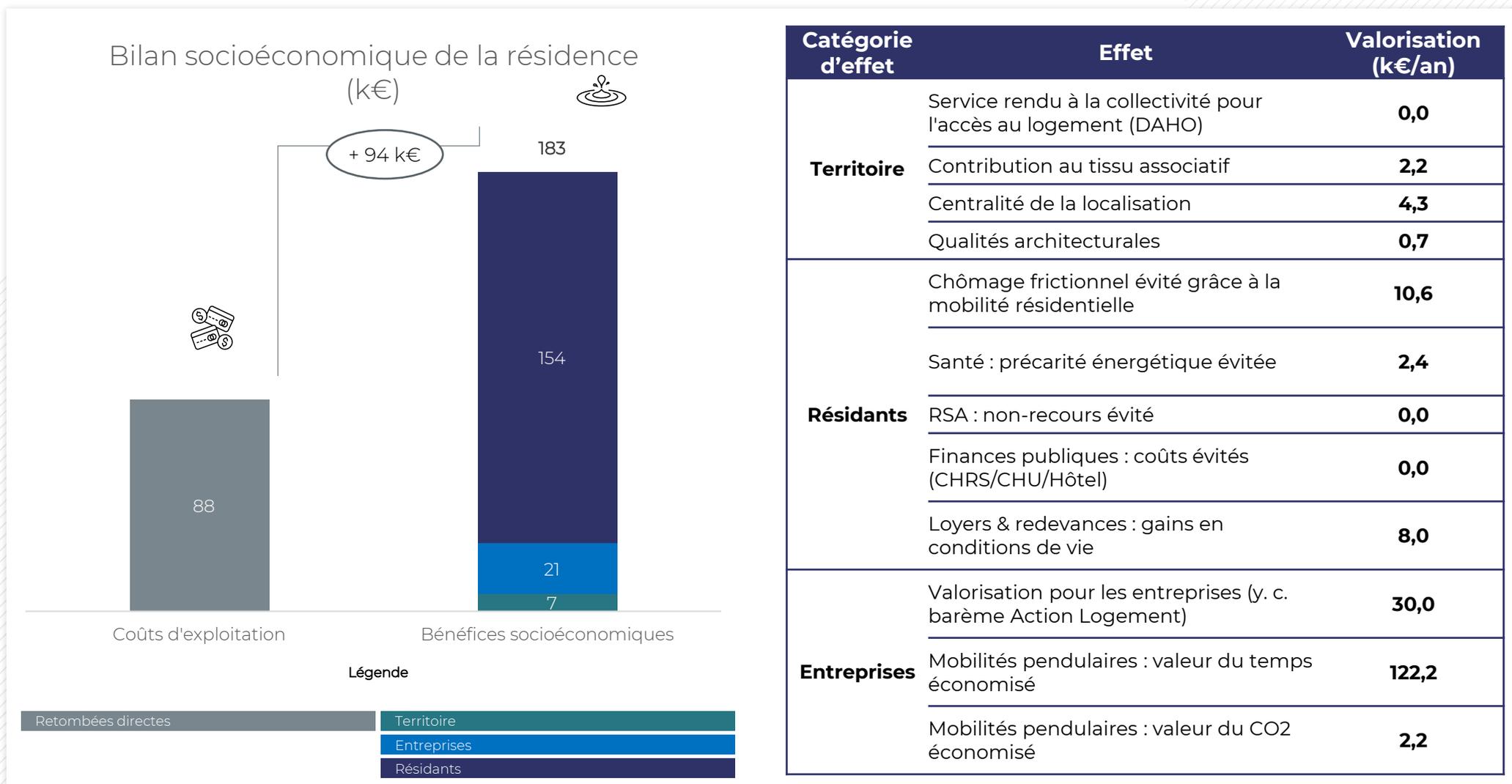
DES RETOMBÉES TERRITORIALISÉES

0,05 % des retombées de l'investissement et 11,25 % des retombées annuelles sont territorialisées sur l'intercommunalité Cannes Pays de Lérins. Elles sont complétées par 37 k€ de produit de taxe foncière (dont 23 k€ pour la commune) au terme de la période d'exonération.

* : A défaut de données sur les coûts d'investissement, ce dernier est reconstitué à partir du coût moyen d'investissement par logement observé dans les 5 autres résidences de l'échantillon

01 | EXTERNALITÉS POSITIVES

Un bilan socioéconomique très positif, en raison d'importants effets liés à l'emploi

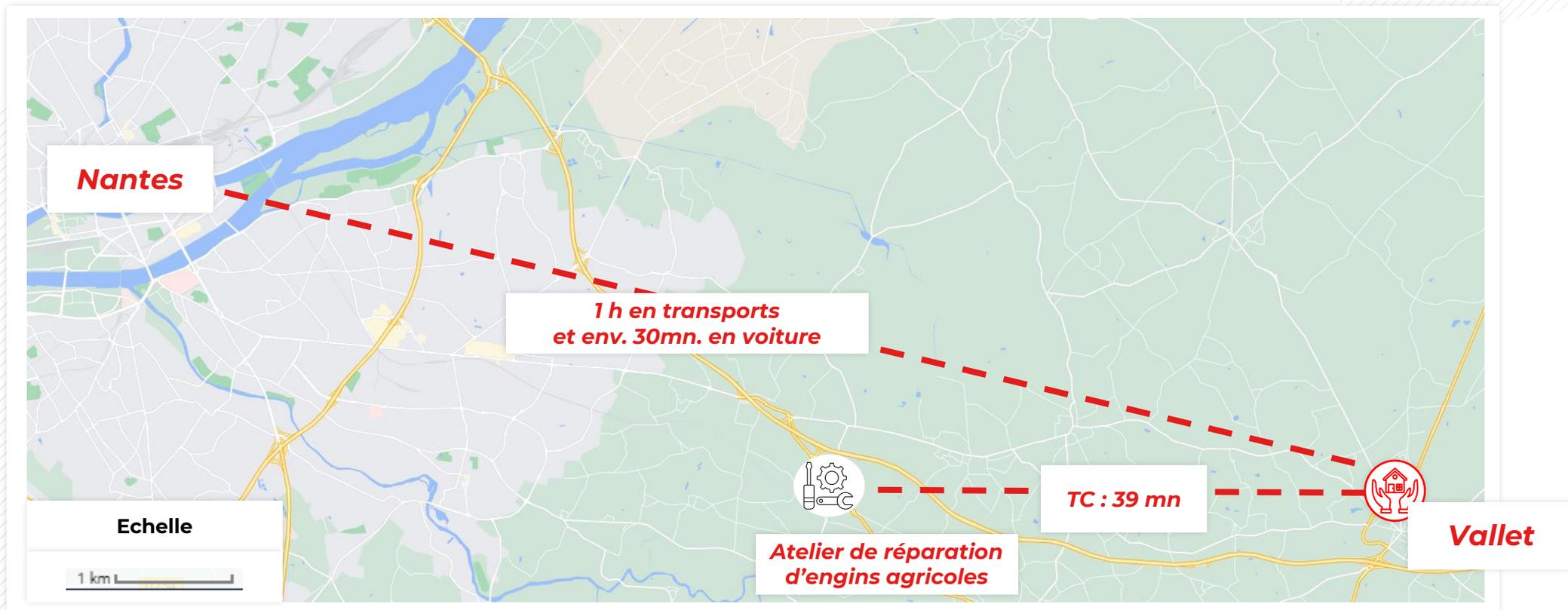




LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Une résidence en zone rurale, dans le vignoble Nantais, et à proximité de Nantes

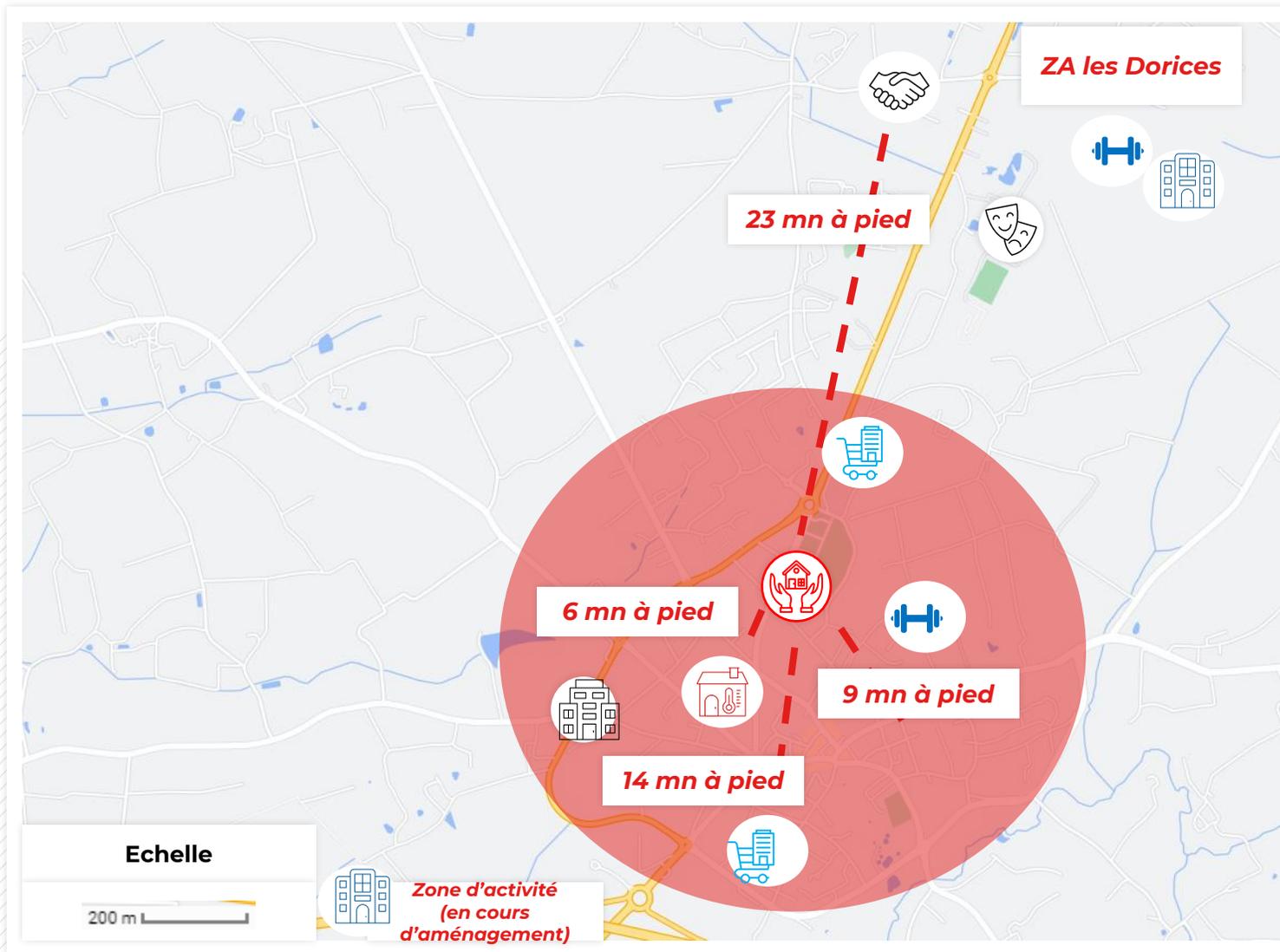
La Résidence Chais du Luxembourg est située à Vallet. Elle a une implantation géographique intéressante pour les jeunes accueillis : située entre Nantes et Cholet, proche du centre-ville de Vallet. L'accès vers Nantes Métropole se fait rapidement en voiture. Pour les résidents non véhiculés l'accès est plus complexe et se fait par le car LILA.





LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE ET EN LIEN AVEC LES ENTREPRISES

Une résidence en centre-bourg, à proximité des équipements et des emplois



Légende



Résidence



Usine



Entreprise d'insertion
Patmouille



Usine Lactalis



Zone d'activité / Pôle d'activité



Equipements sportifs



Galerie de commerces et
services : épicerie, boulangerie,
bureau de poste...



Centre culturel Le
Champilambart



LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Une RS inscrite dans le projet de territoire, dans ses dimensions économiques et sociales

UNE APPROCHE METHODIQUE DES ELUS LOCAUX, EN TROIS TEMPS

1. Lobbying / acculturation auprès des collectivités, afin d'inscrire le logement des jeunes actifs dans les PLH* comme une question à évaluer, rejoindre les commissions régionales de l'habitat et de l'hébergement (CR2H), et croiser les enjeux avec les PDALHPD**

« La solution FJT se croise avec la pression des administrés employeurs auprès des élus locaux »

2. Qualification et négociation de l'étude des besoins sur le compte du PLH

« Les bailleurs cherchent à diversifier leur production de logements pour atteindre leurs objectifs dans le cadre des CUS. Partout où le bailleur peut intégrer du logement de jeunes actifs, il associe Adelis et négocie la production d'une étude de besoins à l'échelle d'un EPCI ».

3. Négociation du foncier et des subventions de la collectivité

« Pour nous, un taux de subvention d'investissement de 60 % est une condition de viabilité de l'exploitation »

UNE RS VENDUE COMME UN EQUIPEMENT COLLECTIF

« Quand je motive l'investissement de la collectivité pour qu'elle cède un foncier gratuit, et abonde à hauteur de X M€ pour du logement de jeunes [FJT], je vends un équipement collectif. On veut intégrer l'environnement économique et social du territoire pour que ça fonctionne à plein. Sinon on est juste sur la vente d'un produit résidences services. »

« Des usages réguliers du lieu, pour en faire un lieu vivant, en circulation avec la collectivité : la salle collective est utilisée pour des formations garantie jeune [avec des synergies pour les résidents et jeunes du territoire], des activités d'aide à l'informatique des seniors [dimension intergénérationnelle], ... »

UN APPUI NECESSAIRE SUR LA PRESCRIPTION DES ELUS ET DES PARTENAIRES LOCAUX

« Les entreprises n'identifient pas la RS, et il n'est pas simple de percer le milieu économique de Vallet. Les élus disent que les entreprises n'arrivent pas à loger les jeunes, mais ce sont toujours des prescripteurs comme le CCAS ou la mission locale qui font le lien entre entreprises et Adelis ».

UNE SOLLICITATION FAIBLE DES SERVICES PUBLICS MUNICIPAUX

« On est très peu interpellés pour des aides financières : seulement des demandes d'aide depuis la création de la RS, ou des demandes de carte de transport. Comme ce sont des jeunes qui travaillent, sauf problème de santé, nous ne sommes pas sollicités ». Les services municipaux

*programme local de l'habitat

**Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées



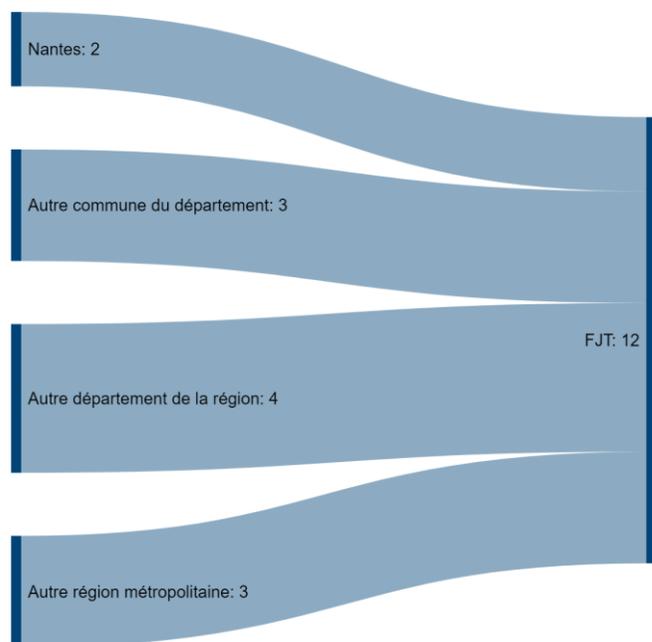
LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Une RS qui recrute sur le territoire, et qui bénéficie d'une dynamique partenariale locale

PARCOURS TERRITORIAL DES RESIDANTS

Une RS qui est une solution de logement pour des jeunes attachés au territoire

Territoire d'origine des résidants entrants



PAS DE
DONNÉES SUR
LES SORTIES

- D'après la mission locale, les jeunes ruraux sont profondément attachés au territoire, n'ont pas envie d'aller dans la métropole de Nantes, qui « fait peur », et sont rassurés par l'existence de 2 RS sur le territoire
- Un ancrage territorial durable en sortie de RS.

PARTENARIATS LOCAUX

Une dynamique partenariale locale forte

- **Une majorité de logements au services de partenaires locaux à vocation sociale :**
 - L'ETAPE (asso. d'accueil de réfugiés) : 5 logts conventionnés
 - ADAPEI (association en faveur des droits des personnes souffrant de handicap) : 2 logements conventionnés
 - Mission locale : oriente environ 7 résidants en moyenne
- **Un effort partenarial en direction du tissu économique local pour faire connaître la RS :** participation au collectif L'Entrainante (marque développée par l'agence de développement économique locale), aux clubs d'entreprises locales), lien avec la présidence de la zone d'activité Les Dorices, avec l'association « Décolle ton job » sur l'emploi hyper local.
- **Des actions de médiation culturelle** avec l'espace culturel Champilambart, qui a pris conscience du projet social de la RS. Une programmation de spectacle commune avec la RS chaque mois, avec des animations dans les murs de la RS pour sensibiliser au propos du spectacle, et une sortie à l'espace culturel.
- **Des actions dans la santé :** addictions dans la santé, santé mentale

UNE DYNAMIQUE PARTENARIALE CONSOLIDÉE AVEC LA COLLECTIVITÉ

« 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. » Elu adjoint au maire délégué à l'économie

*programme local de l'habitat

**Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées



LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Une résidence proche du centre-bourg, moderne et inscrite dans l'histoire du territoire

CENTRALITÉ DE LA LOCALISATION

Une résidence à quelques dizaines de mètres du centre-bourg de Vallet

4,3 K € / an d'effets positifs
lié à la valorisation de la centralité

A l'adresse du FJT, à proximité du centre-ville

2x plus loin de la mairie

11€/m²

9€/m²

QUALITÉS ARCHITECTURALES

Une résidence intégrée à un micro-quartier construit sur d'anciens chais de vinification



UNE INTEGRATION DANS LE PAYSAGE URBAIN

« La RS a été construite au sein d'un nouveau quartier et est sortie de terre en même temps. Elle est très qualitative au niveau architectural, et s'inscrit dans une cohérence d'ensemble posée dans le cahier des charges. Beaucoup de gens ne pensent pas un instant que cela puisse être une RS. Le promoteur qui va construire en face n'a d'ailleurs jamais évoqué le FJT. »

Hypothèse : 5 logements²

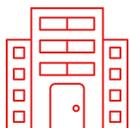
alentours bénéficient d'une vue « valorisante » grâce la résidence

679 € / an pour la résidence :

Impact de la qualité architecturale de la résidence pour les riverains directs

¹ Loyers au m² estimés à partir de l'outil seloger.fr

² Hypothèse « à dire d'experts » à partir de l'observation de l'environnement en enquête de terrain, et d'hypothèses conservatrices



LES RÉSIDANTS ET LES ENTREPRISES

Bénéfice pour les entreprises : un FJT qui répond aux besoins du tissu de TPE PME local

SERVICES RENDUS AUX ENTREPRISES

Une résidence de peu de logements, mais qui contribue à l'emploi sur le territoire

équivalent 6 places¹
Si Action Logement était
réservataire

5 000 € / an / place
Barème² de valorisation d'Action
Logement pour le service que la RS
rend aux entreprises

30 k€ / an
valeur potentielle des services
rendus par la résidence

ENTREPRISES DU TERRITOIRE

Des besoins soutenus et diversifiés

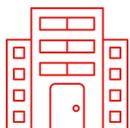
- **Une résidence initialement créée pour répondre au besoin de main d'œuvre saisonnière dans les activités agricoles** (la viticulture et le maraîchage), qui a finalement été satisfait par une main d'œuvre de saisonniers itinérants, bénéficiant de ses propres solutions de logement
- **Une forte part d'apprentis** accueillis au sein des entreprises du territoire
- **Un tissu économique local dynamique et diversifié :**
 - **Site industriel de Lactalis**
 - **Deux zones d'activité :** ZA Les Dorices (50 entreprises) et une ZA en cours d'aménagement sur l'axe Nantes Poitiers vers la Vendée),
 - **Microentreprises ou PME locales :** boulangerie en face de la RS, coiffeur, fleuriste, restaurants, ...
 - **Entreprises d'insertion Patmouille** (blanchisserie, éco recyclerie) qui embauchait 3 résidents à la date de l'enquête

UN PROJET SOCIAL CONGRU AVEC UN PROJET ECONOMIQUE DE TERRITOIRE

« Le projet social d'hébergement temporaire de jeunes actifs va permettre au tissu socio-économique de pouvoir embaucher et recruter. Partout en Loire Atlantique, il y a des PME qui sont demandeuses de pouvoir recruter la main d'œuvre dont elles ont besoin, et elles ont besoin qu'il y ait des logements pour les accueillir »

¹ Hypothèse 30%, similaire aux taux observés dans les résidences où AL est réservataire. Un alignement sur les hypothèses des autres RS du panel a été introduit, étant donné la valeur de la RS pour les entreprises du territoire, tirée des observations lors de la visite sur site

² : Barème indicatif, utilisé par Action Logement dans le cadre des Bilans de Service livrés chaque année par l'organisme auprès des entreprises contribuant au PEEC. Le barème est en cours de révision



LES RÉSIDANTS ET LES ENTREPRISES

Bénéfice pour les résidents : une hyperproximité de l'emploi, qui permet d'optimiser les mobilités

PROFIL DES MOBILITES PENDULAIRES

Un emploi très localisé à Vallet et dans les environs proches

- **Un territoire de TPE PME non desservi par le train**, qui s'arrête à Nantes.
- **Un faible taux de motorisation des résidents**, qui rend l'enjeu de proximité au lieu de travail ou au lieu de recherche d'emploi crucial (p.ex. mission locale du vignoble nantais à Gorges à 9 km)
 - 25 % de résidents en voiture particulière
 - 50 % à vélo ou en scooter
- **Une hyperproximité du lieu d'emploi p/r à la RS**
 - 52 % des résidents ont leur activité dans la commune de Vallet en 2019
 - Une distance moyenne à l'emploi faible (10 km)
- Une accessibilité en mobilités douces aux lieux de travail principaux autour de la résidence

UN BESOIN DE PROXIMITE A L'EMPLOI ACCRU DANS DES SECTEURS PEU REMUNERATEURS

Historiquement, la création de la RS a été pensée pour des salariés du secteur agricole, caractérisé par des bas salaires et, de ce fait, une attractivité faible pour les salariés ne résidant pas à proximité. Une RS en hyperproximité visait également à faire face à des problèmes d'assiduité et de motivation des saisonniers.

IMPACT DES MOBILITES PENDULAIRES

Des résultats forts, même avec une approche conservatrice qui ne regarde que les mobilités pendulaires domicile-travail

~122 K€/ an

La valeur du temps économisé pour les mobilités pendulaires

~2,2 K€ / an

La valeur du CO2 évité grâce aux mobilités douces

UN CONFORT DE L'HYPERPROXIMITE

« Beaucoup de résidents rentrent déjeuner à la résidence car ils travaillent à côté »

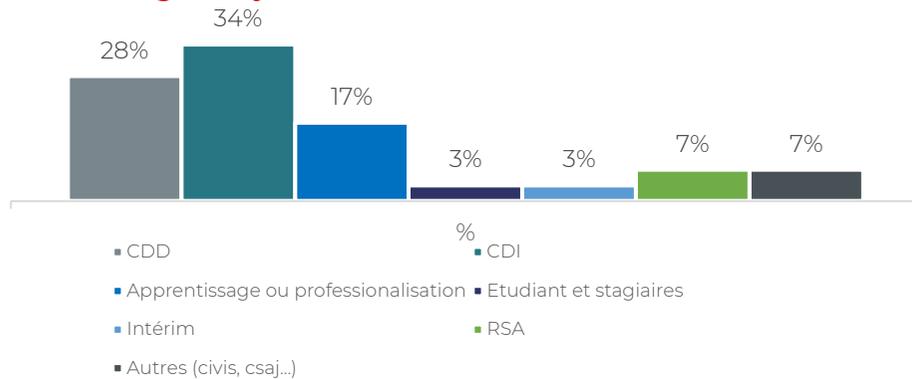


LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

Une contribution positive à l'emploi sur le territoire

STATUT D'ACTIVITÉ

Une large majorité de salariés



LA RS COMME OUTIL AU SERVICE DE LA MOBILITE RESIDENTIELLE

- Cas d'un jeune venu faire une formation d'œnologie sur le territoire
- Cas d'un jeune de Strasbourg qui a trouvé un apprentissage dans l'agriculture, résidant dans une RS d'Adelis à 15 km (à Saint Julien)
- Un soutien à la mobilité résidentielle qui permet d'aller chercher des compétences rares, telles que l'électronique en chaudronnerie, qui n'existe pas sur le territoire du vignoble nantais

DES PASSERELLES ENTRE ACTEURS AU SERVICE DE L'INSERTION SOCIOPROFESSIONNELLE

Adelis a un service « Cap jeunes" (pas encore lancé dans le vignoble nantais) qui s'occupe de l'insertion pour des jeunes qui initient une formation. Il renforce l'accompagnement sur 6 mois entre la RS, le travailleur social et la mission locale pour « *mettre en confiance le jeune sur son projet* » et renforcer le dialogue sur les acteurs de l'accompagnement.

CHOMAGE FRICTIONNEL EVITE DANS LE TERRITOIRE D'ORIGINE GRACE A LA MOBILITE RESIDENTIELLE

	Chiffrage
Nb de résidents originaire d'un autre département (1)	5
Part de résidants en situation d'emploi (2)	87%
Durée d'indemnisation pour chômage frictionnel (3)	3 mois corrigés des 7 jours de carence
Indemnité chômage journalière minimum (4)	29,56 €
Chômage frictionnel évité ~(1)*(2)*(3)*(4)	11 K€

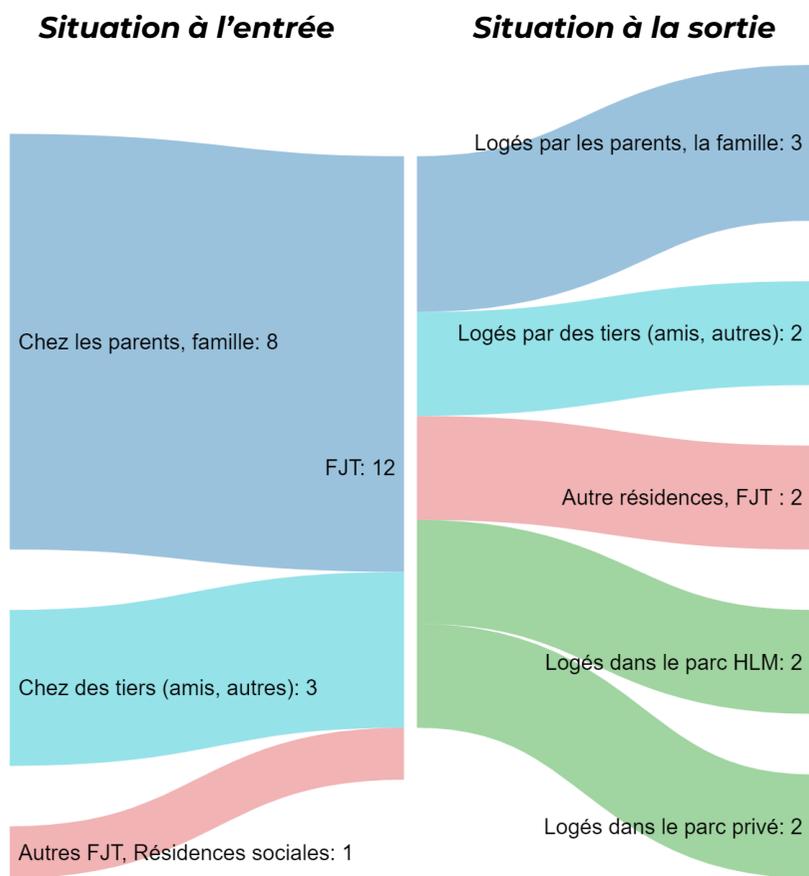


LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

Un passage en FJT qui constitue le premier jalon du parcours résidentiel pour de nombreux jeunes, et qui permet de le sécuriser le parcours résidentiel

PARCOURS RÉSIDENTIEL

Un tiers de relogement dans le parc HLM ou privé en 2019



MISE EN PERSPECTIVE DU PARCOURS RÉSIDENTIEL

Un rôle fondateur du FJT au regard de la sociologie des jeunes du territoire

- **Des problématiques de décohabitation aiguës** : des environnements familiaux bloquants, avec une dépendance éducative forte et des situations de vulnérabilité marquées.
- Une population jeune, pour laquelle la résidence est souvent le **premier logement hors du foyer familial**
- **Une habitude de passer le week-end en-dehors de la RS**, pour « voir la famille »
- **Un parcours logement** avec un accompagnement renforcé de l'intervenante socio-éducative, pour une mise à jour du dossier de demande locative sociale
- **Une part significative de sortie avec retour chez les parents ou un tiers**

UN ACCES AU LOGEMENT INDIVIDUEL DES JEUNES EN SITUATION DE HANDICAP REINTERROGÉ A LA FAVEUR DU PASSAGE EN RS

« Le partenariat ac le FJT amènent d'autres possibles pour les jeunes. Certains [jeunes en situation de handicap] ne veulent pas de logement collectif partagé. Zoé [nom modifié] s'est découvert une autonomie importante au FJT. Puis en sortie, elle a demandé un stage à Ancenis, avec un logement individuel, et un accompagnement SAVS [service d'aide à la vie sociale], qui lui permet de penser sereinement les choses. »

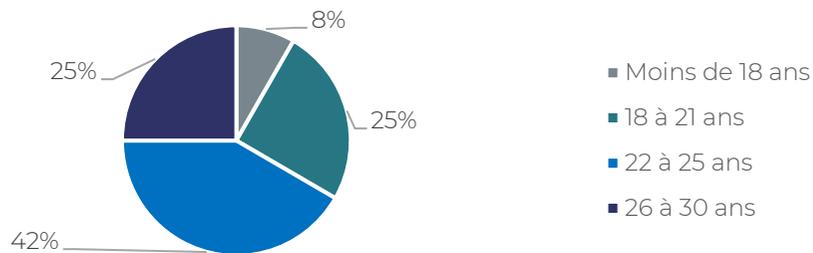


LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

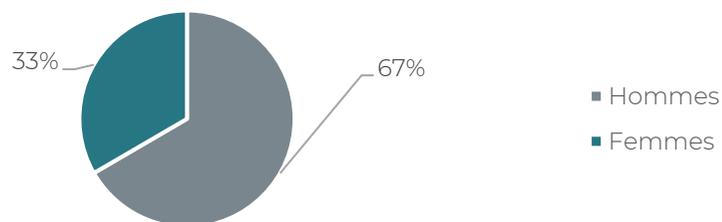
Un FJT qui se distingue par sa mixité populationnelle et socio-professionnelle

STATISTIQUES DESCRIPTIVES

Âge : une population jeune



Genre : un peuplement favorisant légèrement le public féminin

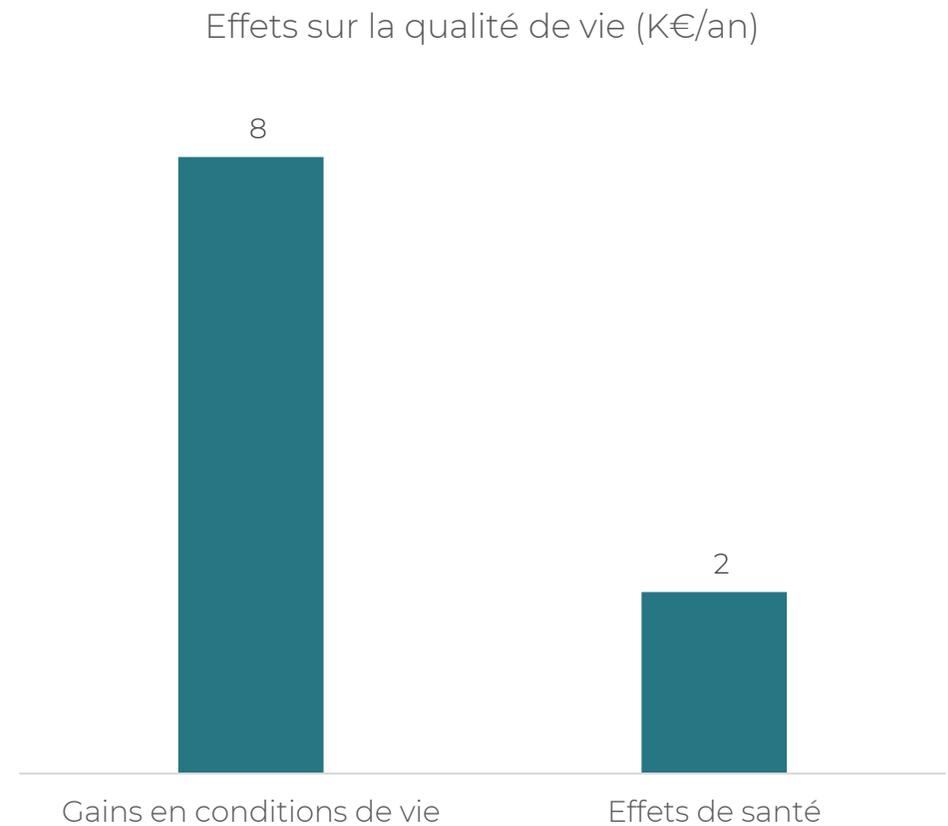


Durée moyenne de séjour ; 1,75 années

Taux de rotation : 58 % (entrées / capacités) contre 11 % pour le logement social dans la commune

EFFETS SUR LA QUALITE DE VIE

Des externalités totales estimées à 10K€/an, principalement grâce à des loyers plus abordables que dans le parc privé





LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

Un accompagnement social en proximité, fondateur pour le collectif et ouvert sur le territoire

- **Une intervenante socio-éducative à mi-temps**, qui constitue le principal interlocuteur des jeunes sur la RS, en charge de l'accompagnement collectif et individuel (sur le plan budgétaire, du logement, de l'emploi, administratif, de la santé).
- **22 animations collectives dans la RS et à l'extérieur (« sorties »)** : 117 participations en 2019, principalement pour les soirées hebdomadaires (46 % des participations), le conseil de vie sociale et le sport (sortie bowling, initiation boxe anglaise).
- **Une communication informelle par un groupe WhatsApp**, pour informer des soirées d'animation collective ou échanger sur l'actualité.

UN LIEN SOCIAL FAVORISE PAR LES ANIMATIONS COLLECTIVES

« Le fait d'être avec d'autres jeunes, et que ce lien soit facilité par le responsable de RS sécurise les jeunes réfugiés. Cela permet d'avoir de l'entraide, et de voir qu'ils ne sont pas seuls. A travers le collectif, un vrai soutien pour pouvoir avancer ». L'Etape (association)

« Les résidants aiment se retrouver, dîner ensemble. Certains préparent à dîner pour tous, et ils organisent des événements à leur initiative également. »

- **Une réactivité de l'accompagnement individuel en milieu rural**, grâce à une connaissance interpersonnelle entre l'ISE et la mission locale, qui n'existe pas en milieu urbain, et permet de traiter efficacement des situations d'urgence.
- **Un accompagnement vers l'autonomie**, y compris pour des publics en situation de handicap. apprécié à travers une grille co-construite entre l'association ADAPEI et Adelis. Elle porte sur les critères suivants : entretenir son logement, gérer un budget, apprendre à vivre seul, préparer des repas...

UN COUPLAGE LOGEMENT-EMPLOI DANS L'ACCOMPAGNEMENT AVEC LES PARTENAIRES

« On a mis en place l'accès à l'emploi et l'accès au logement en même temps, pour un jeune dans une situation catastrophique, en conflit avec sa mère, sans boulot, sans logement. Il a intégré le chantier d'insertion Patmouille et a accédé à la RS un mois après, de façon réactive, grâce à une coordination efficace entre partenaires ». Conseillère de la mission locale du vignoble nantais



LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

Des effets positifs engendrés principalement

NON-RECOURS ÉVITÉ

Un effet quasi-négligeable, en raison d'un très faible nombre de résidants éloignés de l'emploi au-delà de 25 ans

	Chiffrage	Commentaire
Nombre de résidants ayant des ressources inférieures au RSA (1)	0,25	Source : rapports d'activité
Taux de non recours pérenne évité (2)	20 %	Source : Drees
Montant mensuel du RSA en 2019 (3)	559,74 € / mois	
Revenu d'activité moyen des résidants cibles (4)	500	Données CGEDD, pour les jeunes en formation, étudiants, stagiaires, sans activité,, retraitement SCET
Nombre de jeunes de plus de 25 ans	3	Source : rapport d'activité ALJT
Valeur du non-recours évité (1)*(2)*(3-4)*12	36 €	



3.4

Le Figuier
API Provence
Cannes



PRÉSENTATION DE LA RÉSIDENCE

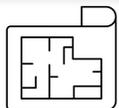
Le Figuier, API Provence, Cannes



Nom	Résidence Le Figuier
Gestionnaire	API Provence
Bailleur	OPHLM CANNES
Type	Résidence sociale
Public	Jeunes, saisonniers
Dates-clés	Ouverture en 2006
Réservataires	<i>Résidence</i> 2  <i>Hôtels</i> 35

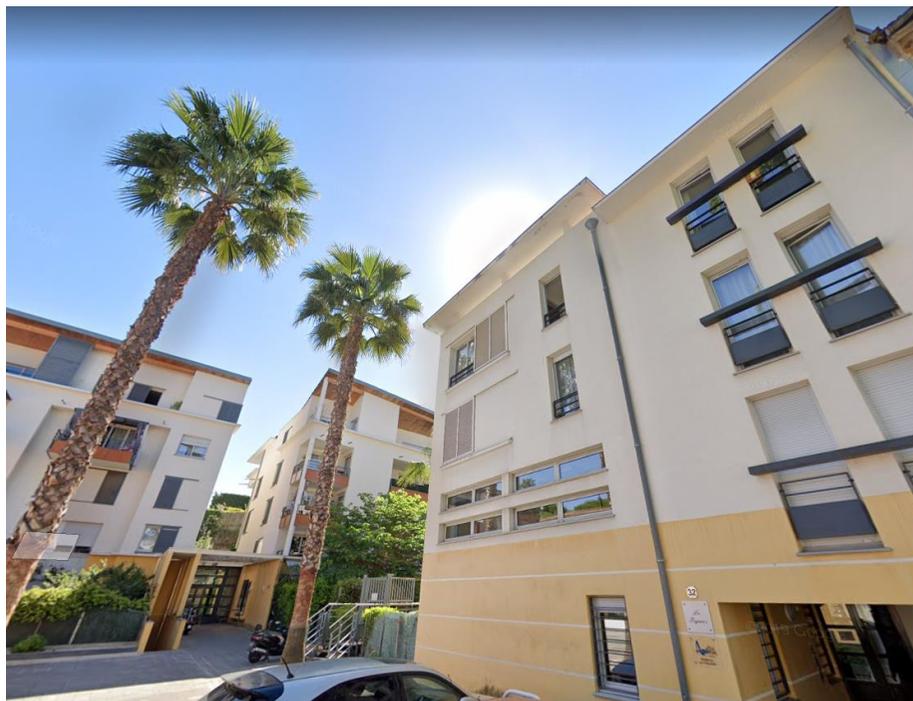


Localisation	Cannes
Intercommunalité	CA Cannes Pays de Lérins
Région	PACA
Département	Alpes-Maritimes
Type territoire	Urbain
Zonage MTES	Zone tendue



Taille	Moyenne (37 logements)
Type de logements	4 T2 (48 m ²) et 33 T1 (33 m ²)
Equipements	<ul style="list-style-type: none">▶ Parking▶ Salle commune

PHOTOS DE LA RÉSIDENCE



01 | NOS CONSTATS

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 besoin 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

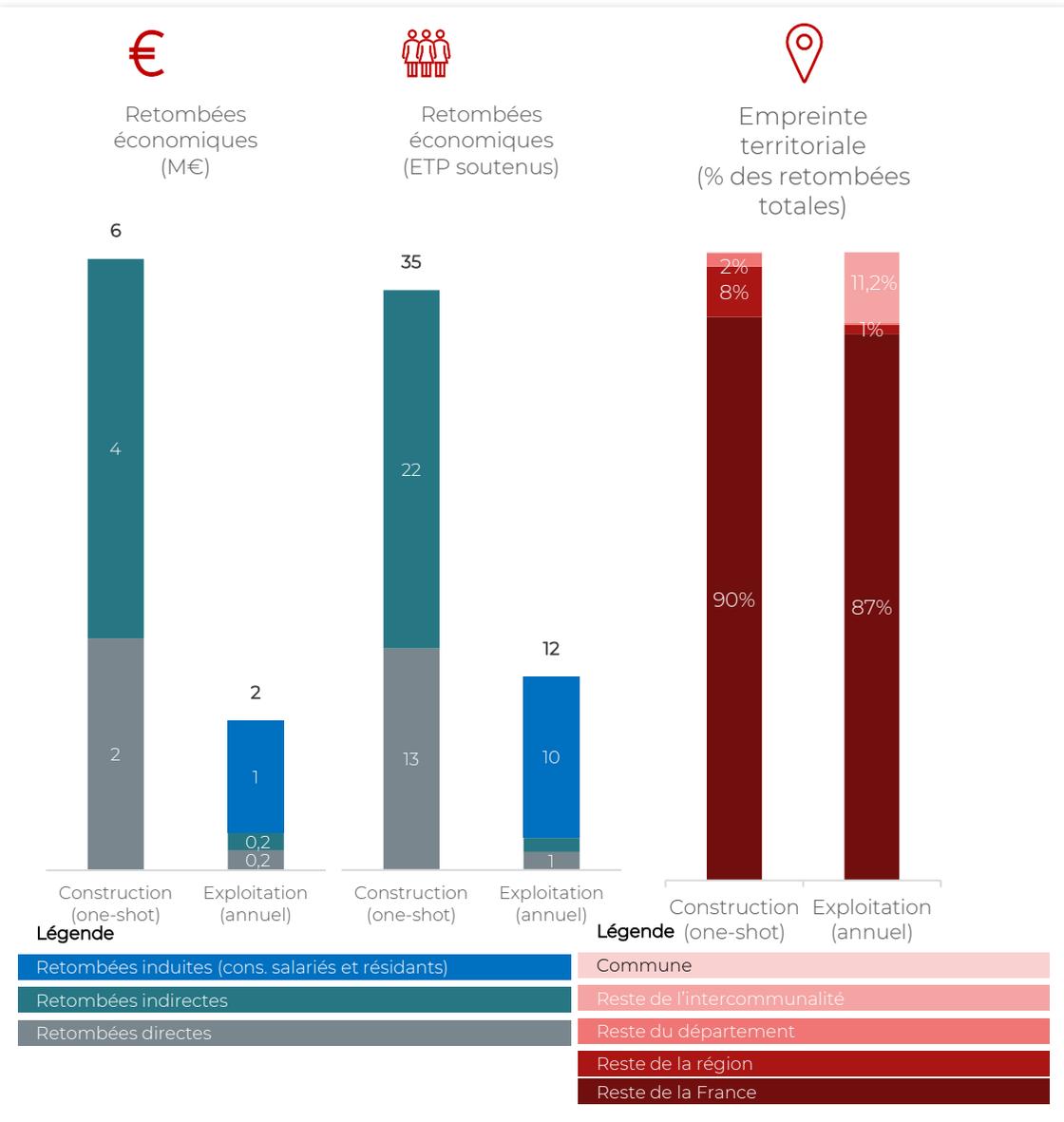
Un accompagnement au premier emploi, et un soutien au métier de saisonnier



- **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

01 | RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

Un effet multiplicateur de 1,55 sur les dépenses d'investissement et d'exploitation



L'INVESTISSEMENT REPRESENTE UNE PART PREPONDERANTE DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

Le coût d'investissement de la résidence est estimé à 2,5 M€, qui ont généré 6,5 M€ de retombées indirectes et 35 emplois.

Pour 1 € investi dans la construction d'une RS, 1,6 € de retombées indirectes.

L'EXPLOITATION GÈNERE DES RETOMBÉES REPOSANT EN GRANDE PARTIE SUR LA CONSOMMATION

Si l'on exclut l'investissement, la RS génère 1,6 M€ de retombées annuelles, dont 75 % d'effets induits (issus de la consommation des ménages résidents et salariés).

Pour 1 € investi dans l'exploitation de la RS, 4,2 € de retombées indirectes et induites.

DES RETOMBÉES TERRITORIALISÉES

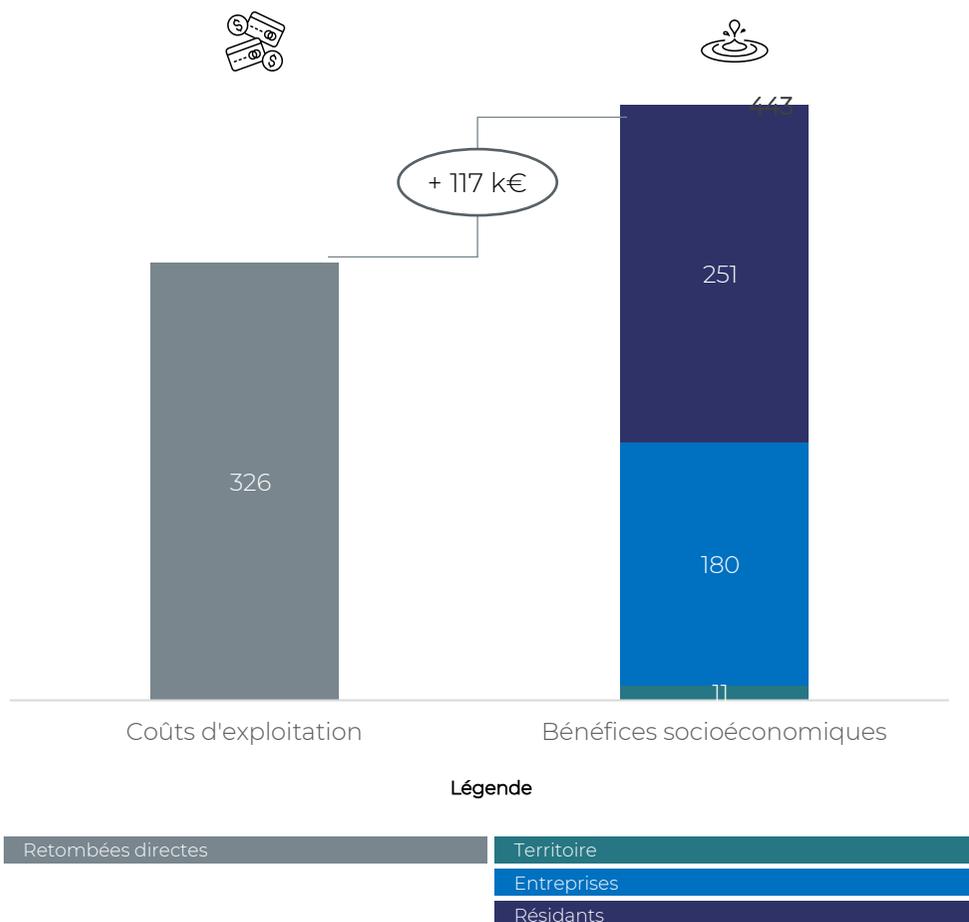
0,05 % des retombées de l'investissement et 11,25 % des retombées annuelles sont territorialisées sur l'intercommunalité Cannes Pays de Lérins. Elles sont complétées par 37 k€ de produit de taxe foncière (dont 23 k€ pour la commune) au terme de la période d'exonération.

*: A défaut de données sur les coûts d'investissement, ce dernier est reconstitué à partir du coût moyen d'investissement par logement observé dans les 5 autres résidences de l'échantillon

01 | EXTERNALITÉS POSITIVES

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

Bilan socioéconomique de la résidence (k€)

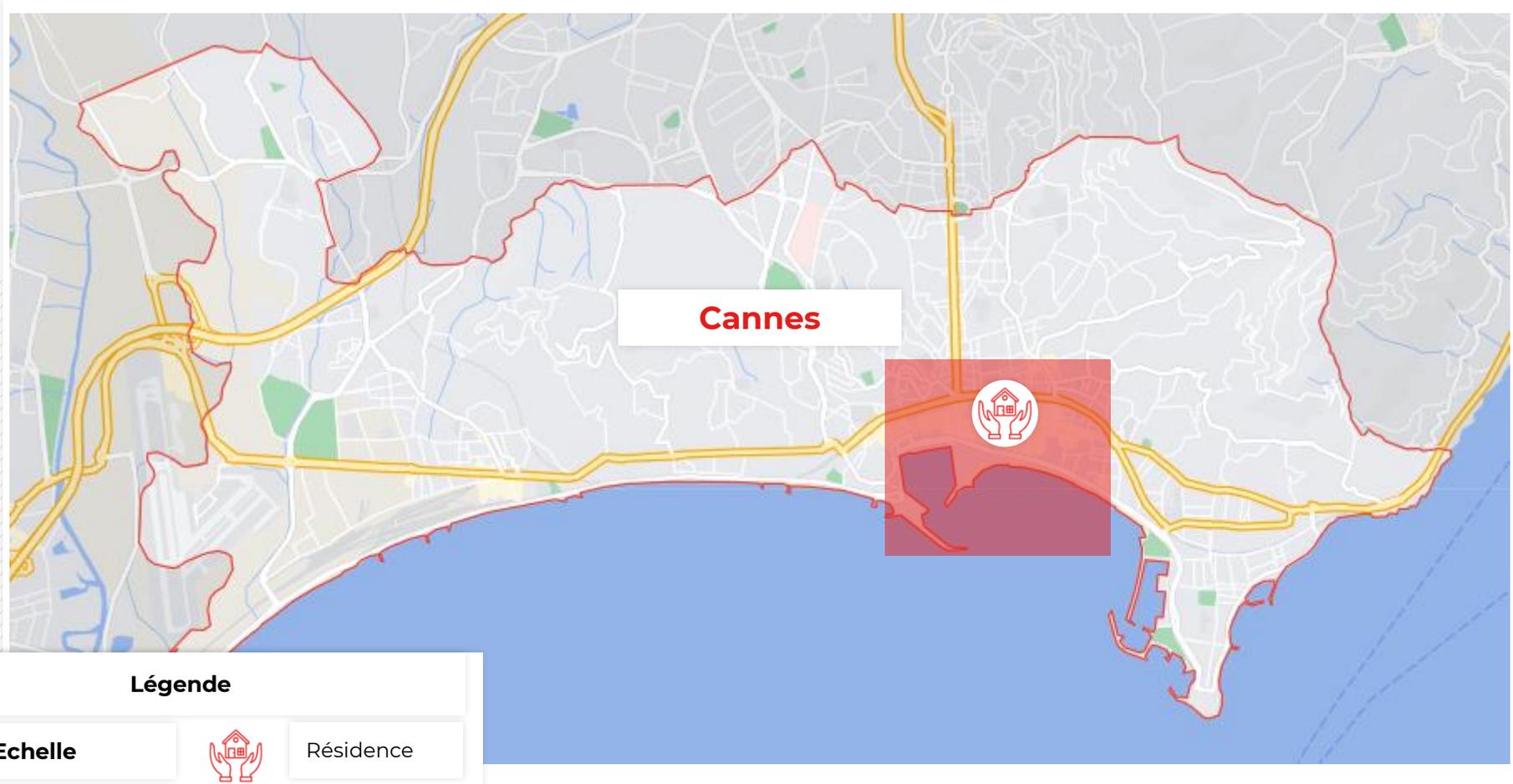


Catégorie d'effet	Effet	Valorisation (k€/an)
Territoire	Service rendu à la collectivité pour l'accès au logement (DAHO)	0,0
	Contribution au tissu associatif	0,0
	Centralité de la localisation	4,8
	Qualités architecturales	6,5
Résidents	Chômage frictionnel évité grâce à la mobilité résidentielle	63,8
	Santé : précarité énergétique évitée	8,7
	RSA : non-recours évité	0,0
	Finances publiques : coûts évités (CHRS/CHU/Hôtel)	0,0
	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



LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Une résidence en hypercentralité dans une ville majeure de la Côte d'Azur



Légende

Echelle

1 km



Résidence



Zone
d'influence



LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Une résidence discrète mais lumineuse, dans un milieu urbain très dense

CENTRALITÉ DE LA LOCALISATION

Une résidence à seulement 15 minutes de la célèbre Croisette

4,8 K€ / an d'effets positifs

lié à la valorisation de la centralité : les prix au m² grimpent¹ avec l'éloignement de la mairie

A l'adresse de la RS

2x plus loin de la mairie

21€/m²

22€/m²

UNE CENTRALITÉ PRÉCIEUSE, POUR LE TRAVAIL ET LES LOISIRS

L'emploi saisonnier étant marqué par des horaires de travail élargis, et une coupure en milieu de journée, la localisation de la RS en plein centre de Cannes permet aux jeunes logés de profiter du cadre de vie durant leur temps libre

QUALITÉS ARCHITECTURALES

Une résidence élégante, réhabilitée en 2010



Hypothèse : 25 logements²

alentours bénéficient d'une vue « valorisante » grâce la résidence

6,5 K€ / an pour la résidence :
Impact de la qualité architecturale de la résidence pour les riverains directs

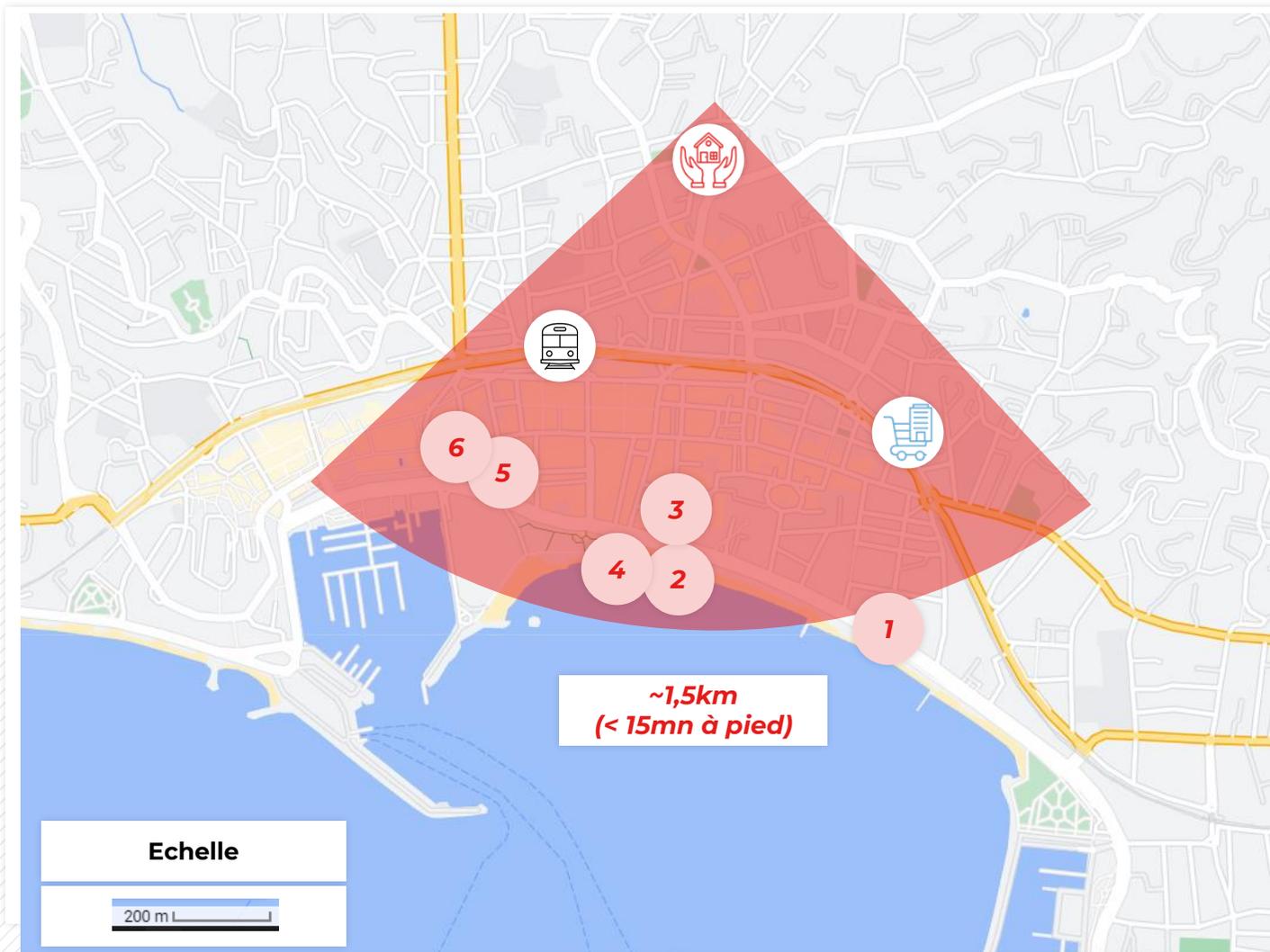
¹ Loyers au m² estimés à partir de l'outil seloger.fr

² Hypothèse « à dire d'experts » posée à partir du zonage Robien de la commune de Cannes (tendu : A)



LES RÉSIDANTS ET LES ENTREPRISES

Une implantation littorale à proximité des grands établissements hôteliers de Cannes



Légende



Résidence

1

Hôtel le Martinez (17min)

2

Hôtel le Marriott (15min)

4

Croisette Beach (15min)

5

Hôtel le Majestic (14min)

3

Le Grand Hôtel (12min)

6

Hôtel Five Seas (14min)

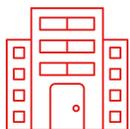


Gare SNCF

UNE CENTRALITE PRÉCIEUSE



Temps de transport estimé pour les résidents qui logeraient en dehors de Cannes, d'après les entretiens réalisés sur place, alors qu'ils se rendent au travail à pied en moins de 15 minutes grâce à la RS



LES RÉSIDANTS ET LES ENTREPRISES

Bénéfices pour les entreprises : un volume significatif de jeunes

SERVICES RENDUS AUX ENTREPRISES

Une contribution à l'activité économique du territoire grâce au logement en secteur tend

0 places
réservées par Action Logement

8 hôtels réservataires en direct, en participant aux coûts d'exploitation de la résidence

~110 K€
Valeur créée chaque année pour les hôteliers de Cannes

UNE SOUPLESSE ET FLEXIBILITE...

Précieuse pour les hôteliers de Cannes : la possibilité de mettre rapidement les logement à disposition, et d'allonger la durée d'occupation du logement si la saison se prolonge

...SOURCE D'ECONOMIES DE TEMPS ET D'ARGENT

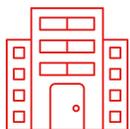
Des économies de temps et d'argent, annoncées jusqu'à 1 ETP par hôtelier réservataire

« « Sans la résidence, j'aurais besoin d'un ETP supplémentaire pour accompagner les saisonniers dans la recherche d'un logement » (calcul en saison)

UNE SOUPLESSE POUR LE LOGEMENT QUI AMELIORE LA PERFORMANCE ECONOMIQUE DES RESERVATAIRES

- Via l'accès à un meilleur vivier de candidats aux offres d'emploi, en facilitant l'accès au logement sur place, la résidence diminue le « coût » d'accès à ces offres
- En permettant de prolonger le bail, si la belle saison dure plus longtemps que prévu

1 : Barème indicatif, utilisé par Action Logement dans le cadre des Bilans de Service livrés chaque année par l'organisme auprès des entreprises contribuant au PEEC. Le barème est en cours de révision



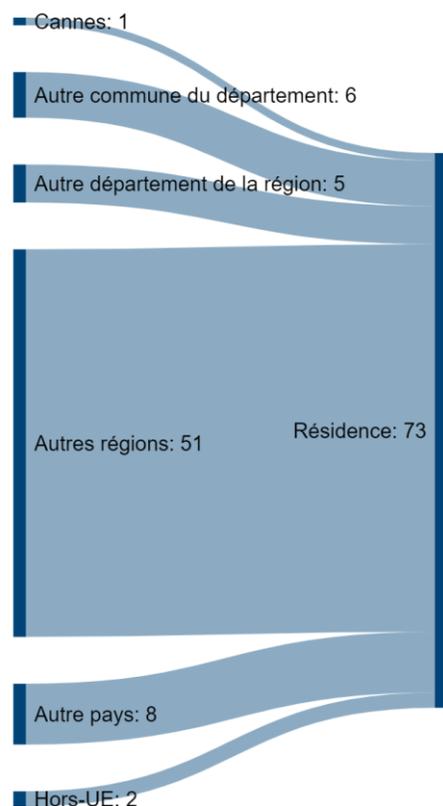
LES RÉSIDANTS ET LES ENTREPRISES

Une résidence qui contribue activement à la mobilité résidentielle longue distance

PARCOURS TERRITORIAL DES RESIDANTS

Un recrutement externe à la région

Provenance des résidants



PAS DE
DONNÉES SUR
LES SORTIES

LA RS, UN OUTIL AGILE AU SERVICE DE TRAVAILLEURS EN MOBILITE RESIDENTIELLE

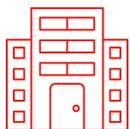
API Provence identifie des résidants, saisonniers, qui reviennent d'une saison à l'autre (souvent l'été à Cannes et l'hiver à la montagne),...

... et qui valorisent la possibilité de s'installer rapidement et facilement sur le territoire, de profiter directement des aménités sans s'embarasser de formalités administratives comme l'ouverture d'un compteur d'électricité

LA RS, UN OUTIL MIS AU SERVICE DE MOBILITES RESIDENTIELLES INTERNATIONALES

API Provence Cannes est la seule RS à accueillir des résidants internationaux, en réponse aux besoins des hôteliers.

Une part importante des résidants n'étant pas francophone, API Provence s'assure de toujours avoir un intervenant anglophone sur place, en capacité de répondre à certaines questions (trouver un médecin, un pressing, s'orienter dans Cannes...)



LES RÉSIDANTS ET LES ENTREPRISES

Un impact fort grâce à la localisation avantageuse de la Résidence

UNE LOCALISATION QUI FAVORISE LES MOBILITÉS ACTIVES ET DÉCARBONÉES

- Une **accessibilité à la quasi-totalité des hôtels réservataires** de la résidence, à pied en moins de 15 minutes
- Une obligation de se loger plus loin et d'emprunter des transports chers, ou irréguliers, si la RS n'existait pas

DES EFFETS SUR LA PERFORMANCE AU TRAVAIL...

Le métier de saisonnier est prenant et exigeant sur les horaires. La proximité de la résidence avec les lieux de travail contribue positivement à la bonne santé physique et mentale des jeunes au fil de la saison, et permet de les accompagner dans des missions qui sont intenses, en termes de charge et d'horaires.

...ET SUR LA FLUIDITÉ DES OPÉRATIONS DES HOTELIERS

De plus, la localisation diminue les risques de retards liés à l'irrégularité des transports en commun. Les retards peuvent mettre en péril l'organisation à flux tendu des palaces de Cannes à la pleine saison.

MOBILITÉS PENDULAIRES

Des bénéfices socioéconomiques dimensionnants

138 K € / an

La valeur du temps économisé pour les mobilités pendulaires

2,7 K € / an

La valeur du CO2 évité grâce aux mobilités duces

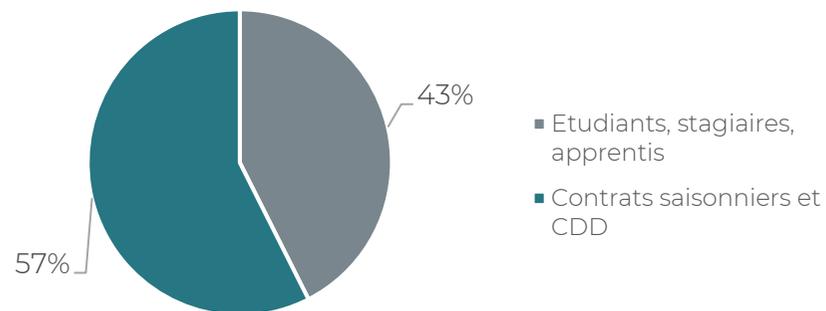


LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

Une résidence qui contribue au premier emploi, et à la stabilisation des carrières de saisonniers

STATUT D'ACTIVITÉ

Un public 100 % en emploi ou en formation



CHOMAGE FRICTIONNEL EVITE DANS LE TERRITOIRE D'ORIGINE GRACE A LA MOBILITE RESIDENTIELLE

Chiffrage

Nb de résidents originaire d'un autre département (1) 45

Part de résidents en situation d'emploi (2) 57 %

Durée d'indemnisation pour chômage frictionnel (3) 3 mois corrigés des 7 jours de carence

Indemnité chômage journalière minimum (4) 29,56 €

Chômage frictionnel évité
 $\sim(1) \cdot (2) \cdot (3) \cdot (4)$ 64 K€



LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

Accompagnement social et lien social

UN DIALOGUE AVEC L'EMPLOYEUR

Un « contrat d'objectifs » est formalisé entre les jeunes et la résidence lors de l'entrée dans les lieux.. La résidence et l'employeur peuvent être amenés à dialoguer pour veiller à ce qu'une hygiène de vie convenable soit respectée.

DES INTERVENTIONS SUR DE NOMBREUX SUJETS SOUS LA FORME DE « COUPS DE POUCE » PLUTÔT QUE D'ANIMATION

Comme l'emploi après le séjour dans la résidence, la gestion du budget, la citoyenneté, la santé, les loisirs, la culture.... Au travers d'opportunités et de bons plans qui circulent entre l'équipe sur place et les résidants.

UNE ATTENTION A LA MIXITE ET AU VIVRE-ENSEMBLE

Une vigilance de la résidence, avec les hôtels réservataires, à loger les jeunes de façon intelligente. – en évitant par exemple de proposer à des saisonniers aux horaires incompatibles de partager le même logement.

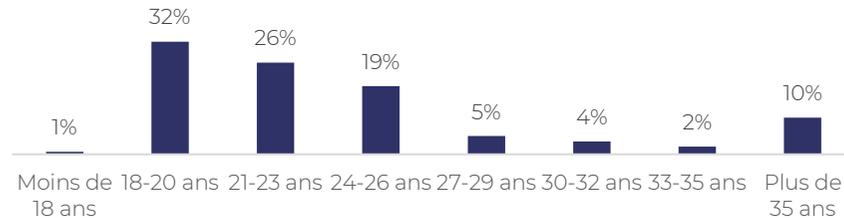


LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

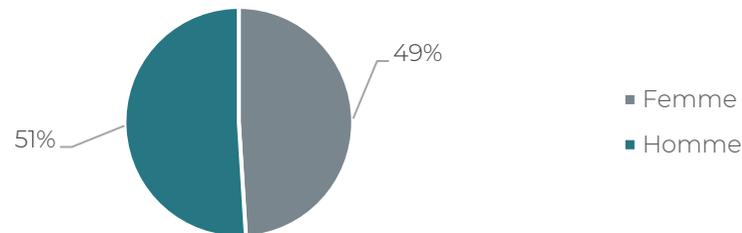
Une résidence permettant à une population jeune de loger dans une ville prisée de la Côte d'Azur

STATISTIQUES DESCRIPTIVES

Près de 60% des jeunes logés on moins de 23 ans



Genre : un peuplement favorisant légèrement le public féminin



Durée moyenne de séjour ; 6,8 mois

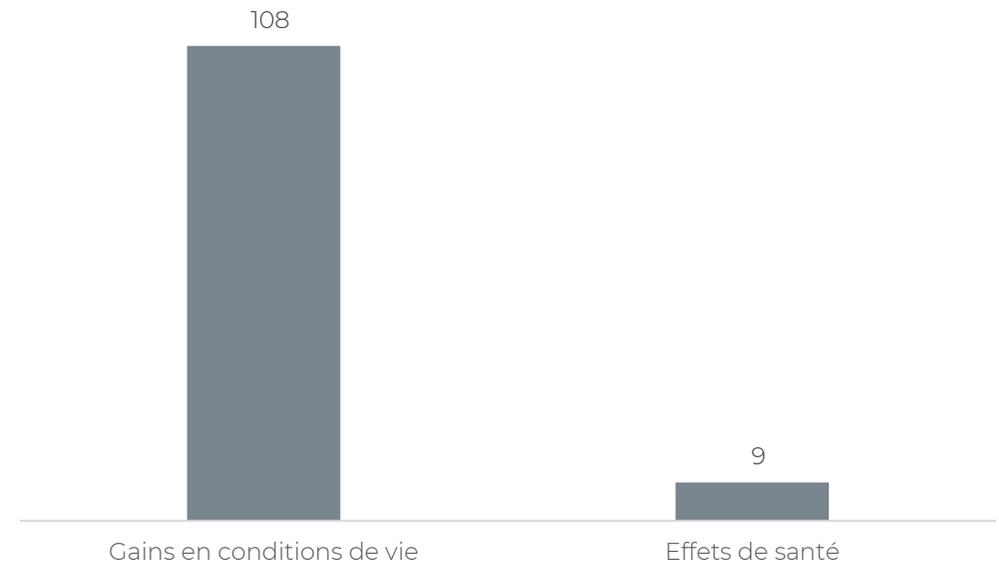
Taux de rotation : 176 % (entrées / capacités) contre 6 % pour le logement social dans la commune

IMPACT SUR LE BUDGET ET LA QUALITÉ DE VIE

Pour chaque résidant :

- **Une amélioration des conditions de vie** grâce à un coût complet du logement modéré
- **Une réduction des risques de santé**, grâce à un logement efficace sur le plan énergétique, et des dépenses de chauffage comprises dans une redevance mensuelle fixe

Effets sur la qualité de vie (K€/an)



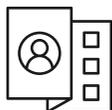


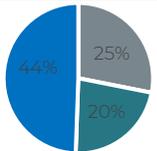
3.5

**Saint-Jean
ADOMA
Roubaix**



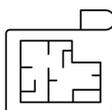
LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE



Nom	Saint-Jean
Gestionnaire	ADOMA
Bailleur	3F Résidences
Type	RS (résidence sociale)
Public	Généraliste
Dates-clés	Date de construction 2015
Réservataires	<ul style="list-style-type: none"> ■ ETAT ■ MEL ■ ACTION LOGEMENT 



Localisation	Roubaix
Intercommunalité	Métropole européenne de Lille
Région	Hauts-de-France
Département	Nord
Type territoire	Urbain
Zonage MTES	Zone tendue



Taille	Moyenne : 79 logements
Type de logements	62 T1' et 17 T1 Bis
Equipements	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Parking ▶ Buanderie ▶ Internet

PHOTOS DE LA RÉSIDENCE

Une résidence en centre-ville de Roubaix



01 | NOS CONSTATS

Une RS qui bénéficie d'un environnement urbain favorable, et qui a repositionné son projet social au service d'un équilibre de vie apaisé sur le territoire

LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Un environnement urbain favorable



- **Une implantation favorable, au centre-ville de Roubaix**, au sein d'un quartier calme et chaleureux, à proximité d'équipements et commerces
- **Un ensemble immobilier mixte** comprenant également une résidence étudiante (non gérée par ADOMA) avec un accès distinct
- **Une mixité architecturale** entre les vestiges de l'ancienne usine textile (façade entrée) et la modernité de la construction nouvelle
- **Une méconnaissance initiale de la RS par la mairie**, du fait d'un amalgame avec les FTM ou CHRS
- **Une association de la Ville** aux Commissions de Validation (CVD), et au comité de suivi annuel ...
- **Des nuisances sonores initiales** liées à un peuplement jeune décorrélé du positionnement de RS généraliste
- **Un ancrage territoriale durable des résidents**, à Roubaix et Lille

LES RÉSIDANTS ET LES ENTREPRISES

Un bassin d'emploi entre Lille et Roubaix, sans employeurs emblématiques



- **Une proportion plus faible de salariés** (60 %) comparé aux autres résidences, du fait d'une absence d'employeurs emblématiques sur le territoire, et d'une forte part d'indépendants (Uber, Deliveroo)
- **Une proximité au bassin d'emploi de Lille, grâce à une desserte en transports en commun** permettant de rejoindre le centre de Lille en 20 minutes

LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

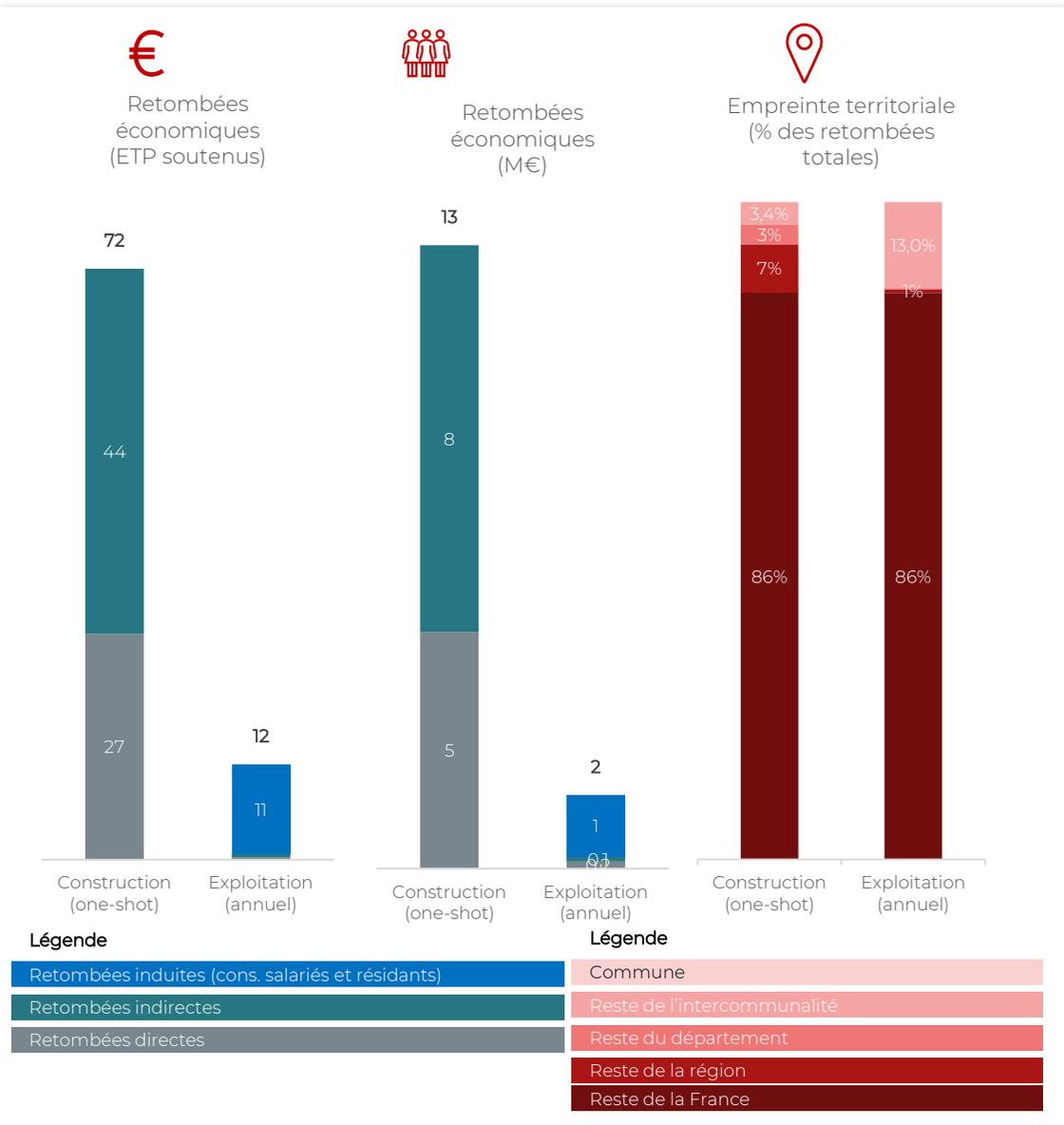
Un équilibre de peuplement pour un équilibre de vie apaisé



- **Une évolution du projet social vers de plus de 30 ans en insertion socioprofessionnelle**, après une vague de peuplement jeune moins maîtrisée.
- **Un besoin d'accompagnement plus aigu des résidents issus de FTM** (risque d'isolement, barrière de la langue...)
- **Une ingénierie sociale** reposant sur le responsable de résidence, le responsable d'insertion sociale de la Direction Territoriale ADOMA, et une médiatrice sociale partenaire
- **Un accent mis sur la gestion locative sociale** au service du confort et du cadre de vie
- **Une sécurisation du parcours résidentiel** grâce à un accompagnement vers l'autonomie et un partenariat avec les bailleurs sociaux de la métropole lilloise
- **Des animations collectives centrées sur l'emploi**, et peu diversifiées

01 | RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

Un effet multiplicateur de 1,6 sur les dépenses d'investissement et d'exploitation



L'INVESTISSEMENT REPRESENTE UNE PART PREPONDERANTE DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

Le coût d'investissement de la résidence est estimé à 5,1 M€, qui ont généré 8,2 M€ de retombées indirectes et 72 emplois.

Pour 1 € investi dans la construction d'une RS, 1,6 € de retombées indirectes.

L'EXPLOITATION GÈNERE DES RETOMBÉES REPOSANT EN GRANDE PARTIE SUR LA CONSOMMATION

Si l'on exclut l'investissement, la RS génère 1,6 M€ de retombées annuelles, dont 84 % d'effets induits (issus de la consommation des ménages résidents et salariés).

Pour 1 € investi dans l'exploitation de la RS, 4,4 € de retombées indirectes et induites.

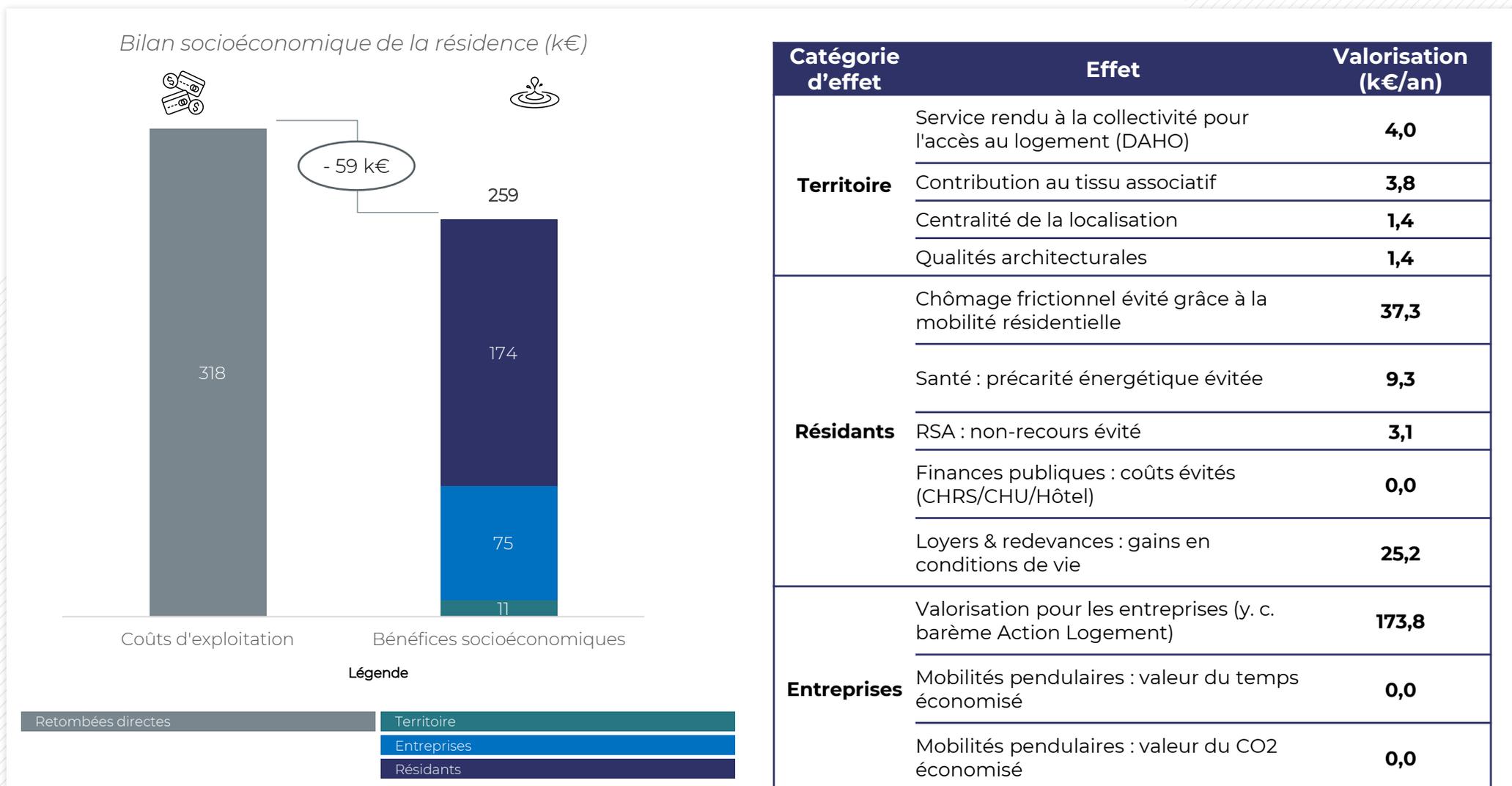
DES RETOMBÉES TERRITORIALISÉES

4 % des retombées de l'investissement et 13 % des retombées annuelles sont territorialisées sur l'intercommunalité de la Métropole Européenne de Lille. Elles sont complétées par 129 k€ de produit de taxe foncière (dont 78 k€ pour la commune) au terme de la période d'exonération.

*: A défaut de données sur les coûts d'investissement, ce dernier est reconstitué à partir du coût moyen d'investissement par logement observé dans les 5 autres résidences de l'échantillon

01 | EXTERNALITÉS POSITIVES

Des externalités positives qui permettent de couvrir 90% des coûts d'exploitation annuels



Les coûts d'exploitation sont indicatifs, reconstitués à partir de coûts moyens par logement à l'échelle du parc entier du gestionnaire ADOMA

LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Une implantation en centre-ville, à proximité des aménités urbaines et des transports en commun

- La RS Saint-Jean est au cœur de la ville, et permet aux résidents de se déplacer à pied ou en transports en commun. Le site bénéficie d'une desserte permettant de rejoindre le centre de Lille, bassin d'emploi majeur, en moins de 30 minutes (station tramway Alfred MONGY à 350 m et station métro Euro téléport à 750 m de la résidence).
- Les résidents bénéficient d'une offre riche aux alentours, à proximité d'équipements et de commerces divers. L'Hôtel de Ville est situé à moins d'un kilomètre, la grande place de Roubaix se trouve à 10 minutes à pied.



Légende

	Résidence
	Hôtel de ville
	Gare (métro ou tramway)
	Etablissements d'enseignement (écoles, lycées)
	Equipements culturels (musée, salle de spectacles)
	Galerie marchande, commerces et services : épicerie, boulangerie, bureau de poste...
	Equipements sportifs
	Santé



LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Une résidence qui bénéficie d'un environnement urbain et d'une qualité architecturale favorables

CENTRALITÉ DE LA LOCALISATION

Une résidence de centre-ville à proximité des équipements

1,4 K € de bénéfices socioéconomiques annuels grâce à la centralité

A l'adresse de la RS

2x plus loin de la mairie

11€/m²

10€/m²

UNE INTEGRATION DES RESIDANTS A LA VIE DU TERRITOIRE GRACE A LA CENTRALITE

« Les résidents sont à côté du centre-ville et font tout à pied. Aucun commerce ne pourra vous identifier les résidents spécifiquement parmi ses clients. Ils se mêlent aux habitants du territoire ».

QUALITÉ ARCHITECTURALE

Une résidence récente (2015), qui allie la modernité à l'histoire du site

- La façade en briques, vestige de l'ancienne usine textile a été conservée pour marquer l'entrée.
- A l'inverse, la nouvelle construction, édifée en cœur d'îlot, affirme sa modernité avec son bardage en acier galvanisé et laqué, homogène avec celui de la résidence étudiante à proximité immédiate.



Hypothèse : 10 logements*

alentours bénéficient d'une vue « valorisante » grâce la résidence

1,4 K € / an pour la résidence :
Impact de la qualité architecturale de la résidence pour les riverains directs

* Hypothèse « à dire d'experts » à partir de l'observation de l'environnement en enquête de terrain, et d'hypothèses conservatrices sur la densité



LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Un travail avec la collectivité et la puissance publique pour faire comprendre les missions de la RS

UN POSITIONNEMENT PEU LISIBLE A PREMIERE VUE POUR LES ELUS

« Certains maires ont des craintes, mais ils ont très vite compris l'intérêt de la RS. Il faut juste qu'ils comprennent que ce n'est pas la même chose qu'un FTM. ».

... ET LE SIAO

« Y compris des gens du SIAO ne comprennent pas le profil des RS. Ils nous proposent des profils avec un accompagnement social trop lourd. Pour beaucoup, on est un CHRS. »

UNE ASSOCIATION DE LA MAIRIE AUX EQUILIBRES SUR LE PEUPLEMENT

« La mairie est la seule réellement présente à a commission de validation. A nos côtés, elle prend une part active aux équilibres de peuplement, afin de veiller à maintenir un public de RS généraliste, et non de FJT, et ce pour un équilibre de vie apaisé avec le voisinage [allusion à quelques épisodes de nuisances sonores à la création de la résidence, où un peuplement jeune a été favorisé] ».*

*Les échanges avec les autres réservataires comme Action Logement peuvent se faire par mail.

PARCOURS TERRITORIAL DES RESIDANTS

- ▶ Des résidants demandeurs de rester sur le territoire à la sortie, à Roubaix ou à Lille
- ▶ Pas de données sur le parcours territorial à ce stade



LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Un accompagnement individualisé et peu d'animations collectives, en raison d'une faible demande

UN POSITIONNEMENT SUR LA MEDIATION SOCIALE

« La médiation vise à résoudre à un instant un problème, sans forcément de suivi derrière, contrairement à l'accompagnement social qui est un suivi au long cours. Avec ADOMA, nous [association Interfaces] faisons de la médiation sociale ».

ETENDUE DES PARTENARIATS LOCAUX



ACCES AUX DROITS, CITOYENNETÉ

Aide pour les démarches administratives, juridique ; appropriation du logement ; insertion socioprofessionnelle ; information et sensibilisation sur le parcours logement ; maintien dans le logement
Partenaire : association Interfaces (historiquement positionnée sur la précarité énergétique)



ACCOMPAGNEMENT EMPLOI

Ateliers emploi, CV, lettres de motivation, représentation du monde du travail, valider son projet professionnel
Partenaire : association Dest1, Pôle insertion par l'activité économique Interm'aide, association Vitamine T



SANTÉ ET PREVENTION

Addiction pour les jeunes, santé mentale surtout pour les publics de l'étranger (isolement de la famille, parcours migratoire), campagne nationale sur les cancers, prévention des IST et le VIH
Partenaires : ELSA (équipe de liaison et de soins en addictologie), CSAPA (Centres de Soins, d'Accompagnement et de Prévention en Addictologie), Service Prévention Santé du Département

UNE DIFFICULTE A MOBILISER LES RESIDENTS

« La difficulté est la non présence au rdv. Il est souvent nécessaire de se rendre au domicile du résident pour le mobiliser. Malgré cela, l'accompagnement de Dest1 porte ses fruits et amène à une reprise d'activité. 3 résidents ont retrouvé un emploi, 3 résidents ont repris une formation »

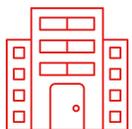
ACTIVITE

Une quarantaine de temps d'animation majoritairement individuels en 2020

UNE BARRIERE DE LA LANGUE QUI LIMITE LES ANIMATIONS COLLECTIVES

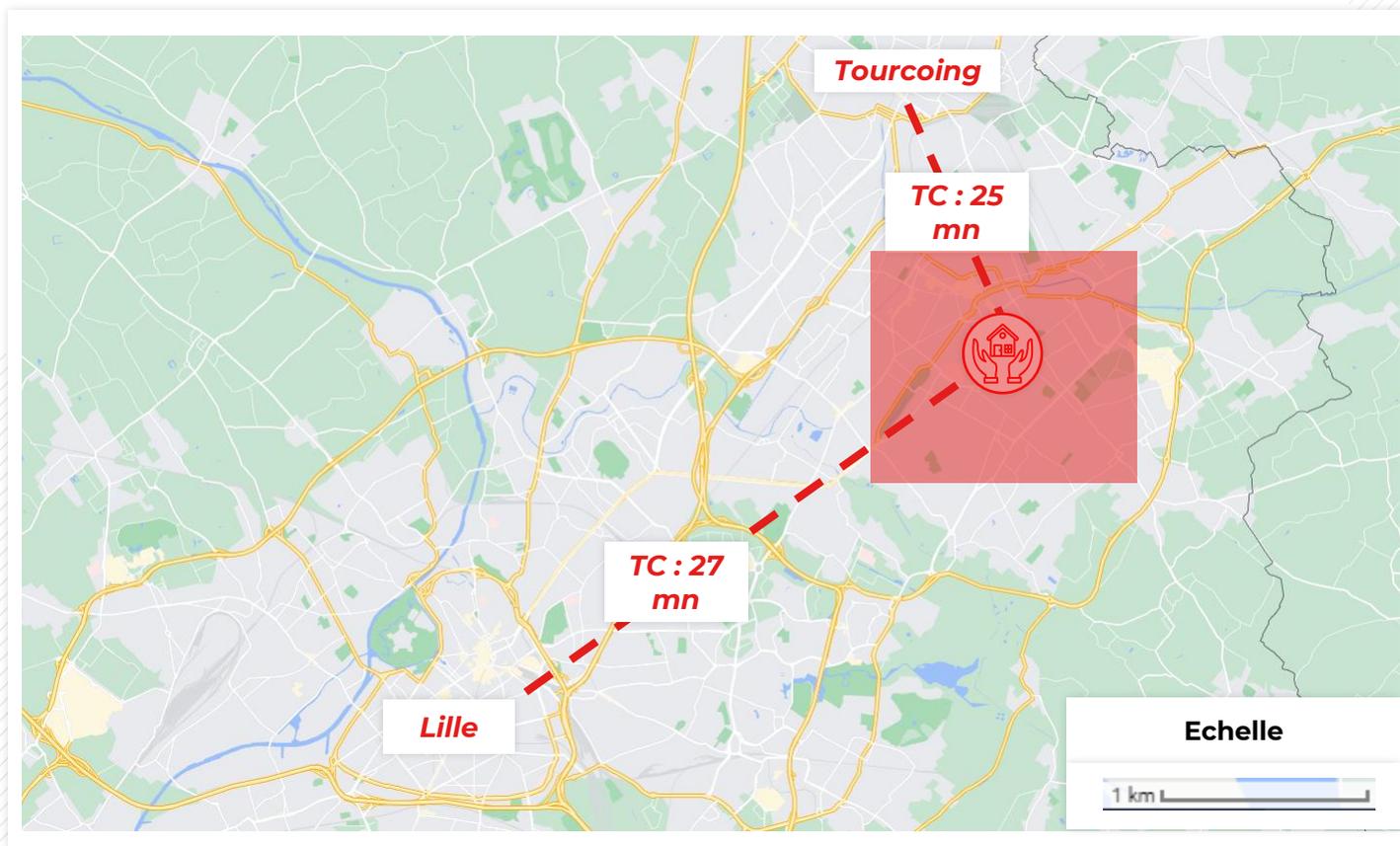
« L'accompagnement est plutôt individuel. De fait, le niveau de français est tellement faible qu'il est impossible de faire un atelier collectif »

voir méthodologie supra

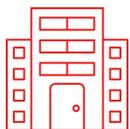


LES RÉSIDANTS ET LES ENTREPRISES

Une proximité des bassins d'emploi de Lille et de Tourcoing grâce à la qualité de desserte de la RS



TC : transports en commun



LES RÉSIDANTS ET LES ENTREPRISES

Bénéfices pour les entreprises : un volume significatif de jeunes

SERVICES RENDUS AUX ENTREPRISES

Une part importante (44%) de logements réservés par Action Logement, qui témoigne d'un intérêt fort des employeurs pour la RS

35 places
réservées par Action Logement

5 000 € / an / place
barème¹ de valorisation d'Action Logement

174 k€ / an
valeur des services rendus par la résidence aux entreprises

UNE ABSENCE D'EMPLOYEURS PHARES SUR LE TERRITOIRE DE ROUBAIX

« A Roubaix, ce n'est pas comme à Douai où il y a Renault et Amazon. Le principal employeur en tissu urbain, c'est sans doute Uber Eats ou la mairie, avec les contrats aidés pour le personnel sécurité des écoles ».

SERVICES RENDUS AUX RÉSIDANTS

Des bénéfices significatifs de la desserte en transports en commun pour un public peu véhiculé

UNE ABSENCE D'EMPLOYEURS PHARES SUR LE TERRITOIRE DE ROUBAIX

« Outre la barrière de la langue, l'accès à l'emploi constitue une vraie difficulté pour les résidents qui n'ont pas le permis ».

Une connectivité aux bassins d'emploi de Lille et Tourcoing grâce aux transports en commun...

... mais pas d'effet mesuré sur le temps de trajet moyen

Les résidents de Gonesse n'ont pas un temps de trajet pendulaire distinct de la moyenne des franciliens

... ni d'effet sur les émissions de CO2 dans le cadre des mobilités pendulaires

1 : Barème indicatif, utilisé par Action Logement dans le cadre des Bilans de Service livrés chaque année par l'organisme auprès des entreprises contribuant au PEEC. Le barème est en cours de révision

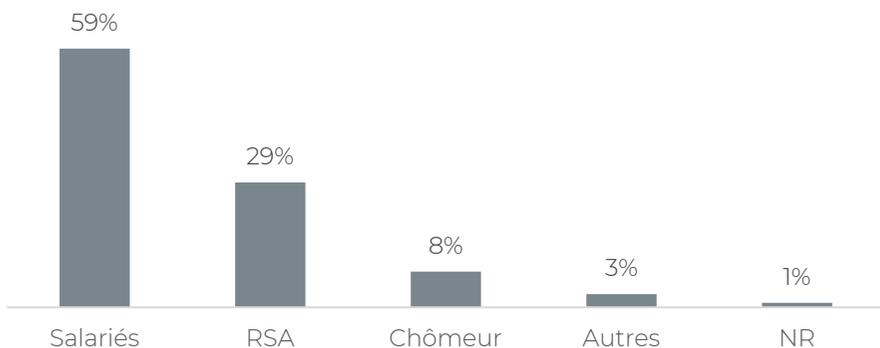


LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

Une sociologie de résidents tributaires qui reflète la politique de peuplement en commission

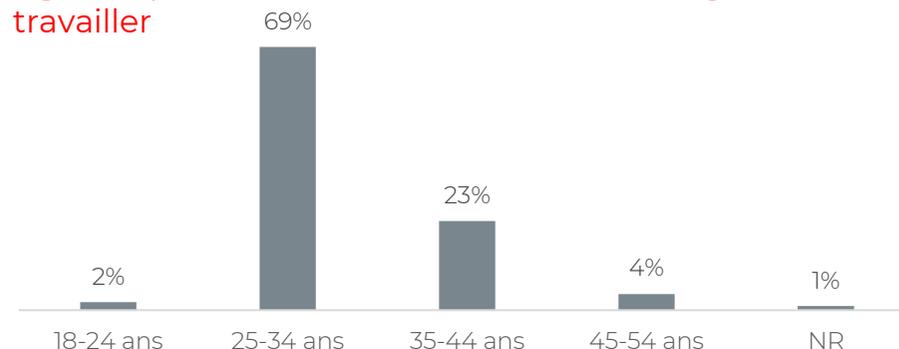
STATUT D'ACTIVITÉ

Une large majorité de salariés

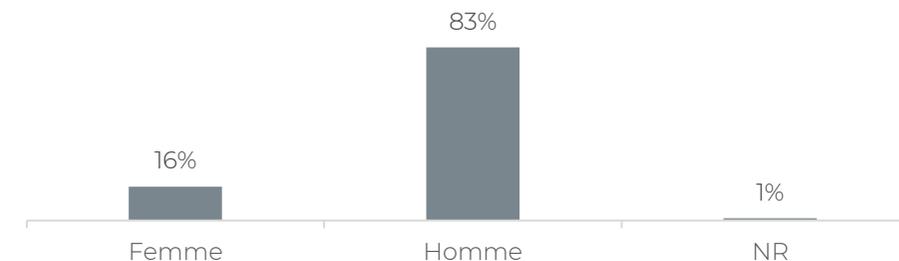


SOCIOLOGIE

Âge : la quasi-totalité des résidents est en âge de travailler



Genre : une population majoritairement masculine, avec une part significative de femmes



Durée moyenne de séjour ; 4,5 années*, avec une forte hétérogénéité : 22% présents depuis plus d'un an mais moins de 2 ans et 55% depuis plus de 2 ans

Taux de rotation : 22 % (entrées / capacités) contre 11 % pour le logement social dans la commune

UN CRITERE D'INSERTION PROFESSIONNELLE DANS LES COMMISSIONS DE VALIDATION DES DEMANDES DE LOGEMENT

« On est attentif à accueillir un public en insertion professionnelle, en contrats aidés, ou travailleur Uber. On veut éviter les stigmates du peuplement initial. On prend des gens qui ont un projet et on les amène à avoir un logement ».

* Reconstitué à partir du taux de rotation



LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

Des parcours résidentiels sécurisés et permettant d'éviter des coûts d'hébergement

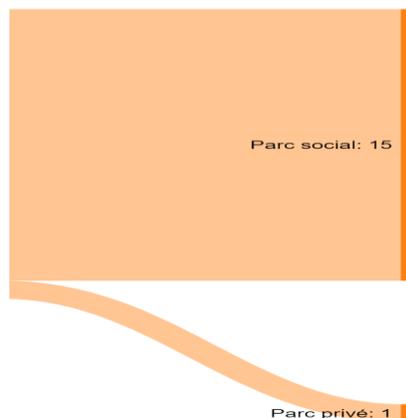
PARCOURS RÉSIDENTIEL

Une sortie en logement social grâce à la construction d'un parcours résidentiel dès l'entrée

Situation à l'entrée

Pas de donnée sur la situation de logement des 17 entrées

Situation à la sortie



- **Des parcours résidentiels qui résultent d'une sélection des dossiers :** « Tout se joue à l'entrée. On ne rétablit pas une situation complète en 2 ans. Quand on rentre, on se prépare déjà à sortir »
- **Un accompagnement vers et dans le logement (AVDL) à la sortie :** 3 mois avant la sortie ou 3 à 6 mois après prise en main du nouveau logement, en partenariat avec des opérateurs agréés du territoire (l'ABEJ, le Graal, AVDL réfugiés, AFR et EOLE)

UN FAISCEAU D'INDICES POUR L'AUTONOMIE EN VUE D'UN RELOGEMENT HORS RS

- *L'expression du besoin : « j'ai envie de partir »*
- *La gestion du budget : existe-t-il une dette chez ADOMA ? Le taux d'effort est-il soutenable ?*
- *L'autonomie administrative, qui est complexe pour les personnes qui parlent peu français*
- *Le comportement dans la structure : la capacité à vivre avec le collectif, et la façon de tenir le logement*

UNE RELATION DE CONFIANCE AVEC LES BAILLEURS

« S'ils sont aptes, on les envoie au bailleur. On ne prend pas des gens de la rue pour les mettre chez lui ! »



LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

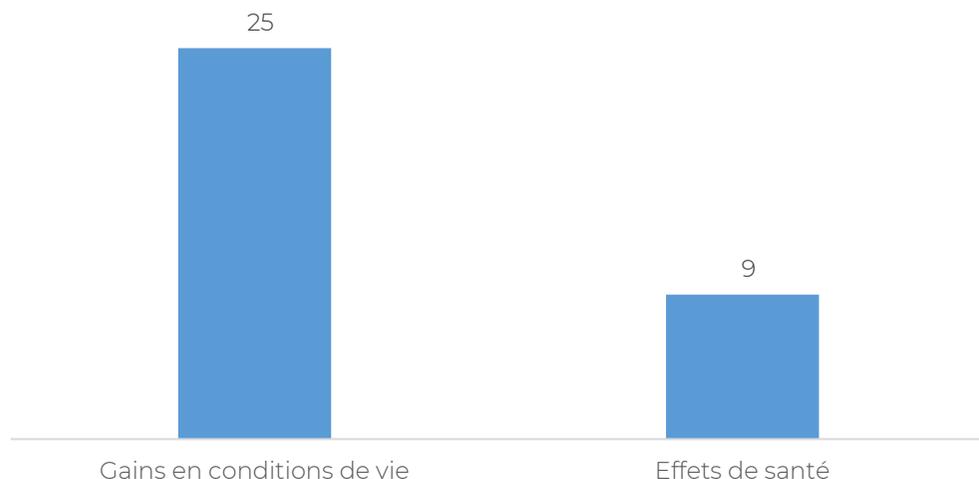
Une résidence sociale qui favorise l'accès aux droits et à des bonnes conditions de logement dans une zone tendue

IMPACT SUR LE BUDGET ET LA QUALITÉ DE VIE

Pour chaque résidant :

- **Jusqu'à 630 €, soit près de 1,5 mois de redevance, en revenu disponible en plus**, grâce à l'absence de refacturation des charges
- **9 000 € d'effet de santé évités** (pneumopathies ou autres pathologies liées à une température durablement inférieure à 19°C), **grâce à l'absence de précarité énergétique**
- **Un gain de niveau de vie de 6 % grâce au loyer modéré dans un territoire tendu (zonage B)**

Effets sur la qualité de vie (K€/an)



NON-RECOURS ÉVITÉ

Une externalité estimée à 12 K€

- Une réticence à aller vers les dispositifs de l'action sociale, médico-sociale, de l'emploi **voire un renoncement aux droits**. constatés par l'association Interfaces (médiation sociale)
- Une estimation du non-recours évité sur la base du surcroît de revenu disponible généré par le recours effectif au RSA

	Chiffrage	Commentaire
Nombre de résidants ayant des ressources inférieures au RSA (1)	28	Source : données ADOMA
Taux de non recours pérenne évité (2)	20 %	Source : Drees
Montant mensuel du RSA en 2019 (3)	559,74 € / mois	
Revenu d'activité moyen des résidants cibles (4)	500	Source : Drees
Proportion de jeunes de plus de 25 ans	97%	Source : rapport d'activité ALJT
Valeur du non-recours évité (1)*(2)*(3-4)*12	3,2 K€	



LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

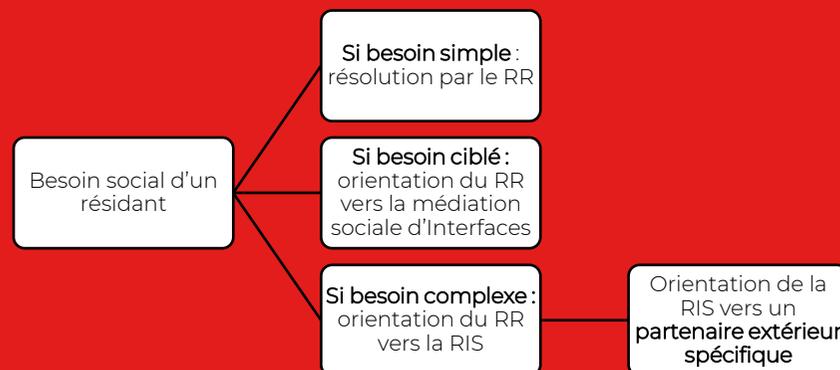
Un suivi des besoins sociaux gradué, reposant sur le regard du RR et des intervenants adaptés

UN ACCOMPAGNEMENT SOCIAL REPOSANT SUR UNE CHAÎNE D'ACTEURS INTERNES ET EXTERNES

- **Trois acteurs en charge du suivi social :**
 - le responsable d'insertion sociale (RIS) de la Direction Territoriale ADOMA (plusieurs responsables par direction territoriale, ayant en charge plusieurs RS)
 - le responsable de résidence (RR)
 - ne médiatrice sociale (partenaire associatif – Interfaces – assurant des permanences hebdomadaires)
- **Le choix d'une gestion sociale locative qui assure un confort de vie aux résidents :** « on intervient aussi plus vite pour les problèmes locatifs, grâce à un ouvrier de maintenance internalisé, pour le confort du résident ».
- **Une transversalité de la fonction de RR :** Un « œil social » revendiqué par les responsables de résidence. « Il ne faut pas nécessairement 1 responsable de résidence et un travailleur social : certains responsables font à la fois la gestion locative et travail social, de par leur formation. Il y a simplement besoin d'un œil social. »
- **Un appui sur les partenaires extérieurs qui oblige les résidents à sortir de la résidence,** sans pouvoir forcer le résident à aller voir le partenaire extérieur
- **Hors problématiques de santé, un suivi qui semble relever principalement de l'aide administrative et vers l'emploi.**

LE RESPONSABLE DE RÉSIDENCE, PIERRE ANGULAIRE D'UN SUIVI SOCIAL GRADUÉ

Arbre de décision simplifié de la gestion sociale par le RR



« En cas de besoin social d'un résident, le RR assure les premiers diagnostics.

- Soit il réussit à résoudre le problème seul (notamment sur des sujets administratifs simples de type actualisation du statut pôle Emploi)
- Soit il inscrit le résident à une permanence d'Interfaces pour un besoin ciblé
- Soit la situation est complexe et le RR n'arrive pas à diagnostiquer le besoin : il demande de l'aide à la RIS qui va faire le lien avec un partenaire extérieur spécialisé (par exemple sur des problématiques de santé) »



3.6

**Cité des Métiers
Aquitanis & JHaS
Pessac**

01 | PRÉSENTATION DE LA RÉSIDENCE

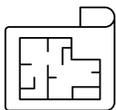
Cité des Métiers, Aquitanis & JHaS, Pessac



Nom	Cité des Métiers
Gestionnaire	Aquitanis et JHAS - Jeunesse Habitat Solidaire
Bailleur	Aquitanis
Type	Mixte (RS et FJT)
Public	Généraliste, PLS et Jeunes (FJT)
Dates-clés	Date de construction : 2017



Localisation	Pessac
Intercommunalité	Bordeaux Métropole
Région	Nouvelle-Aquitaine
Département	Gironde
Type territoire	Urbain
Zonage MTES	Zone tendue (zonage B)



Taille	Grande : 157 logements
Type de logements	<ul style="list-style-type: none">• Aquitanis : 86 T1', 3 T1bis, 6 T2• JHAS : 44 T1', 3 T1' duo, 15 T1
Equipements	<ul style="list-style-type: none">▶ Buanderie▶ Internet

PHOTOS DE LA RÉSIDENCE

Une résidence moderne



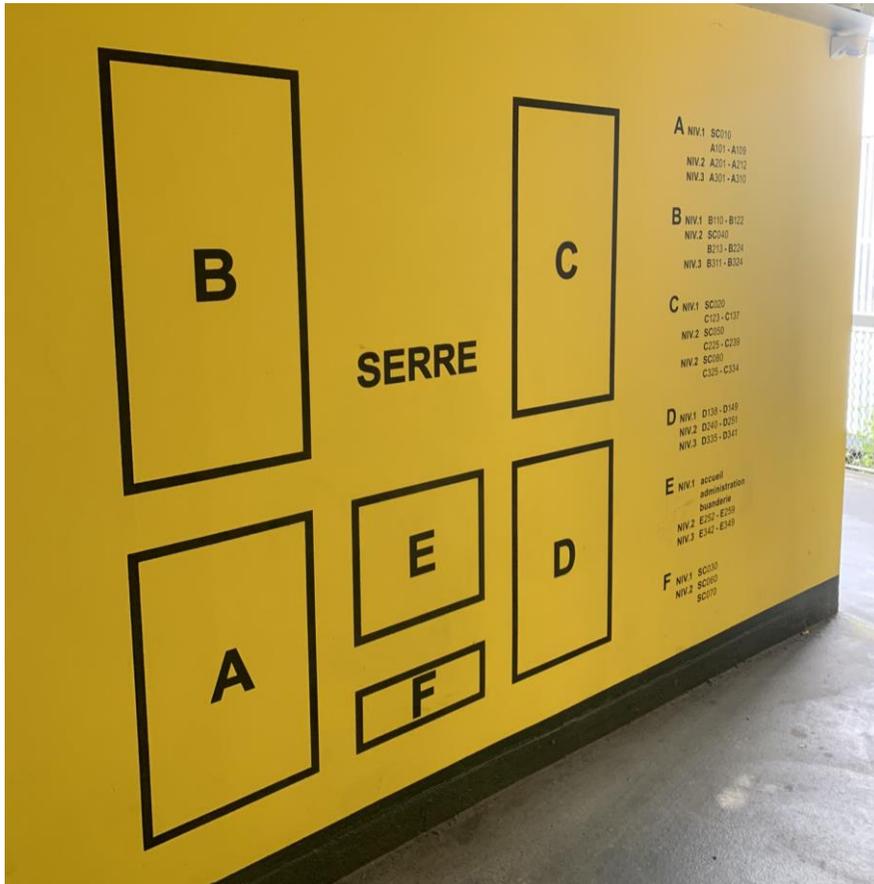
Cohabitant avec plusieurs programmes d'habitat



01 | PRÉSENTATION DE LA RÉSIDENCE

PHOTO DE L'ENQUÊTE DE TERRAIN

Plan de la résidence

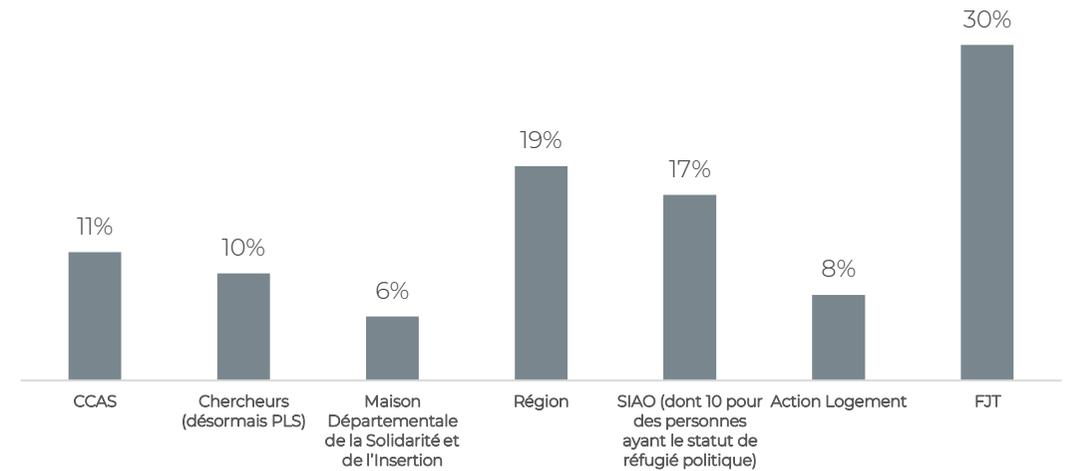


PLUSIEURS ÉTABLISSEMENTS DANS UN MÊME ENSEMBLE

- **BÂTIMENT A** : RS et PLS (31 logements)
- **BÂTIMENTS B ET C**: RS (39 et 40 logements)
- **BÂTIMENT D ET E** : FJT (31 et 16 logements)

RÉSERVATAIRES

Une diversité de réservataires, à l'image d'un projet mixte RS/FJT



01 | NOS CONSTATS

Un projet social qui tient compte de la spécificité des publics accueillis et du projet de territoire

LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Une cité des métiers



- **Une implantation dans la métropole de Bordeaux, territoire de mise en œuvre accélérée du logement d'abord** (deux résidences à Pessac), dans un secteur néanmoins excentré
- **Un ensemble immobilier mixte au sein de la Cité des Métiers**, avec une RS généraliste gérée par Aquitanis et l'autre part la JHaS (Aquitanis bailleur)
- **Une ouverture de la résidence sociale sur le territoire** par la constitution d'un réseau partenarial local (JHaS) et des réflexions communes entre les deux gestionnaires
- **Un travail sur le positionnement de la RS et du FJT sur le logement accompagné**, pour se détacher de l'image dépréciative du foyer et se faire mieux connaître de la Ville
- **Un impact faible de la RS sur l'activité des CCAS**

LES RÉSIDANTS ET LES ENTREPRISES

Un positionnement stratégique au carrefour de différentes zones d'activité



- **Un tissu d'employeurs reposant sur des entreprises d'insertion ou micro-entreprises** (coiffeurs, mécaniciens, artisanat local, Bâti Action)
- **Un partenariat avec le centre de formation INHI (hygiène, propreté industrie)** à proximité directe, réalisé à titre dérogatoire pendant un an
- **Une faible proportion de salariés sur la RS Aquitanis** (49%), en majorité précaires
- **Une réflexion sur le couplage des questions de logement et d'emploi**, en cours à la JHaS, notamment sur le sujet du travail saisonnier

LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

Un enjeu de diversité et d'équilibre populationnel



- **Un public fragile**, issu d'un parcours d'urgence ou migratoire, ou encore de l'ASE, et correspondant au public du PDALHPD* de Gironde
- **Un besoin d'accompagnement social aigu, fourni par les travailleurs sociaux** du Diaconat (association présente 13 heures par semaine), financés par l'AGLS, et le CCAS
- **Des animations collectives** à destination de tous les résidents de la Cité des métiers, en partenariat avec la JHaS et financées par l'AGLS
- **Une sécurisation du parcours résidentiel** avec quelques passerelles internes au sein d'Aquitanis, à hauteur de ses capacités

*Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

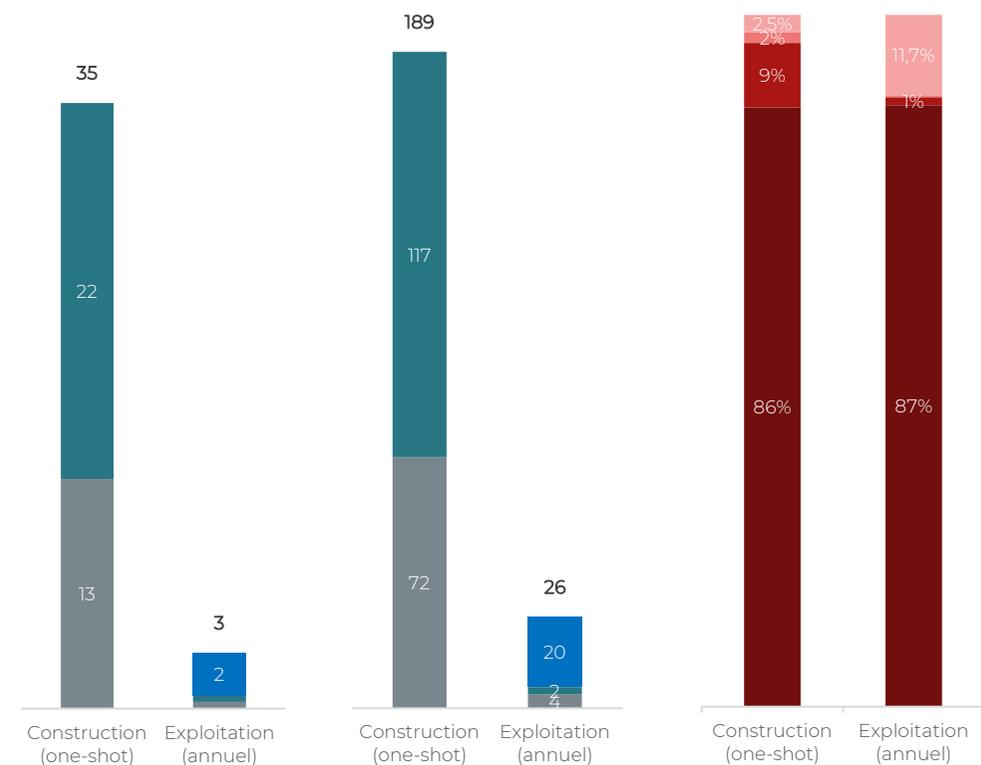
01 | RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

Un effet multiplicateur de 1,59 sur les dépenses d'investissement et d'exploitation

€
Retombées économiques (M€)

Retombées économiques (ETP soutenus)

Em empreinte territoriale (% des retombées totales)



Légende

Légende

Retombées induites (cons. salariés et résidents)

Commune

Retombées indirectes

Reste de l'intercommunalité

Retombées directes

Reste du département

Reste de la région

Reste de la France

L'INVESTISSEMENT REPRESENTE UNE PART PREPONDERANTE DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

Le coût d'investissement de la résidence est estimé à 13 M€, qui ont généré 35 M€ de retombées indirectes et 189 emplois.

Pour 1 € investi dans la construction d'une RS, 1,6 € de retombées indirectes.

L'EXPLOITATION GÈNERE DES RETOMBÉES REPOSANT EN GRANDE PARTIE SUR LA CONSOMMATION

Si l'on exclut l'investissement, la RS génère 3 M€ de retombées annuelles, dont 66 % d'effets induits (issus de la consommation des ménages résidents et salariés).

Pour 1 € investi dans l'exploitation de la RS, 5,2 € de retombées indirectes et induites.

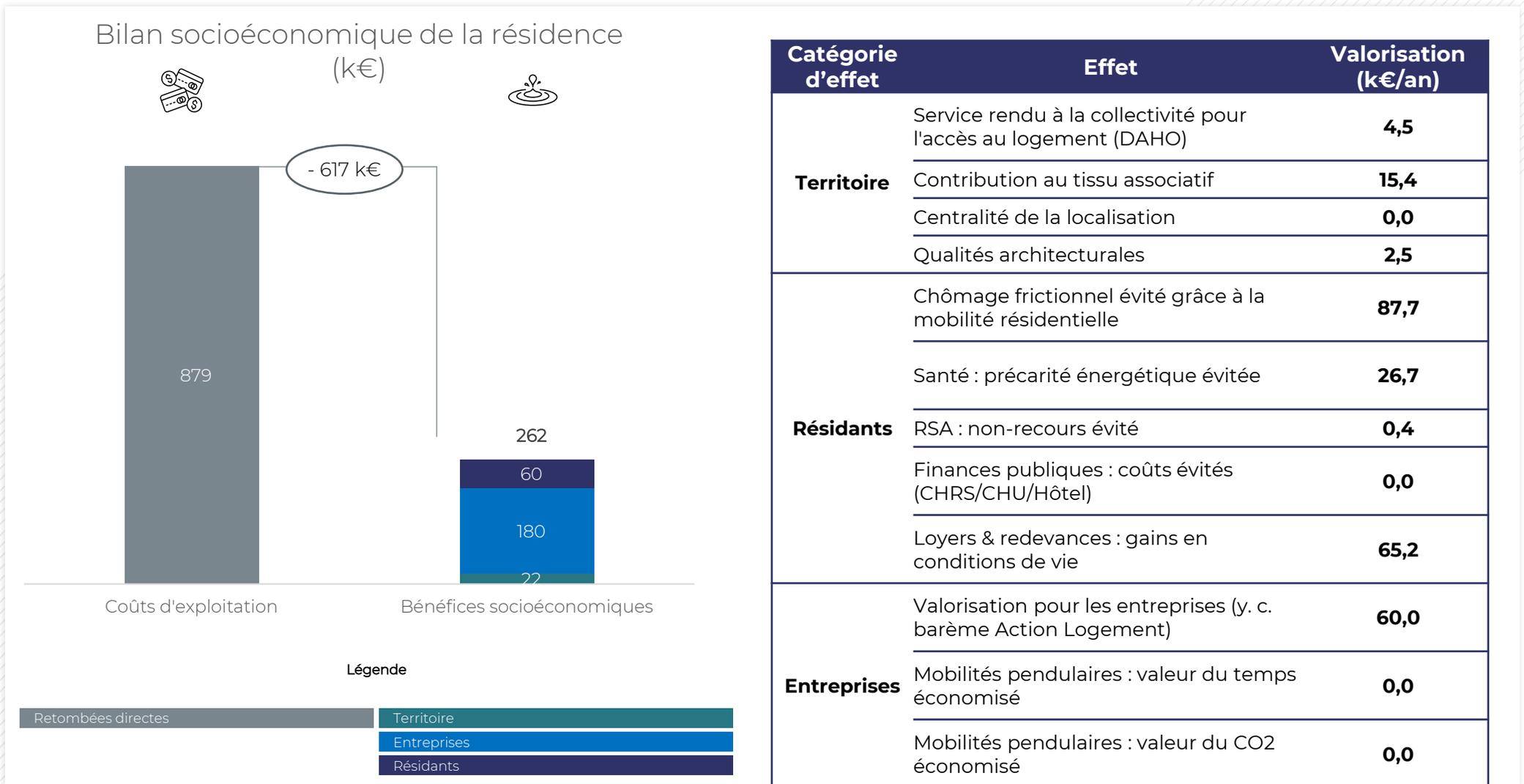
DES RETOMBÉES TERRITORIALISÉES

4,5 % des retombées de l'investissement et 11,7 % des retombées annuelles sont territorialisées sur l'intercommunalité Bordeaux Métropole. Elles sont complétées par 269 k€ de produit de taxe foncière (dont 170 k€ pour la commune) au terme de la période d'exonération.

* : A défaut de données sur les coûts d'investissement, ce dernier est reconstitué à partir du coût moyen d'investissement par logement observé dans les 5 autres résidences de l'échantillon

01 | EXTERNALITÉS POSITIVES

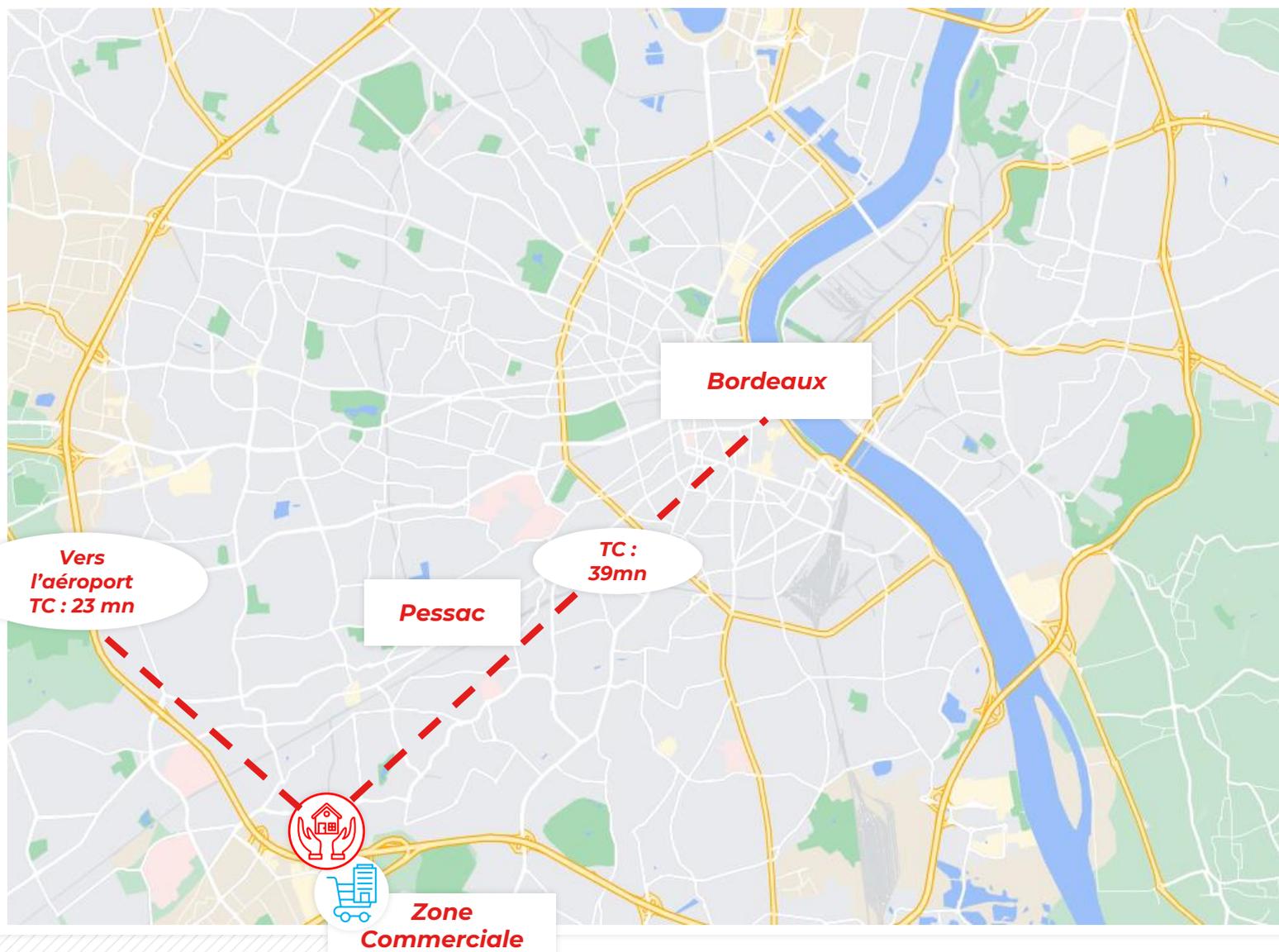
Des externalités positives qui permettent de couvrir 37% des coûts d'exploitation annuels





LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Une résidence dans un quartier pavillonnaire en périphérie de Bordeaux



Légende



Résidence



Zone commerciale

Echelle

2 km



LA RÉSIDENCE DANS SON TERRITOIRE

Une résidence dans un quartier pavillonnaire, distant mais bien connecté aux équipements

CENTRALITÉ DE LA LOCALISATION

Une résidence excentrée mais directement connectée à la métropole, voire plus loin

- **Un arrêt de tram (ligne B) directement en face de la résidence** connecte les résidents à l'axe nord-sud de la métropole
- **A peine plus loin (15mn à pied), la gare TER de Pessac-Alouette** permet l'accès rapide à la gare SNCF Bordeaux-St Jean (11mn)
- **Un foncier onéreux sur le territoire de Bordeaux Métropole**, qui a conduit Aquitanis à faire émerger sur des zones excentrées de la métropole

MOBILITES PENDULAIRES

Des bénéfiques socioéconomiques dimensionnants

- Pas d'effet quantifiable sur les émissions de CO2 et le temps économisé grâce aux mobilités pendulaires en raison d'une indisponibilité des données sur les lieux de travail des résidents
- **Une excellente connectivité de la RS avec le reste du territoire**, grâce à la ligne de Tram au voisinage immédiat, et la ligne TER à 15mn de marche., qui suggère un report modal vers les transports en commun

QUALITÉS ARCHITECTURALES

Une résidence à l'architecture respectueuse du cadre de vie existant et des usages des résidents.



Hypothèse : 10 logements¹
alentours bénéficient d'une vue « valorisante »
grâce la résidence

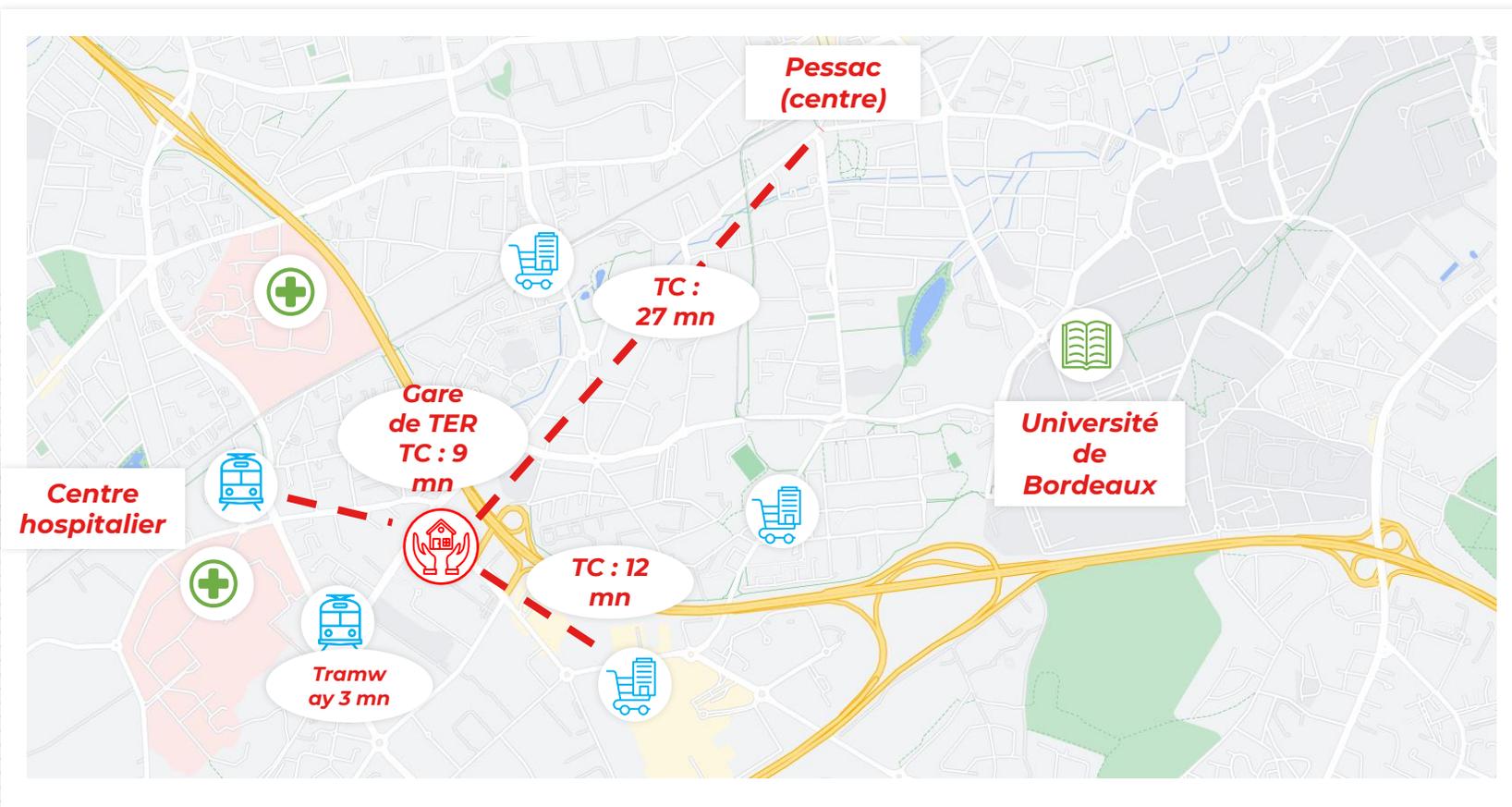
2,4 K€ / an pour la résidence :
Impact de la qualité architecturale de la
résidence pour les riverains directs

¹ Hypothèse « à dire d'experts » posée à partir du zonage Robien de la commune de Cannes (tendu : A)



LES RÉSIDANTS ET LES ENTREPRISES

Une résidence à proximité d'équipements-phares de la métropole



Légende



Résidence



Gare (TER)



Centre hospitalier



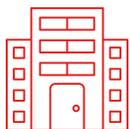
Enseignement



Commerces

Echelle

500 m



LES RÉSIDANTS ET LES ENTREPRISES

Bénéfices pour les entreprises : un volume significatif de jeunes

SERVICES RENDUS AUX ENTREPRISES

Une contribution à l'activité économique du territoire grâce au logement en secteur tend

12 places
réservées par Action Logement

5 000 € / an / place
Barème² de valorisation d'Action Logement pour le service que la RS rend aux entreprises

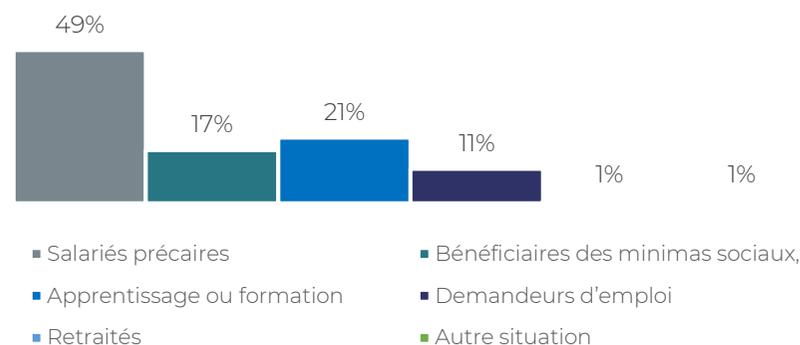
60 k€ / an
valeur potentielle des services rendus par la résidence

UNE PRESENCE AUPRES DES MICRO-ENTREPRISES

Les résidants, notamment ceux sortis de dispositifs MNA (mineurs non-accompagnés) sont souvent embauchés chez des coiffeurs, mécaniciens, artisans ou des entreprises d'insertion

STATUT D'ACTIVITÉ

Une large majorité de salariés



CHOMAGE FRICTIONNEL EVITE DANS LE TERRITOIRE D'ORIGINE GRACE A LA MOBILITE RESIDENTIELLE

	Chiffrage
Nb de résidents originaire d'un autre département (1)	51*
Part de résidants en situation d'emploi (2)	70 %
Durée d'indemnisation pour chômage frictionnel (3)	3 mois corrigés des 7 jours de carence
Indemnité chômage journalière minimum (4)	29,56 €
Chômage frictionnel évité ~ (1)*(2)*(3).*(4)	87 K€

1 : Barème indicatif, utilisé par Action Logement dans le cadre des Bilans de Service livrés chaque année par l'organisme auprès des entreprises contribuant au PEEC. Le barème est en cours de révision

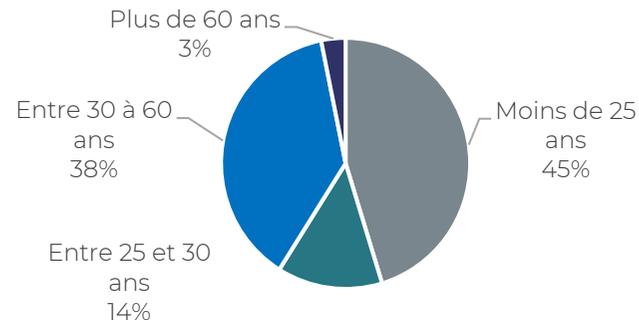


LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

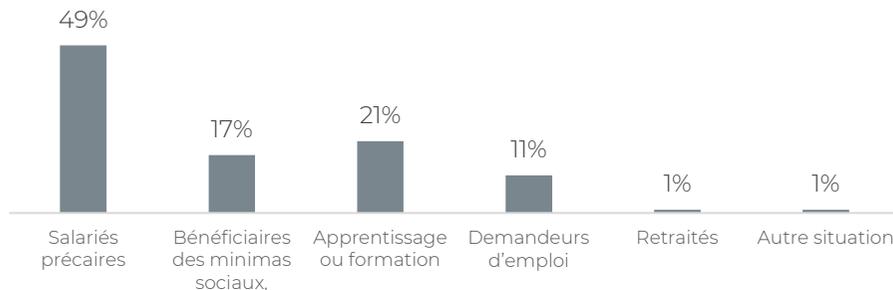
Un FJT qui se distingue par sa mixité populationnelle et socio-professionnelle

STATISTIQUES DESCRIPTIVES

Âge : une population jeune



Genre : une résidence remplissant son rôle de logement des plus vulnérables



Durée moyenne de séjour ; 2 ans*

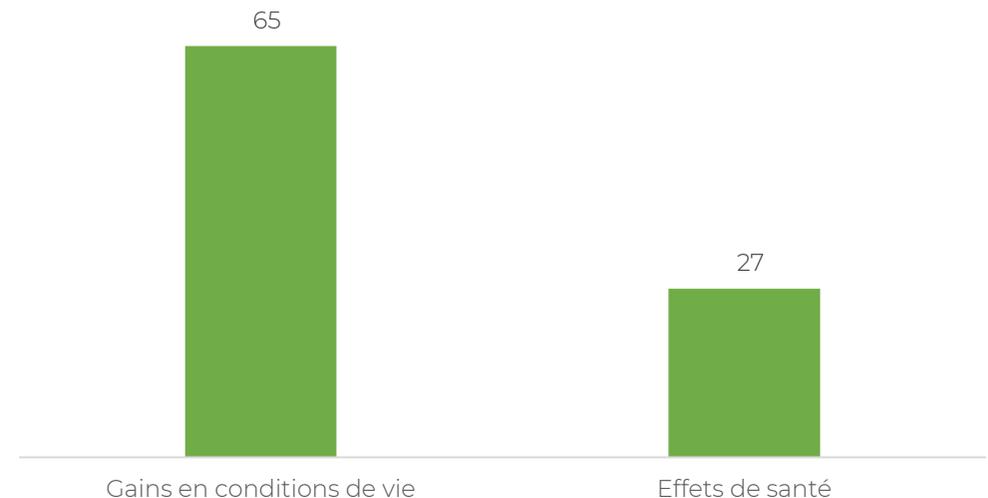
Taux de rotation : 49%** contre 16,8 % pour le logement social dans la commune

EFFETS SUR LA QUALITE DE VIE

Pour chaque résidant :

- **Une amélioration des conditions de vie** grâce à un coût complet du logement modéré
- **Une réduction des risques de santé**, grâce à un logement efficace sur le plan énergétique, et des dépenses de chauffage comprises dans une redevance mensuelle fixe

Effets sur la qualité de vie (K€/an / résidence)



* Reconstitué à partir du taux de rotation
** : chiffre indiqué lors de la visite de terrain



LA RÉSIDENCE PAR SES RÉSIDANTS

Des moyens internes et externes mobilisés au service des résidants

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Un accompagnement porteur de lien entre résidants et avec la collectivité

- **1,3 ETP affecté à la gestion locative sociale, avec une porosité entre la gestion locative et le travail social**
 - **Une gestionnaire à temps plein** sur la résidence, de formation CESF, assure la gestion locative.
 - **Un travailleur social** présent 13heures/semaine, de formation CESF, réalise l'accompagnement social individuel et collectif sur site à destination des résidents, dans le cadre d'une convention de partenariat avec le CAIO.

NON-RECOURS ÉVITÉ

Un impact contenu mais existant sur le non-recours

- Une estimation du non-recours évité sur la base du surcroît de revenu disponible généré par le recours effectif au RSA

	Chiffrage	Commentaire
Nombre de résidants ayant des ressources inférieures au RSA (1)	5%	
Taux de non recours pérenne évité (2)	20 %	Source : Drees
Montant mensuel du RSA en 2019 (3)	559,74 € / mois	
Revenu d'activité moyen des résidants cibles (4)	401	Données CGEDD, pour les jeunes en formation, étudiants, stagiaires, sans activité, retraitement SCET
Proportion de jeunes de plus de 25 ans	12%	
Valeur du non-recours évité (1)*(2)*(3-4)*12	0,4K€	

MERCI

