



Etude des impacts sociaux et économiques de la Gestion Locative Sociale



Webinaire de restitution

Juin 2023

Ordre du jour

Introduction et contexte de l'étude

1 Méthodologie de l'étude & état des lieux de l'application de la Gestion Locative Sociale



Q/R

2 Étude des impacts sociaux de la Gestion Locative Sociale



Q/R

3 Étude des coûts évités de la Gestion Locative Sociale



Q/R

Conclusion



Introduction

Les objectifs de l'étude

Réalisée en 2022 à l'initiative de l'UNAFO, la présente étude vise à répondre à un double objectif:

- 1) Réaliser un état des lieux de la Gestion Locative Sociale** afin de mieux comprendre quelles tâches sont réalisées, quelles charges sont induites par ces tâches et quels impacts sociaux la GLS peut générer sur les résidents.
- 2) Identifier et estimer des impacts économiques de la GLS** pour les acteurs publics, en vue de se prononcer sur son efficacité

1

Réaliser un état des lieux de la Gestion Locative Sociale

- Décrire les modalités de mise en œuvre **de la GLS en fonction des résidences, notamment en termes de « niveaux d'intensité »**
- Etudier les **relations entre niveau de financement par l'AGLS et « d'intensité de mise en œuvre »** de la GLS
- Etudier dans quelle mesure **la GLS réalisée s'adapte aux besoins du public accueilli**

2

Mettre en évidence des « Coûts Evités » de la Gestion Locative Sociale

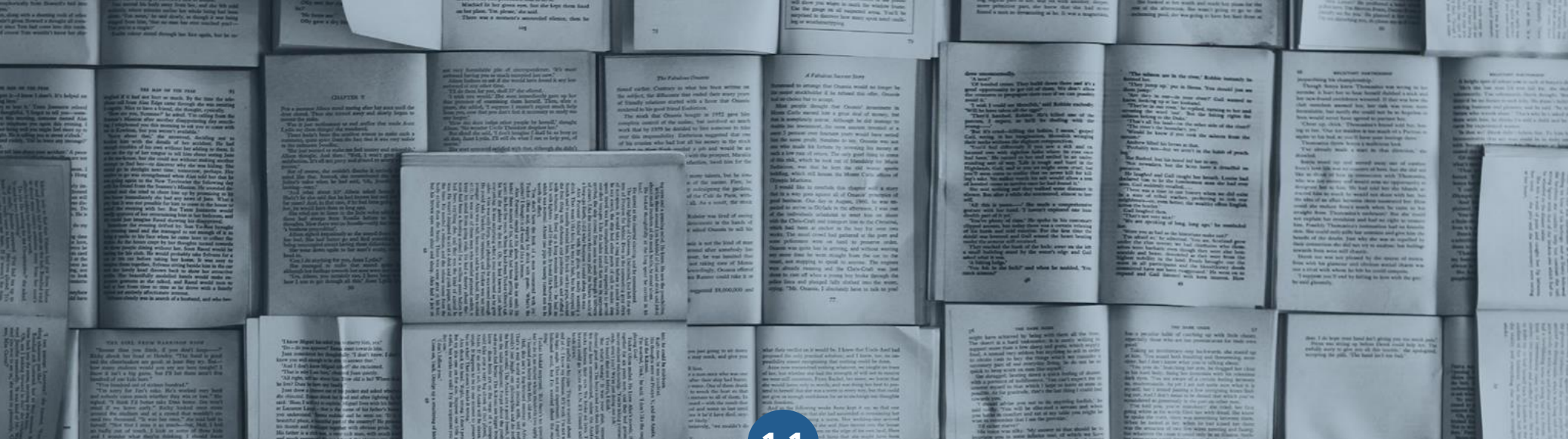
- Identifier **les évolutions positives dans la trajectoire des résidents** pouvant générer des impacts économiques (logement, emploi, santé, etc.)
- Etudier les relations entre **« intensité de mise en œuvre » de la GLS** et impact social sur les trajectoires des personnes
- Identifier **les impacts économiques associés aux évolutions positives des personnes** (accès à l'emploi, au logement social etc.)
- **En déduire le potentiel de coûts évités de la GLS**

Formalisés en lien avec les parties prenantes de l'UNAFO, ces objectifs ont conduit à mener plusieurs travaux que nous allons vous présenter



1

Méthodologie de l'étude & état des lieux de l'application de la Gestion Locative Sociale



1.1

La méthodologie de l'étude



La méthodologie de l'étude

1. Présentation des travaux mis en œuvre

Pour répondre aux objectifs listés précédemment, trois démarches distinctes de collecte et d'identification de données ont été mises en œuvre: 1) une collecte **quantitative** auprès de 9 adhérents de l'UNAFO, 2) une collecte **qualitative** auprès de 12 résidents en résidences sociales, et 3) une revue documentaire permettant d'identifier **les données publiques** pertinentes dans le cadre de la démarche d'évaluation des coûts évités de la gestion locative sociale.

Présentation synthétique de l'outil de collecte de données auprès des adhérents

Des données sur les résidences et les résidents

- Le **type de résidence** (RS ou RS jeunes actifs)
- **L'environnement sociogéographique** des résidences et le **peuplement** des résidences
- Un volume de **situations problématiques** (impayés, hospitalisation etc.)

Des données d'activités et de ressources

- **Une quantification de la réalisation de différentes activités** relevant de la GLS par type de résidence
- **Une quantification de la charge (en ETP) associée** à ces activités
- L'éventuel **financement par l'AGLS** de cette activité

Présentation synthétique des entretiens qualitatifs

Des données sur le parcours des résidents et l'évolution positive des trajectoires (logement, santé, emploi, d'accès aux droits etc.)

- **Le profil** du résident et son parcours résidentiel
- **Sa situation** / son besoin initial / la situation à risque
- **Les changements positifs** constatés (et leur attribution aux activités de GLS lorsque possible)
- **Les autres activités de la GLS** ayant pu contribuer positivement aux évolutions constatées
- La projection de la personne dans le futur / **les conséquences de long terme** de l'accompagnement

Autres sources de données utilisées pour l'étude des impacts économiques

Rapports parlementaires, ministériels, rapports de la cour des comptes, études d'organismes publics (Pôle Emploi, DREES, Haute Autorité de Santé...) et articles issus de la recherche en sciences sociales (n = 40 documents)

La méthodologie de l'étude

2. Présentation des données collectées [1/2]

La collecte de données auprès des adhérents et des résidents ont été réalisées entre décembre 2022 et février 2023 auprès de 9 associations membres de l'UNAFO, **uniquement dans des résidences sociales et résidences sociales jeunes actifs***. Les données collectées concernent l'année 2021.

L'outil de collecte de données auprès des adhérents

L'échantillon de données

9 adhérents, 70 résidences, 8 966 résidents* :

Adhérent	# Résidences	# Résidents
Adoma	10 résidences	1 613
Adef Habitat	10 résidences	2 136
Amlï	5 résidences	269
Nelson Mandela	3 résidences	150
Coallia	9 résidences	1 238
Alotra	9 résidences	854
Aleos	14 résidences	1 385
Résidétape	3 résidences	604
Areli	7 résidences	717

*Sans prendre en compte le taux de rotation afin de mieux refléter la capacité d'accueil à un instant T des 70 résidences. Pour certaines résidences, le nombre de logements a été utilisé pour approximer le nombre de résidents.

Les entretiens qualitatifs auprès des résidents

L'échantillon de données

- **13 résidents** dans **9 résidences**** différentes parmi **3 adhérents**

Genre		Âge	
Homme	11	25-29 ans	1
		30-39 ans	2
Femme	2	40-49 ans	2
		50-64 ans	4
		65-74 ans	3
		Plus de 75 ans	1

- **2 professionnelles de terrain** : une responsable de la Gestion Locative Sociale et une assistante sociale

**1 résident interrogé habite en foyer

La méthodologie de l'étude

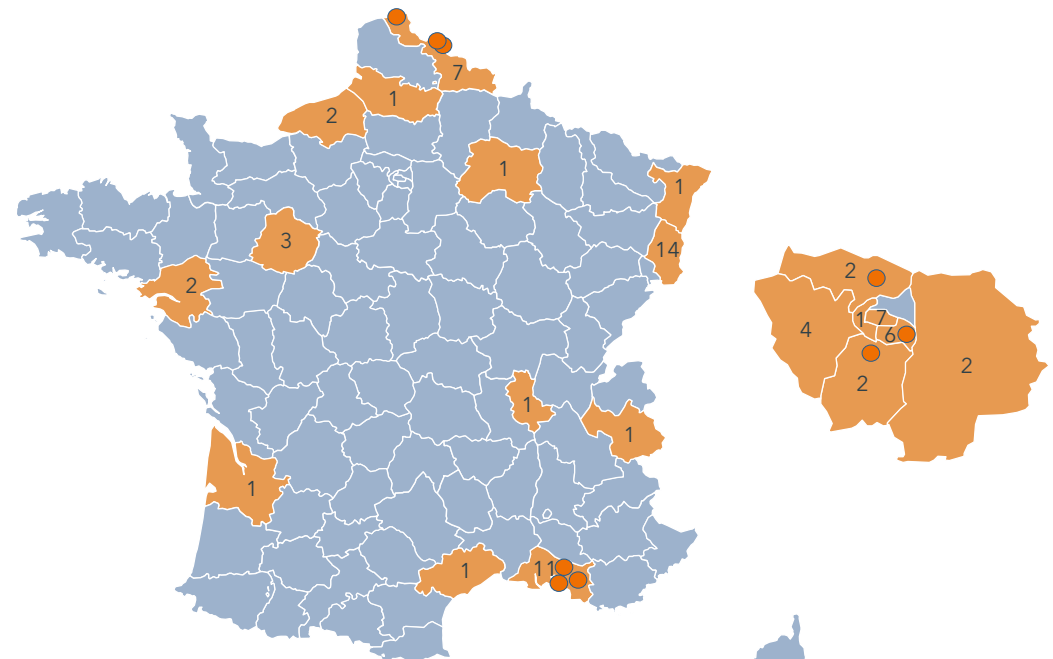
2. Présentation des données collectées [2/2]

Les données recueillies proviennent d'abord de plusieurs territoires que sont **l'Île-de-France, les Bouches-du-Rhône, le Haut-Rhin et les Haut-de-France**.

Parmi les 70 résidences ayant participé aux collectes de données, la **majorité de résidences se trouvent en zone urbaine** quand seules deux d'entre-elles se trouvaient en zone rurale.

La collecte de données qualitatives s'est concentrée sur 9 résidences : trois résidences ALOTRA, à Marseille, trois résidences ADEF en région parisienne et trois résidences ARELI à Dunkerque et Roubaix.

Cartographie des territoires mobilisés



Légende

- Départements d'implantation des résidences ayant pris part à la collecte
- XX Nombre de résidences par département, ayant pris part à la collecte de données
- Zones de recueil de données qualitatives



1.2

État des lieux de l'application de la Gestion Locative Sociale



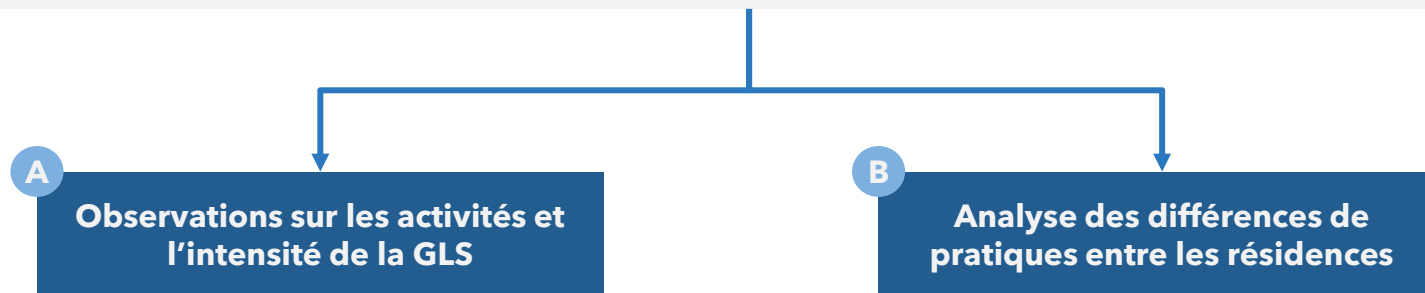
État des lieux de l'application de la Gestion Locative Sociale

Introduction

Ce chapitre **restitue l'état des lieux la Gestion Locative Sociale réalisé grâce aux données de gestions collectées entre décembre 2022 et janvier 2023.**

En lien avec le référentiel construit sur la base des activités définies dans la circulaire de 2013, nous proposons une liste de tâches en lien avec chaque activité. L'analyse des données collectées auprès des adhérents permet de :

- 1) **Estimer la charge de travail** associée aux activités et tâches de la GLS dans les résidences et de mettre en avant la répartition de la charge de la GLS entre les différentes activités identifiées ;
- 2) **Catégoriser les résidences selon plusieurs critères** (âge des résidants, fragilité financière des résidants, part de femme dans la résidence, situation de logement des résidants avant l'arrivée en résidence) ;
- 3) **Appréhender dans quelle mesure la GLS s'adapte** en intensité (nombre d'ETP / 100 résidants) et en nature des activités réalisées (à dominante accès au logement, santé...) **selon le public accueilli ;**
- 4) **Etudier les premiers indices de l'impact de la GLS sur les trajectoires de santé, logement, emploi et accès aux droits** des résidants





A

Observations sur les activités et l'intensité de la GLS



Observations sur les activités et l'intensité de la GLS

1. Six activités analysées dans l'étude

Décrites en 2009 par une étude du cabinet FORS, les activités de la GLS sont également définies par la circulaire du 20 mars 2013, document de référence servant aux DDETS pour le versement de l'AGLS et aux opérateurs pour les aider à définir leur politique de GLS. Sur la base de cette circulaire et des échanges avec des adhérents et les équipes UNAFO, **nous avons enrichi et précisé la liste de 4 activités du formulaire** (passage de 4 à 6) et l'avons détaillé en une liste de tâches réalisées à l'échelle des résidences.

Activités	Nombre de tâches	Exemples de tâches :
La régulation de la vie collective au sein de la résidence	6	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation de bilans de situation avec des résidents entrants Nombre de gestion d'incidents mineurs (bruit, saleté, affiches arrachées, graffiti)
La prévention et la gestion des impayés	6	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'accompagnement de personnes dans le cadre du suivi rapproché des dettes et plans d'apurement Nombre de relances pour impayés
La lutte contre l'isolement	3	<ul style="list-style-type: none"> Organisation d'évènements collectifs dans la résidence liés à la culture et aux loisirs Nombre d'évènements locaux annuels auxquels participe la résidence (fête du voisin, fête du quartier, kermesse, journée des associations...)
La médiation vers les services extérieurs	23	<ul style="list-style-type: none"> Accompagnement de résidents dans la constitution du dossier de demande de logement social Nombre de résidents accompagnés dans la sollicitation du RSA Nombre de réunions organisées en lien avec l'accès à la santé
L'animation de la vie collective de la résidence	1	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'instance de résident réunies (conseils de concertation, démarches participatives...)
La construction et l'animation d'un réseau partenarial	2	<ul style="list-style-type: none"> Signature de conventions partenariales avec des partenaires en lien avec les besoins des résidents (santé, logement, emploi, accès aux droits...) Nombre de participation à des commissions DALO et commissions d'orientation des SIAO

Observations sur les activités et l'intensité de la GLS



2. En pratique, on constate que ces 6 activités correspondent bien à des réalisations dans les résidences

- **Une majorité de résidences a renseigné les indicateurs de réalisation proposés pour au moins une des tâches** de chacune des 6 activités étudiées, indiquant que l'intégralité des activités de la GLS semblent réalisées (au moins partiellement) dans une majorité de résidences.
- **A noter néanmoins que le non-remplissage d'un indicateur pour un résidence peut signifier soit 1) l'activité n'est pas réalisée ou que 2) les données de réalisations n'existent pas où n'étaient pas accessible** au moment de la collecte. Les données collectées conservent donc une certaine marge d'imprécision.
- Dans la suite du document, nous avons exclu pour chaque calcul les résidences n'ayant pas rempli les indicateurs concernés, assimilant donc le non-remplissage des cases à la non-disponibilité des données.
- **Nous retenons que les indicateurs proposés semblent permettre d'appréhender une certaine réalité d'application de la gestion locative sociale** et pourraient être, pour partie, réutilisés à l'avenir pour de futurs travaux d'étude de la GLS.

Activités	% de résidence ayant renseigné des réalisations pour cette activité
1 La régulation de la vie collective au sein de la résidence	100%
2 La prévention et la gestion des impayés	96%
3 La lutte contre l'isolement	96%
4 La médiation vers les services extérieurs	80%
5 L'animation de la vie collective de la résidence	79%
6 La construction et l'animation d'un réseau partenarial	78%*

*Ce chiffre de 78% prend en compte certaines tâches qui ont été listées dans l'activité 4 « Médiation vers les services extérieurs » et qui sont en lien avec l'animation du réseau partenarial (organisation d'évènements collectifs en lien avec les loisirs, la santé, l'emploi et l'accès au logement).

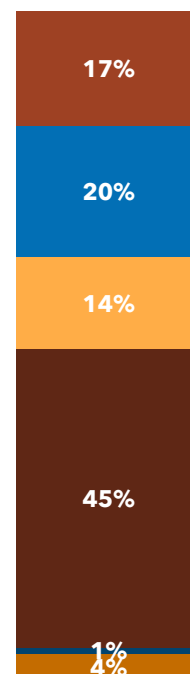


Observations sur les activités et l'intensité de la GLS

3. Comment ces moyens humains sont-ils mobilisés en fonction des différentes activités de la GLS ?

- Les données de l'étude indiquent que **les activités de médiation vers les services extérieurs** représentent **45%** du temps d'ETP de la GLS.
- La part importante de la médiation vers les services extérieurs est notamment due à **l'intensité de l'aide à l'accès au logement qui représente 49% des ETP de cette activité en moyenne.**
- *Nb : pour le calcul de la répartition de l'intensité par activité, nous avons **considéré les plages horaires comme transverses à toutes les activités** (permanences et rendez-vous individuel). Les ETP alloués à ces plages horaires ont donc été répartis de façon équivalente entre les 6 activités.*

Le temps de travail est réparti de la façon suivante en fonction des activités réalisées :



- **La régulation de la vie collective au sein de la résidence**
- **La prévention et la gestion des impayés**
- **La lutte contre l'isolement**
- **La médiation vers les services extérieurs, dont :**
 - Acc. vers le logement (49%),
 - Acc. en santé (37%)
 - Acc. vers l'emploi (7%)
 - Acc. à d'autres thématiques (3%)
- **L'animation de la vie collective de la résidence**
- **La construction et l'animation d'un réseau partenarial**



B

Analyse des différences de pratiques entre les résidences



Différences de pratiques entre les résidences

1.Des montants d'AGLS variables entre résidences, impactant le niveau « d'intensité » de la GLS

En croisant les montants de l'AGLS perçus par les 70 résidences de l'échantillon avec le nombre de résidents au sein des résidences, nous avons pu établir un montant d'AGLS pour 100 résidents permettant de **comparer l'intensité du financement entre les résidences**. Cela nous a permis de catégoriser les résidences selon l'intensité du financement de l'AGLS et de chercher des liens éventuels entre intensité de l'AGLS et intensité de la GLS.

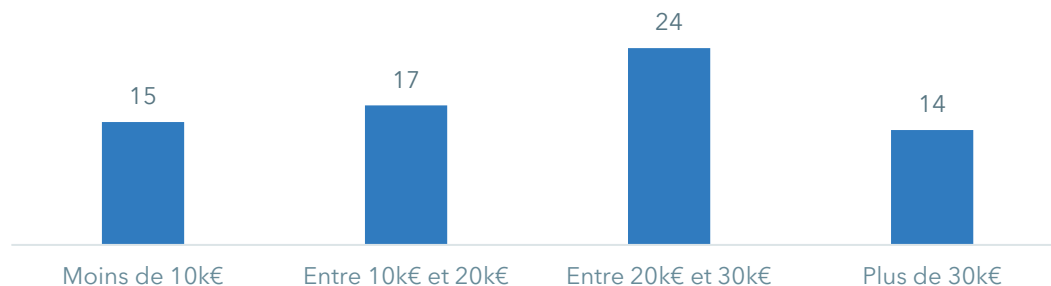
Des niveaux d'AGLS différents : du simple au triple pour 100 résidents.

- Sur 70 résidences étudiées, nous identifions des différences de montants perçus d'AGLS. En incluant les 4 résidences déclarant de pas recevoir d'AGLS, nous avons catégorisé les résidences en quatre groupes de taille comparable selon le montant de l'AGLS pour 100 / résidents.
- Pour rappel, la circulaire de 2013 prévoit un financement de 12 200€ pour moins de 50 logements, 20 400€ entre 50 et 100 logements, 25 000€ au-delà de 100 logements.

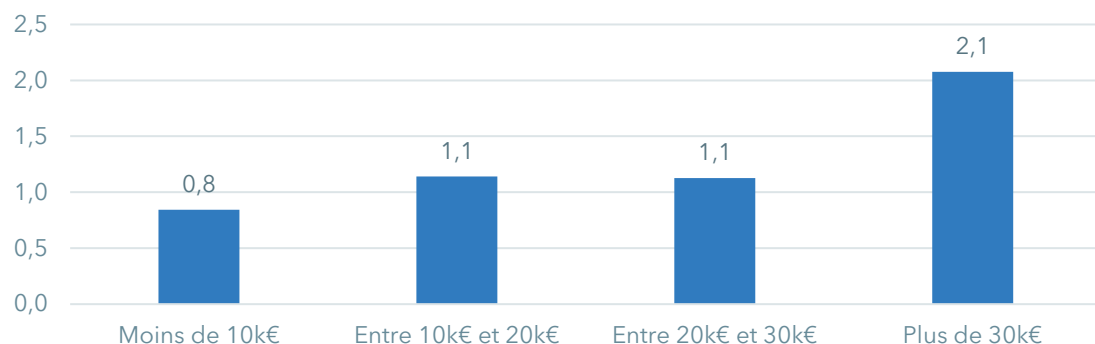
Une intensité de la GLS significativement plus élevée lorsque le montant de l'AGLS est supérieur à 30k€ / 100 résidents

- Nous observons une corrélation entre le montant de l'AGLS et l'intensité de la GLS : plus le montant d'AGLS pour 100 résidents est élevé, plus le nombre d'ETP dédié à la GLS est élevé.
- Ce résultat suggère donc que plus les RS reçoivent d'AGLS plus elles déploient d'activités de GLS.

Répartition des résidences selon le montant de l'AGLS (en K€ / 100 résidents) au sein de la résidence (N=70)



L'intensité de la GLS selon le montant de l'AGLS, en ETP pour 100 résidents (N=47)



Différences de pratiques entre les résidences

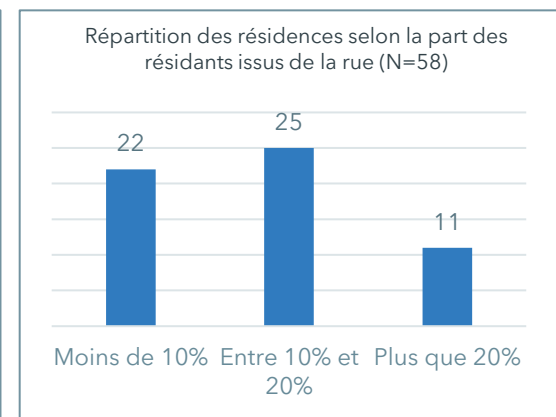
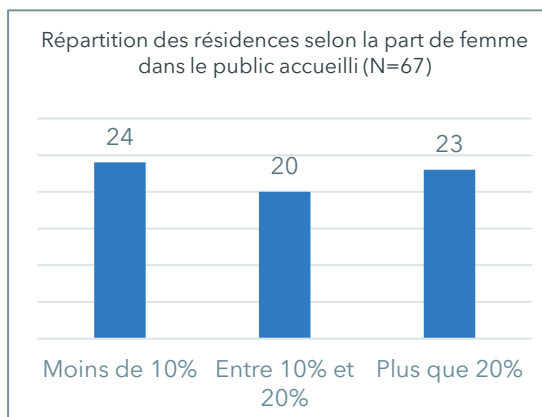
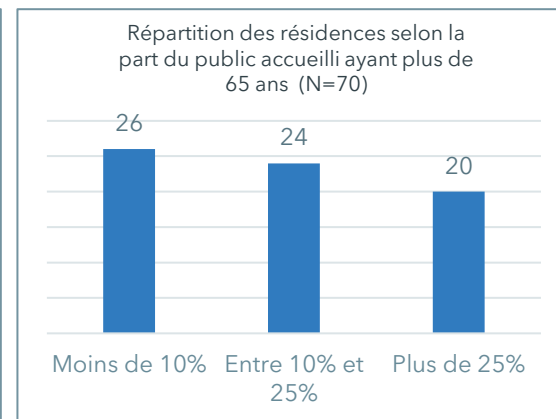
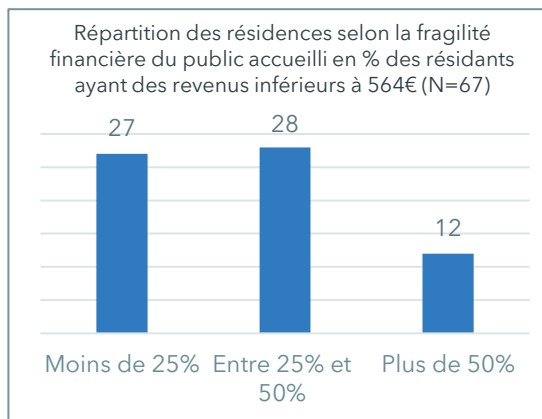
2. Des caractéristiques de peuplement différentes qui peuvent expliquer certaines différences d'intensité globale de la GLS...

Nous vous proposons ci-dessous des catégorisations de résidences sur 4 critères pour appréhender la diversité des publics accueillis.

1. Pour appréhender la **fragilité financière** des résidents : *la part du public accueilli déclarant des revenus inférieurs à 564€.*
2. Pour appréhender la **part de public senior** dans une résidence : *la part du public accueilli de plus de 65 ans.*
3. Pour appréhender **la répartition H/F** du public accueilli : *la part de femme dans la résidence.*
4. Pour appréhender **les parcours de logement** des résidents : *la part de résidents issus de la rue.*

Ces données illustrent la diversité des réalités de peuplement au sein des différentes résidences.

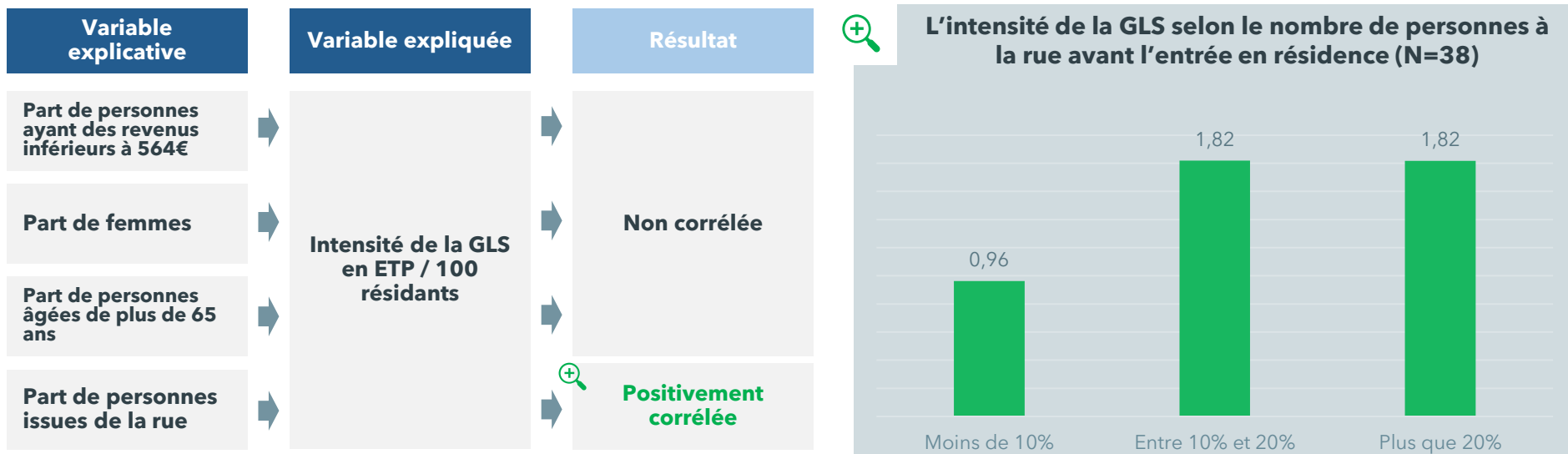
Nous mobilisons ces catégories dans les analyses proposées dans la suite du document et proposons de croiser ces dimensions avec les indicateurs de RÉALISATIONS et D'IMPACT.



Différences de pratiques entre les résidences

2. Des caractéristiques de peuplement différentes qui peuvent expliquer certaines différences d'intensité globale de la GLS...(suite)

- **Objectif :** Nous restituons ci-dessous les résultats des **analyses de corrélation** réalisées entre les 4 variables de peuplement vues précédemment (variables explicatives) et **l'intensité globale de la GLS** (variable expliquée).
- **Méthode :** Cette analyse est réalisée en effectuant des régressions linéaires, outil statistique permettant de déterminer si la variable explicative détermine le comportement de la variable expliquée. Les variables considérées comme ayant une corrélation statistiquement significative sont celles pour lesquelles la probabilité que la variable explicative n'ait aucun effet sur la variable expliquée est inférieure à 5%.
- **Conclusion :** L'une de ces quatre caractéristiques - la part des résidents qui étaient à la rue avant l'entrée en résidence - semble expliquer une différence significative d'intensité de la GLS. **Ce résultat suggère que les acteurs du logement accompagné adaptent l'accompagnement déployé aux caractéristiques de peuplement des résidences sociales.**



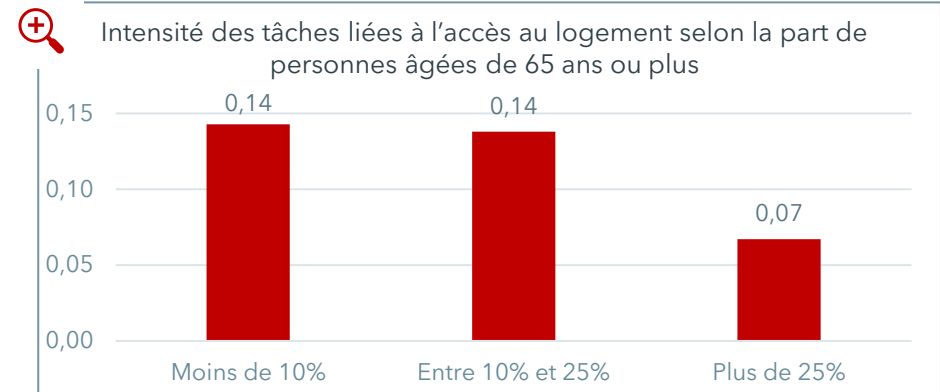
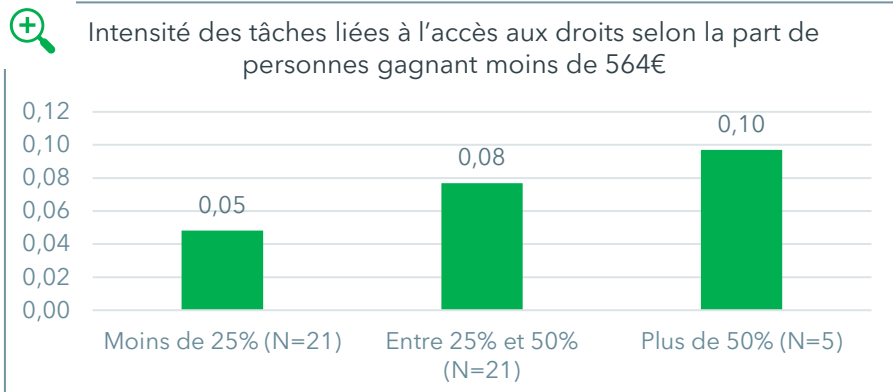
NB : D'autres analyses, réalisées de façon complémentaire sur suggestions de l'UNAFO étudient les liens entre intensité de la GLS et part de familles monoparentales et part de résidents en situation de handicap. Ces analyses n'ont pas permis d'objectiver des liens de corrélation.

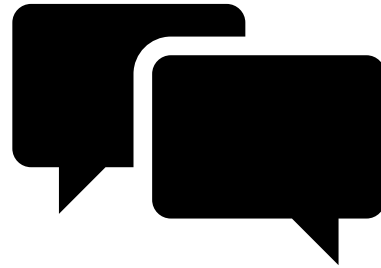
Différences de pratiques entre les résidences

3. Des caractéristiques de peuplement différentes qui peuvent expliquer des différences dans les modalités d'application de la GLS.

De même, nous restituons ci-dessous les résultats des recherches **de corrélation** entre les catégories de peuplement (variables explicatives) et l'intensité des tâches de la GLS **en lien avec certaines thématiques** (variable expliquée) :

Variable explicative		Variable expliquée		Résultat
Part de personnes ayant des revenus inférieurs à 564€	➔	Intensité des tâches de la GLS en lien avec l'accès aux droits	➔	 Positivement corrélée
Part de personnes âgées de plus de 65 ans	➔	Intensité des tâches de la GLS en lien avec le logement	➔	 Négativement corrélée
Part de personnes âgées de plus de 65 ans	➔	Intensité des tâches de la GLS en lien avec la santé	➔	
Part de personnes avec des difficultés de logement avant l'arrivée en résidence	➔	Intensité des tâches de la GLS en lien avec le logement	➔	Non corrélée
Part de personnes demandeurs d'emploi	➔	Intensité des tâches de la GLS en lien avec l'emploi	➔	





Temps de questions/réponses



2

Étude des impacts sociaux de la Gestion Locative Sociale



2.1

Regard sur les impacts sociaux de la GLS



Regard sur les impacts sociaux de la GLS

Quatre principales thématiques analysées

Nous vous proposons dans les prochaines pages un regard sur les **4 principales thématiques sur lesquelles l'étude a cherché à produire des données d'impact...**

LOGEMENT

Les données de l'étude indiquent une évolution positive de la trajectoire de logement des résidents...

Les données adhésives semblent indiquer une nette amélioration de la situation de logement (situation avant la résidence et la solution de logement en sortie de résidence).

- 17% des résidents sont en logement autonome avant l'entrée en résidence.
- 83% des résidents accèdent à une solution de logement autonome à leur sortie de résidence.

Parmi les 37% de sorties restantes :

- 15% de sorties vers une situation de logement indépendante (logement autonome ou retour à la rue).
- 19% des sorties inconnues.
- 17% de situations diverses (dépôt, départ à l'étranger, admission en établissement médico-social).

A noter néanmoins, les analyses de corrélation entre l'intensité de GLS et le taux de sortie en logement autonome ne permettent pas de mettre en avant de tels liens entre ces variables.

Nous expliquons pour partie par l'absence de lien positif attendu, la variabilité et l'absence de lien positif attendu sur un échantillon de 43 résidences (ensemble des résidences de l'échantillon pour lesquelles le taux de remplissage du fichier permet de déterminer une intensité de la GLS à l'échelle de la résidence) tout en maintenant une taille d'échantillon permettant de conclure.

Part des résidents en logement autonome AVANT et APRES le passage en résidence

Part des résidents à la rue AVANT et APRES le passage en résidence

EMPLOI

...ainsi qu'un accès à l'emploi favorisé par le parcours en résidence...

Les données recueillies indiquent que la GLS semble favoriser l'accès à l'emploi.

- 1) La baisse du nombre de situation de privation d'emploi entre l'entrée et la sortie de la résidence. Sur l'ensemble des résidences, le taux de demandeurs d'emploi est plus faible chez les résidents sortants (13%) que chez les résidents entrants (19%).
- 2) Un effet qui semble plus marqué dans les résidences accueillant un public plus éloigné de l'emploi. Dans les résidences où les problématiques emploi sont les plus marquées (taux de chômage à l'entrée supérieur à 15%), la part de DE entre l'entrée et la sortie passe de 26% à 17%.

A l'inverse, dans les résidences où la problématique emploi est plus faible à l'entrée (taux de chômage inférieur à 15%), le taux de demandeurs d'emploi évolue peu et négativement de 7% à l'entrée à 9% à la sortie.

Evolution du taux de demandeur d'emploi à l'entrée et à la sortie (toutes résidences confondues N=47)

Résidences où le taux de demandeurs d'emploi est SUPÉRIEUR à 15% à l'entrée (N=28)

Résidences où le taux de demandeurs d'emploi est INFÉRIEUR à 15% à l'entrée (N=15)

SANTÉ

...et un accès aux soins accrus dans les résidences où la GLS est « intensive ».

Des indications d'un lien entre l'intensité de la GLS et augmentation du recours aux soins. Les données de l'étude permettent d'établir une corrélation entre l'intensité des activités de la GLS en lien avec la santé et le nombre de résidents ayant sollicité l'équipe de la résidence pour un accompagnement dans le parcours de soin.

Nous proposons 2 interprétations de ce résultat :

- Plus d'activité de GLS (en ETP) sont déployées là où les besoins sont les plus forts.
- Plus d'impacts en terme d'accès au soin sont générés là où l'intensité de la GLS (en ETP) sur les thématiques de santé est la plus forte.

Dans le détail, la mise en place de HAD dans les résidences est documentée par les données de l'étude :

- 0,3 HAD pour 100 résidents parmi l'échantillon de 51 résidences ayant rempli cet indicateur.
- Les données qualitatives permettent d'appréhender la fonction facilitante de la GLS - les responsables de site coordonnent avec l'hôpital la mise en place de HAD.

« On a fait des HAD. On fait tout pour les maintenir le plus longtemps à domicile [...] Un monsieur a eu une grippe, on ne lui fait pas une HAD [...] C'est l'hôpital qui prend l'HAD quand ça se présente et c'est valable dans notre résidence 7 »

« Oui c'est possible et on ne l'infirmière vient sur place directement. »

[Avisante sociale]

Nombre d'aides à l'entrée en parcours de soin en fonction de l'intensité des tâches de la GLS en lien avec la santé (N=48)

Lecture : Pour les résidences mobilisant moins de 0,05 ETP / 100 résidents sur les tâches liées à la santé, le nombre d'aides à l'entrée en parcours de soin est de 4 / 100 résidents contre 27 / 100 résidents pour les résidences mobilisant plus de 0,05 ETP / 100 résidents.

0,3 HAD / 100 résidents (23 HAD sur 51 résidences)

ACCÈS AUX DROITS

Enfin, une plus forte intensité de GLS sur les thématiques d'accès aux droits semble positivement corrélée à une évolution effective pour les résidents

Les données de l'étude ont permis d'identifier une corrélation entre l'intensité des tâches en lien avec l'accès aux droits, accompagnement dans la sollicitation de l'AAH, du RSA, de l'ARE... et la part de résidents ayant accès à un droit sur l'année.

- Dans les résidences où l'intensité de la GLS en lien avec l'accès aux droits est inférieure à 0,03 ETP / 100 résidents, 23% ont eu accès à un droit grâce à la GLS.
- Dans les résidences où l'intensité de la GLS en lien avec l'accès aux droits est entre 0,03 ETP / 100 résidents et 0,06 ETP / 100 résidents, 42% ont eu accès à un droit grâce à la GLS.
- Dans les résidences où l'intensité de la GLS en lien avec l'accès aux droits est supérieure à 0,06 ETP / 100 résidents, 50% ont eu accès à un droit grâce à la GLS.

Part des résidents ayant eu accès à un droit selon l'intensité des tâches de la GLS liées à l'accès aux droits (N=44)

Répartition des résidences de l'échantillon en fonction de l'intensité de la GLS (en abscisse) et du nombre de résidents pour 100 résidents ayant eu accès à un droit grâce à la GLS (en ordonnée) (N=44)

Regard sur les impacts sociaux de la GLS

1. Les données de l'étude indiquent une évolution positive de la trajectoire de logement des résidants...

Les données adhérents semblent indiquer **une nette amélioration de la situation de logement** des résidants accueillis entre la solution de logement avant la résidence et la solution de logement en sortie de résidence :

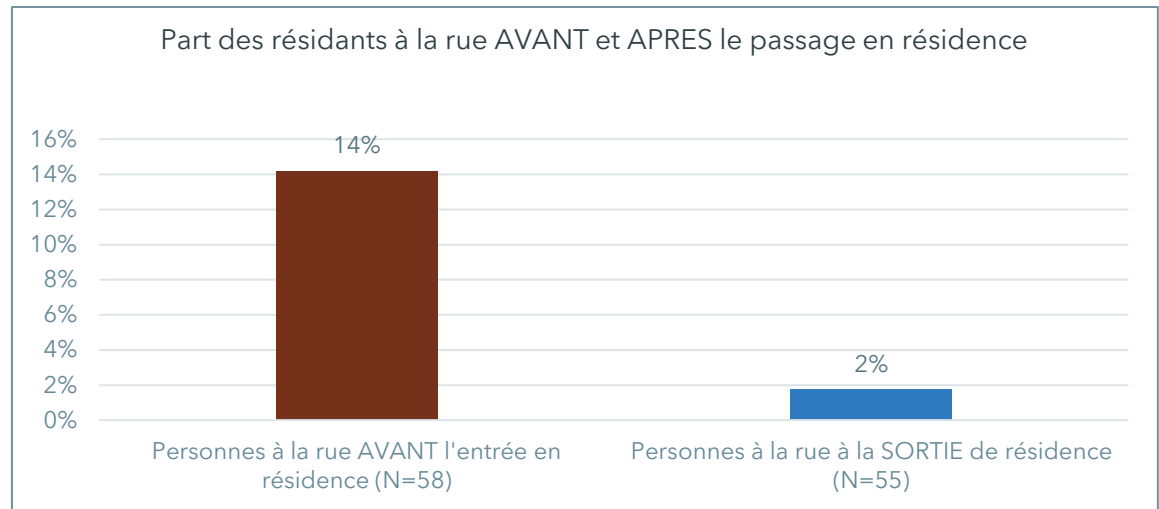
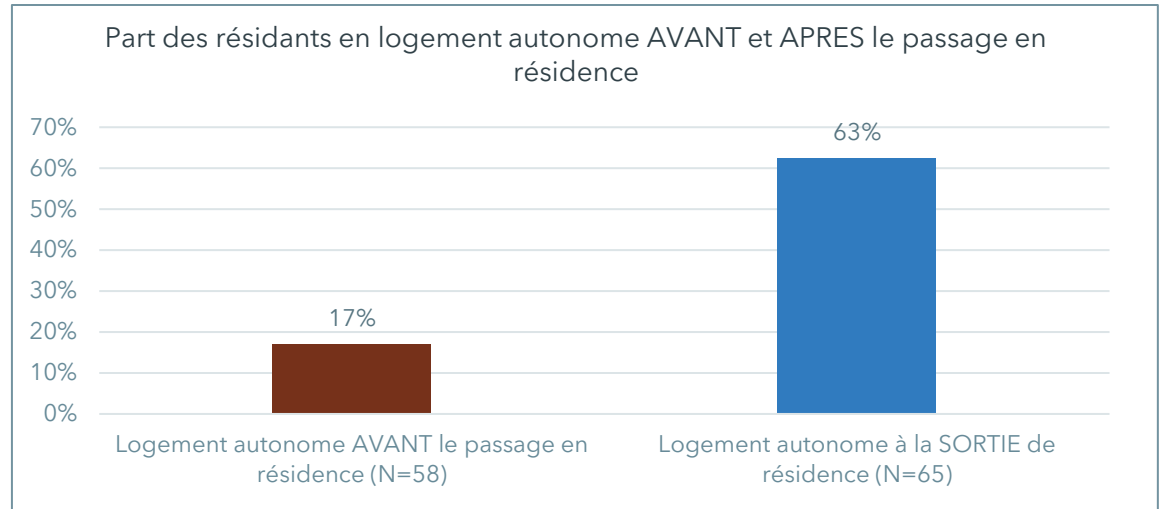
- 17% des résidants sont en logement autonome avant l'entrée en résidence ;
- 63% des résidants accèdent à une solution de logement autonome à leur sortie de résidence.

Parmi les 37% de sorties restantes :

- 15% de sorties vers une situation de logement non-autonome : logement accompagné (4%), hébergement chez un tiers (9%), retour à la rue (2%)
- 12% de sorties « autres » ou de sorties non renseignées
- 10% de situations diverses (décès, départ à l'étranger, admission en établissement médico-social)

A noter néanmoins, les analyses de corrélation entre intensité de GLS et taux de sortie en logement autonome ne permettent pas de mettre en avant de tels liens entre ces variables.

- Nous l'expliquons pour partie par l'impossibilité de mettre sous contrôle la variable « Fragilité du public accueilli » sur un échantillon de 48 résidences (ensemble des résidences de l'échantillon pour lesquelles le taux de remplissage du fichier permet de déterminer une intensité de la GLS à l'échelle de la résidence) tout en maintenant une taille d'échantillon permettant de conclure.



Regard sur les impacts sociaux de la GLS

2. Les données de l'étude indiquent un accès à l'emploi favorisé par le parcours en résidence...

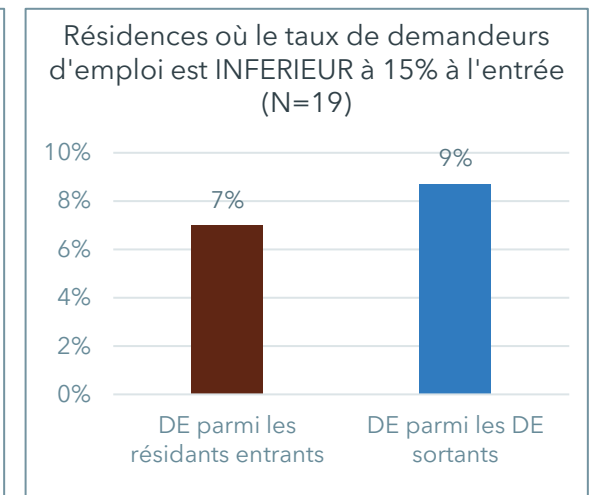
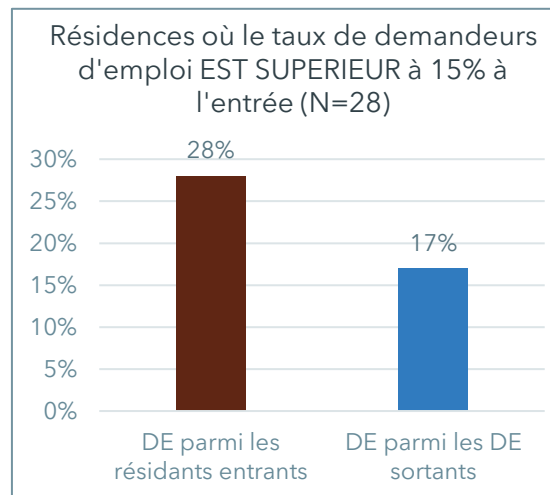
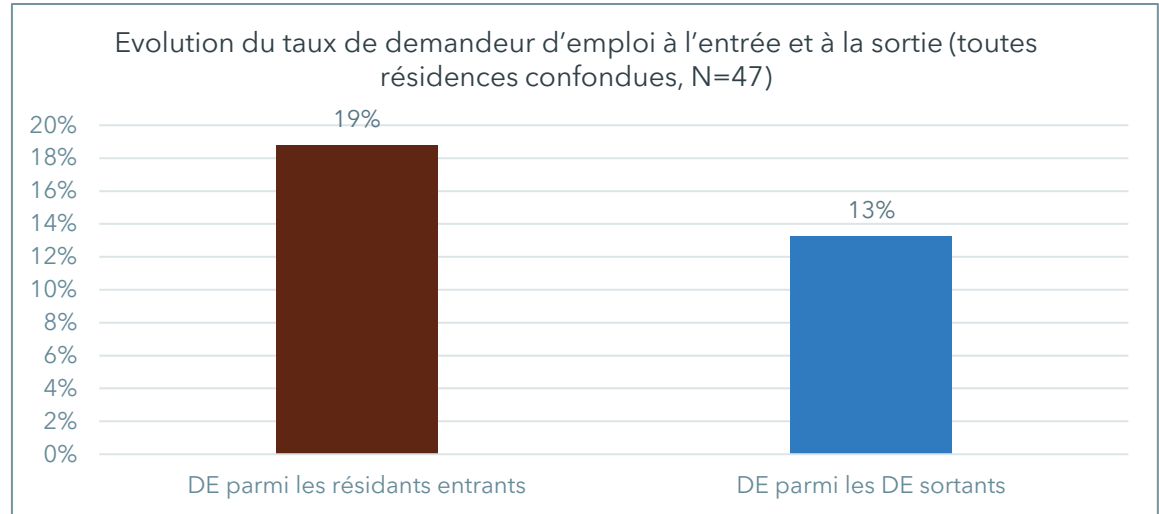
Les données recueillies indiquent que la GLS semble favoriser l'accès à l'emploi.

1) La baisse du nombre de situation de privation d'emploi entre l'entrée et la sortie de la résidence.

Sur l'ensemble des résidences, le taux de demandeurs d'emploi est plus faible chez les résidents sortants (13%) que chez les résidents entrants (19%).

2) Un effet qui semble plus marqué dans les résidences accueillant un public plus éloigné de l'emploi.

- Dans les résidences où les problématiques emploi sont les plus marquées (taux de chômage à l'entrée supérieur à 15%), la part de DE entre l'entrée et la sortie passe de 28% à 17%
- A l'inverse, dans les résidences où la problématique emploi est plus faible à l'entrée (taux de chômage inférieur à 15%), le taux de demandeurs d'emploi évolue peu et négativement de 7% à l'entrée à 9% à la sortie



Synthèse

3. Les impacts des activités varient-ils en fonction de « l'intensité » de Gestion Locative Sociale ?

Pour les 4 principales thématiques sur lesquelles l'étude a cherché à produire des données d'impact (logement, emploi, santé, accès aux droits), ce tableau recapitule 1) la nature de la données collectées 2) les éléments confirmatoires de l'impact et 3) les limites à l'analyse.

	Logement	Emploi	Santé	Accès aux droits
Indicateurs concernés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ % de sortie en logement autonome ▪ % résolution à l'amiable des troubles du voisinage 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ % de chômage des personnes entrants dans la résidence ▪ % de chômage sortants de la résidence 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de HAD ▪ Nombre de sollicitations de l'équipe pour un parcours de soin ▪ Nombre de recours aux urgences 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ % des résidents ayant accès à un droit
Données de l'étude confirmatoires de l'impact	Différence entre le pourcentage de résidents en logement autonome avant l'entrée en résidence et à la sortie de la résidence	Différence entre le pourcentage de résidents demandeurs d'emploi à l'entrée et la sortie de la résidence	Existence d'une corrélation entre l'intensité des activités de la GLS en lien avec la santé et le nombre de résidents ayant sollicités l'équipe pour un parcours de soin	Existence d'une corrélation entre l'intensité des activités de la GLS en lien avec l'accès aux droits et le nombre de résidents ayant eu accès à un droit grâce à la GLS



2.2

Conclusions de l'état des lieux



Nos conclusions sur l'état des lieux la GLS

1

L'application de la GLS dans les résidences sociales étudiées

Les activités de la GLS définies par la circulaire de 2013 correspondent à des réalisations et des charges dans les résidences sociales, établies à 1,26 ETP / 100 résidents en moyenne sur l'ensemble de l'échantillon. L'activité de médiation vers les services extérieurs constituent une part importante des réalisations de la GLS (45% du nombre d'ETP mobilisés).

2

Les différentes pratiques de la GLS

Les réalisations de la GLS varient en intensité et en nature en fonction des résidences.

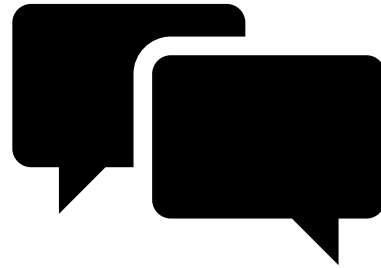
- **En intensité**, l'étude des données collectées a permis d'établir un lien entre l'intensité de la GLS et une caractéristique du public accueilli (la part de résidents issus de la rue).
- **En nature d'activités réalisées**, l'analyse des données suggère des adaptations du contenu de la GLS aux besoins des résidents.

3

Les impacts de la GLS sur les résidents

Les données quantitatives fournissent des indices sur de potentielles évolutions de trajectoire positives des résidents sur les quatre thématiques étudiées (Logement, Emploi, Santé, Accès aux droits) du fait de la GLS.

Pour les thématiques de santé et accès aux droits, la conclusion des analyses de corrélation semble montrer un **effet de la GLS** sur l'entrée effective en parcours de soin et l'accès effectif à un droit des résidents.



Temps de questions/réponses



3

Étude des coûts évités de la Gestion Locative Sociale

Étude des coûts évités de la Gestion Locative Sociale

Introduction et plan du chapitre

Ce chapitre **restitue l'étude de coûts évités de la Gestion Locative Sociale.**

L'étude a été ciblée sur les impacts économiques en lien avec les effets attendus de la GLS sur 4 thématiques principales :

- Le **parcours de logement** des personnes
- Le **parcours d'emploi** des personnes
- Le **parcours de soin** des personnes
- Les **autres évolutions** positives, dont notamment la prévention du surendettement.

La restitution de ce travail est réalisée en **trois temps** :

- 1) La présentation du travail et de la démarche suivie pour chaque thématique
- 2) Le détail pour chaque thématique des impacts économiques des cas étudiés
- 3) Nos conclusions sur les coûts évités de la GLS

1

Comment analyser les impacts économiques de la GLS?

2

Estimation de coûts évités par thématique

3

Conclusion sur l'efficiency de la GLS



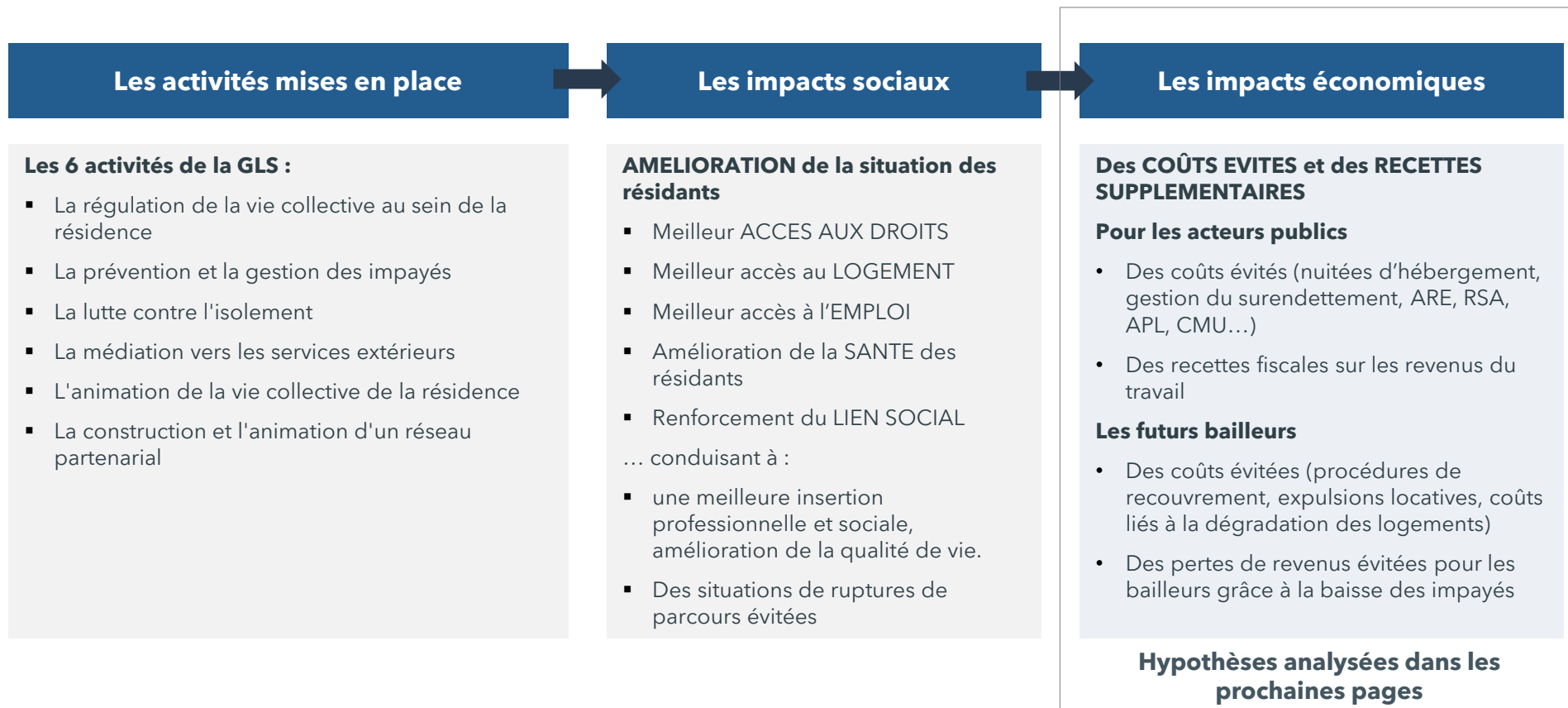
Comment analyser les impacts économiques de la GLS?



Comment analyser les impacts économiques de la GLS?

1. Une approche par les « Coûts Evités » préparée par l'étude des impacts sociaux de la GLS...

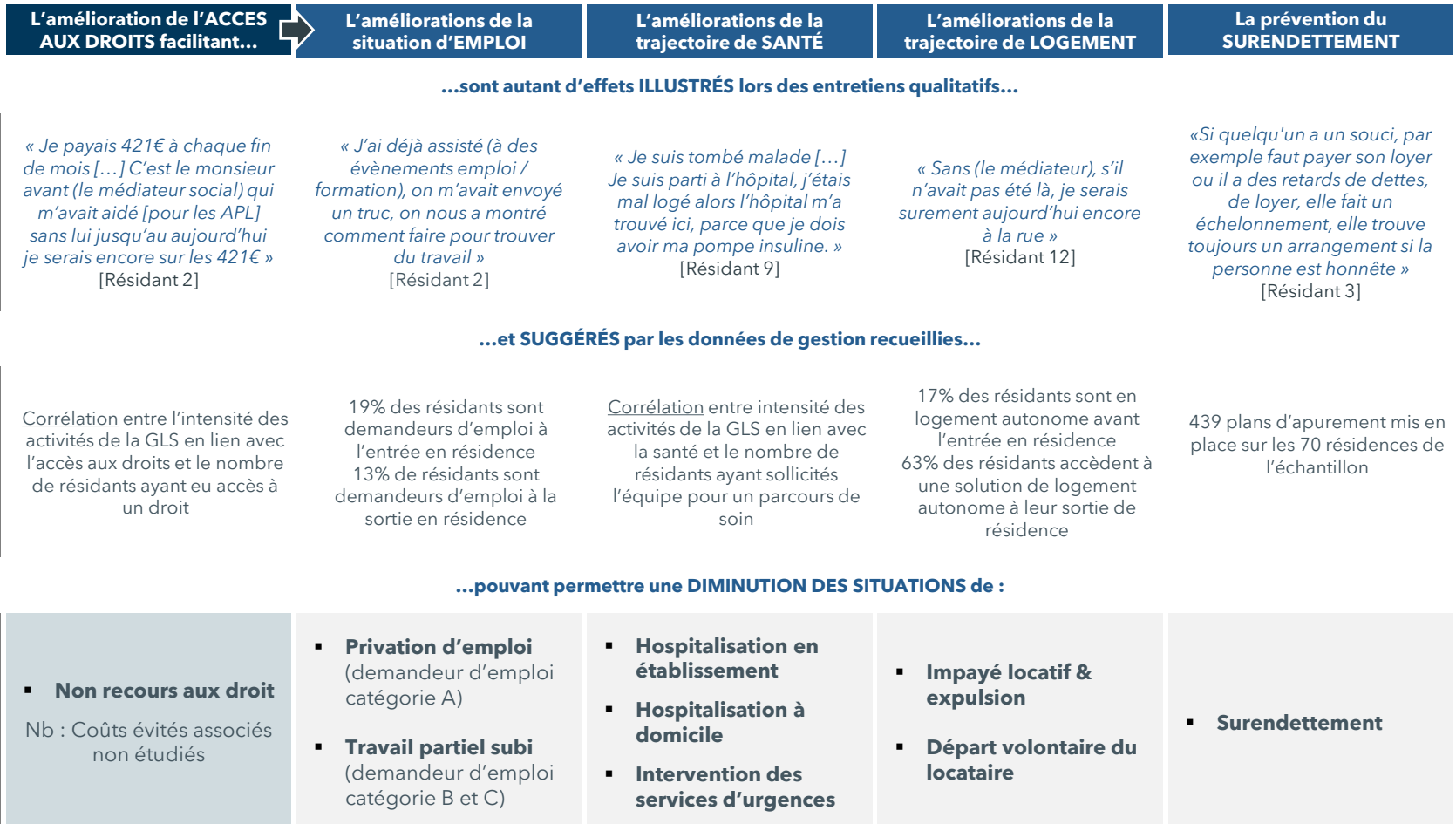
Parmi les différentes approches possibles pour l'analyse des impacts économiques, les auteurs ont fait le choix d'une **approche par les « Coûts Evités »**, reposant sur la capacité de la GLS à prévenir des situations de dépenses ou de coûts pour ses parties prenantes publiques et privées. Cette approche s'inscrit **en continuité directe avec l'analyse des impacts sociaux** proposée au précédent chapitre.



Comment analyser les impacts économiques de la GLS?

2. Différentes « situations de coûts » prévenues grâce à la GLS

L'analyse des impacts sociaux de la GLS permet d'identifier **différentes situations dans le parcours des résidents pouvant être associées à des coûts pour certaines parties prenantes publiques et privées**. Ces situations sont listées ci-dessous, ainsi que les données justifiant **d'une capacité de la GLS à les prévenir**.

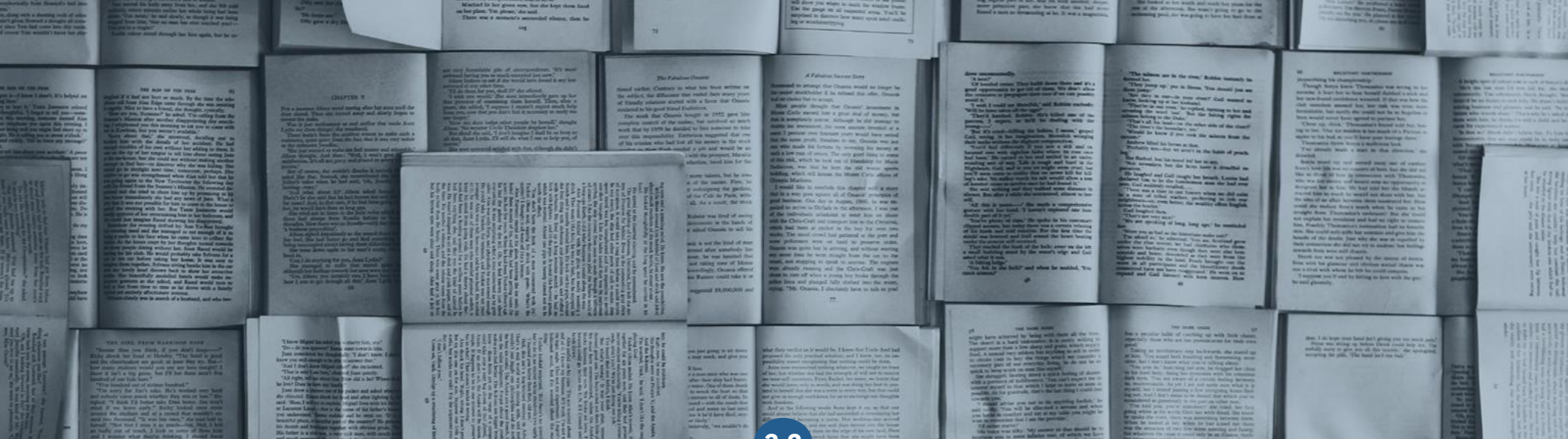


Comment analyser les impacts économiques de la GLS?

3. Les différentes étapes de notre analyse

Pour chacune des situations de coûts recensée dans la page précédente, l'analyse de Coûts Evités invite à traiter trois questions successives: 1) **Quel est le coût unitaire de cette situation** pour les parties prenantes concernées? 2) **Combien de situations de ce type sont évitées** grâce à la GLS? 3) **Quelle efficacité de la GLS** en fonction du nombre de situations évitées? Nous illustrons ci-dessous le principe des analyses restituées dans ce chapitre.

I. Quelles situations de coûts semblent évitées au regard de l'étude d'impact social de la GLS?	II. Combien coûte chacune de ces situations?	III. Quelle efficacité de la GLS en fonction du nombre de situations évitées ?
Logement	Situation d'impayé	1 628 €
	Départ du locataire	232 €
Emploi	Privation d'emploi (demandeur d'emploi catégorie A)	13 689 € / an
	Travail partiel subi (demandeur d'emploi catégorie B et C)	6 491 € / an
Santé	Hospitalisation en établissement	513 € / jour
	Hospitalisation à domicile	222 € / jour
	Intervention des services d'urgences	150 €
Autres	Surendettement	2 000 €



3.2

L'améliorations de la situation d'emploi

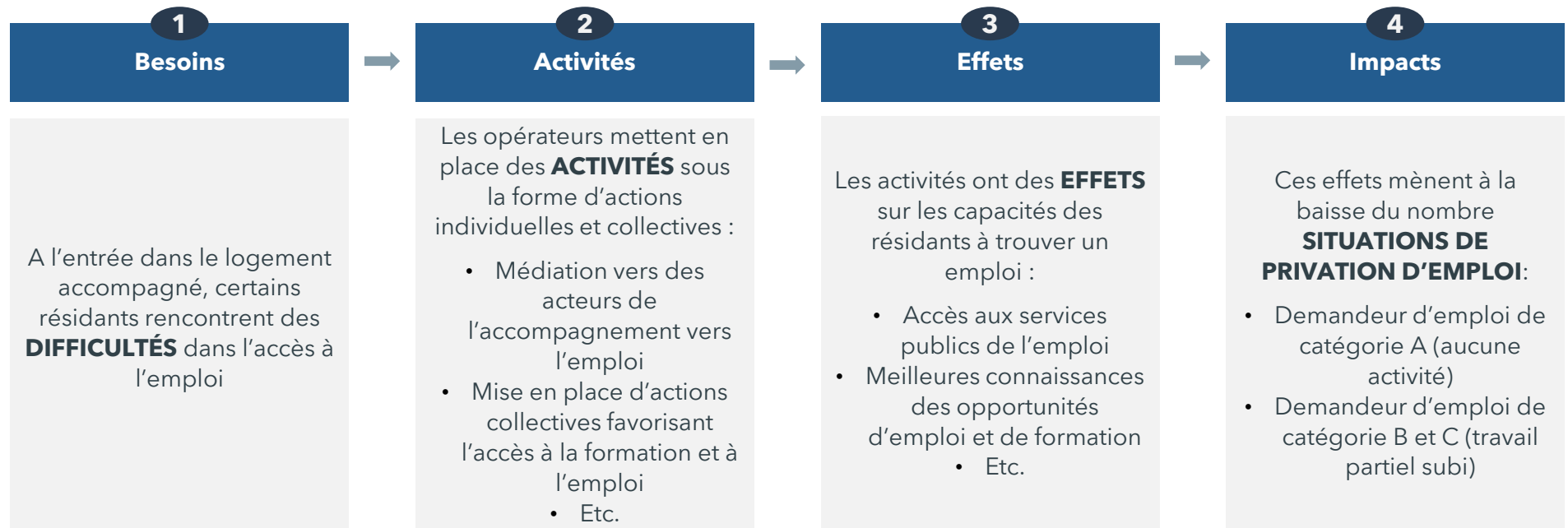
Le cas de la privation d'emploi



Coûts évités associés au retour à l'emploi

1. Un lien causal entre pratiques de GLS et accès à l'emploi...

Dans le cadre de l'étude sur les coûts évités, nous avons estimé **le coût de la privation d'emploi pour les pouvoirs publics**. La chaîne logique suivante explicite le lien logique entre la mise en place de la gestion locative sociale et la baisse du nombre de personnes privées d'emploi.



Considérant que la GLS peut faciliter le retour à l'emploi des résidents, les pages suivantes détaillent le calcul des coûts d'une situation de privation d'emploi ou de travail partiel subi pour les acteurs publics.

Coûts évités associés au retour à l'emploi

2. Vue d'ensemble de l'analyse

Une démarche en deux temps pour estimer les coûts liés à la privation d'emploi



Coûts évités associés au retour à l'emploi

3. Les recettes non générées par des personnes sans emploi (catégorie A)

Sources :
Pôle Emploi 2021, 2022
DARES 2022
DREES 2022

1

Situation :
Demandeur
d'emploi de
catégorie A
(sans activité)

ARE : Allocation chômage d'aide au Retour à l'Emploi

Action :

Versement de l'ARE

Occurrence

32,5 indemnisés pour 100 DE inscrits à Pôle Emploi à temps complet
(Sources : calcul avec données de Pôle Emploi 2022, DARES 2022)

Coût ARE 1^{er} quartile / an
12 096 €
(Source : 1^{er} quartile de l'ARE, Pôle Emploi décembre 2021)

Coût moyen / DE inscrit / an
3934 €

RSA : Revenu de Solidarité Active

Action :

Versement du RSA

Occurrence

23 allocataires pour 100 DE inscrits à Pôle Emploi à temps complet
(Sources : calcul avec données de la DREES 2022, DARES 2022)

Coût RSA moyen / an
7 182 €
(Source : RSA non majoré, DREES 2022)

Coût moyen / DE inscrit / an
1 641 €

ASS : Allocation de Solidarité Spécifique

Action :

Versement de l'ASS

Occurrence

9 allocataires pour 100 DE inscrits à Pôle Emploi
(Sources : calcul avec données de Pôle Emploi 2022, DREES 2022)

Coût ASS moyen / an
6 534 €
(Source : ASS taux plein pour personne seule, DREES 2022)

Coût moyen / DE inscrit / an
588 €

AAH : Allocation Adulte Handicapé

Action :

Versement de l'AAH

Occurrence

1,3 allocataires pour 100 DE inscrits à Pôle Emploi
(Sources : calcul avec données de Pôle Emploi 2022, DREES 2022)

Coût AAH moyen / an
11 480 €
(DREES 2022)

Coût moyen / DE inscrit / an
152 €

Coûts évités associés au retour à l'emploi

3. Les recettes non générées par des personnes sans emploi (catégorie A)

Sources :
 URSSAF 2022
 INSEE 2021
 Etude ETCLD 2018

1

Situation :
 Demandeur
 d'emploi de
 catégorie A
 (sans activité)

Cotisations salariales

Recette affectée :
 Cotisations salariales

Occurrence
 100 % des DE inscrits à
 Pôle Emploi

Cotisations salariales moyenne / an
 Pour un employé au SMIC : 4 463 €
 (Calcul sur la base de données URSSAF)

Perte de recette / DE / an
 4 463 €

Cotisations patronales

Recette affectée :
 Cotisations patronales

Occurrence
 100% des DE inscrits à
 Pôle Emploi

Cotisations salariales moyenne / an
 Pour un employé au SMIC : 2 665 €
 (Calcul sur la base de données URSSAF)

Perte de recette / DE / an
 2 665 €

Gain en TVA

Recette affectée :
 Baisse de la consommation et donc du paiement de la TVA

- Revenu SMIC net : 1 307 €
- Revenu moyen DE : 1 102 €
- Baisse de la consommation : 205 € / mois

(Sources : URSSAF, INSEE 2021)

Occurrence
 100% des DE inscrits à
 Pôle Emploi

Perte en TVA / an
 Hypothèse : taux de
 TVA à 10%
 Perte en TVA : 246 € / an

Coût moyen / DE / an
 246 €

Coûts évités associés au retour à l'emploi

4. Des coûts évités pour les acteurs publics de 6K€ à 13,5K€ par situation de privation d'emploi évitée

Catégories de coûts	DE temps complet		DE avec activité partielle	
	Coût unitaire		Coût unitaire	
	de l'action / an	En moyenne pour 1 DE / an	de l'action / an	En moyenne pour 1 DE / an
ARE	12 096 €	3 934 €	11 160 €	2 770 €
RSA	7 182 €	1 641 €	7 182 €	338 €
ASS	6 534 €	588 €	6 534 €	81 €
AAH	11 480 €	152 €	11 480 €	152 €
TOTAL COUTS		6 315 €		3 341 €
Cotisations salariales	4 463 €	4 463 €	2 231 €	2 231 €
Cotisations patronales	2 665 €	2 665 €	1 332 €	1 332 €
Pertes de TVA	246 €	246 €	246 €	246 €
TOTAL RECETTE		7 374 €		3 150 €
TOTAL COUTS + RECETTE		13 689 €		6 491 €

A titre de comparaison, **une étude de l'association ETCLD de 2018 chiffrait le bénéfice de la remise à l'emploi de ses bénéficiaires à 18 000 € / ETP**. Sur la même population, **l'IGF et la DARES mentionnent un chiffre de 4 600 €**.

L'écart entre l'estimation IGF et le chiffre obtenu dans cette étude s'explique principalement par la différence entre les populations étudiées :

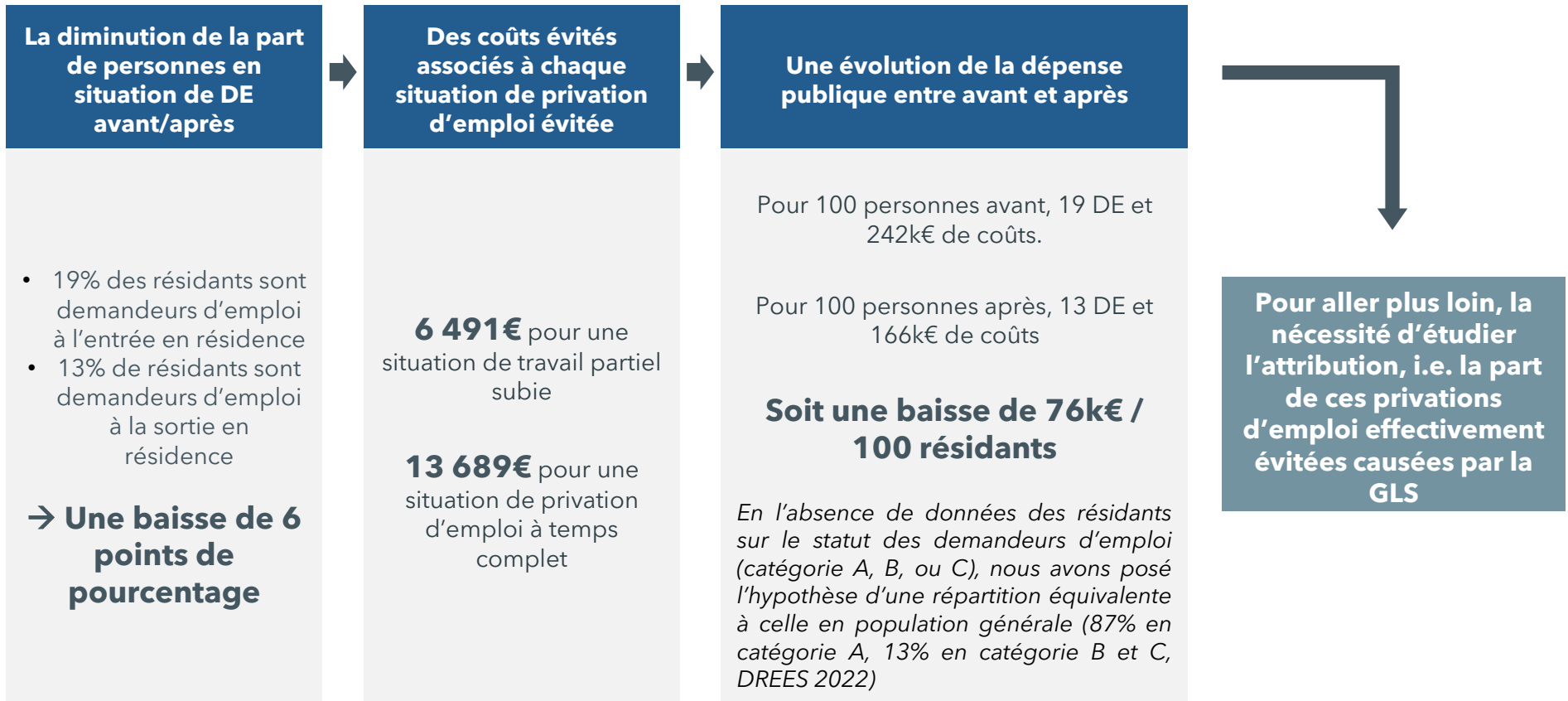
- Notre estimation de coûts évités concerne une population de demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi uniquement
- Dans le dispositif ETCLD, 4 bénéficiaires sur 10 avaient un emploi avant l'entrée dans le dispositif de remise à l'emploi étudié.

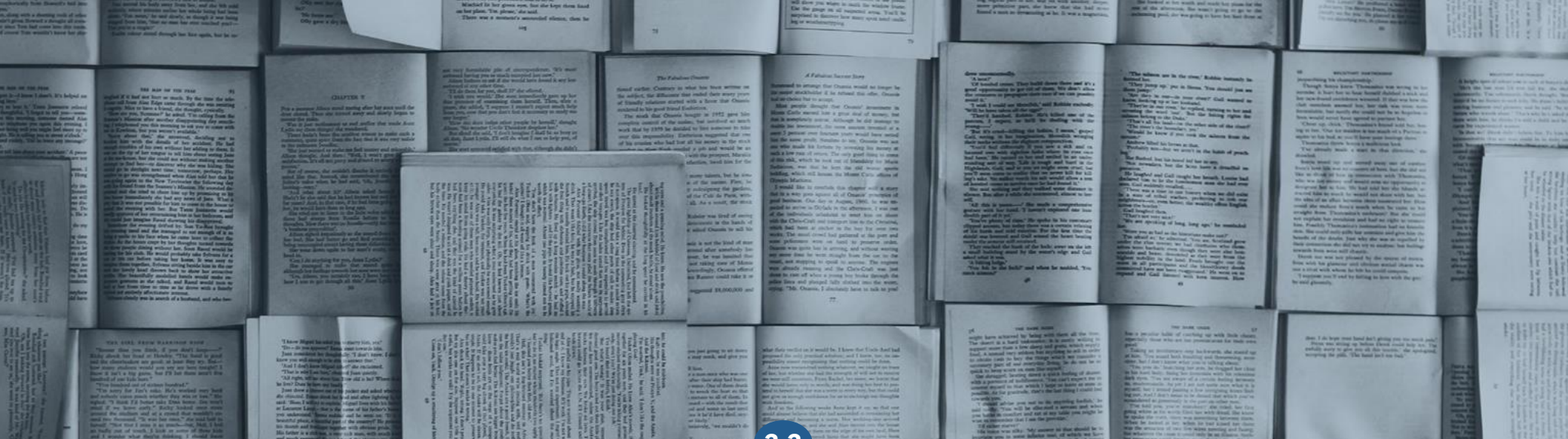
Coûts évités associés au retour à l'emploi

5. Un retour à l'emploi des résidants source de bénéfices économiques pour les acteurs publics



La diminution de la part de demandeurs d'emploi entre l'entrée et la sortie de résidence et l'estimation du coût unitaire de la privation d'emploi permettent de **d'estimer une baisse de la dépense publique.**





3.3

Conclusion sur l'efficience de la GLS



Conclusion sur l'efficacité de la GLS

Des impacts économiques multiples mais diffus, dont le cumul compense le coût de l'AGLS

En mettant en perspective les coûts de la GLS pour les acteurs publics et les impacts économiques générés par l'évitement des différentes situations de coûts, l'étude permet d'éclairer **l'efficacité de l'AGLS** pour les acteurs publics concernés. Si aucune des situations de coûts évités ne permet à elle seule de compenser le montant de l'AGLS, les auteurs suggèrent que **le cumul des différentes retombées économiques vient très vraisemblablement compenser cette dépense publique**. Cette proposition est justifiée ci-dessous avec un exemple dans lequel l'évolution de quatre résidents sur cent vient compenser le montant de l'AGLS.

Un coût moyen de la GLS pour la puissance publique de 14,6k€ / 100 résidents (AGLS)...

Des moyens humains...

0,93 ETP / 100 résidents*

...Qui génèrent des coûts...

Coût de la GLS pour 100 résidents
45k€ / an*

(*chiffre issu de l'étude sur le modèle économique des résidences sociales de 2023)

...En partie supportés par la puissance publique

Montant de l'AGLS / 100 résidents
14,6k€ / an

...vraisemblablement compensé par des retombées économiques de la GLS multiples et diffuses.

Les coûts associés à la GLS pour la puissance publique sont **plus que compensés** si la GLS permet, par exemple, pour 100 résidents sur une période d'une année :

1 Situation de **retour à l'emploi** à temps plein

13,6k€

+

1 situation **d'impayé locatif** évitée

1,6k€

+

1 HAD évitant des hospitalisation en établissement

12,5 k€

+

1 situation de **surendettement** évitée

2 k€

29,7 k€



4

Conclusions générales

Conclusions générales

Ce que nous retenons de l'étude [1/2]

1

La présente étude permet de dresser **un panorama** des différentes réalisations et pratiques associées à la Gestion Locative Sociale en fonction du type de résidence et du public accueilli.

- Ce panorama indique **des différences d'intensité de la GLS** en fonction 1) du montant de l'AGLS perçu pour 100 résidants et 2) d'une caractéristique du public accueilli (la part de résidants issus de la rue).
- Ce panorama montre aussi des **différences de nature de la GLS** en fonction du peuplement de la résidence : plus de tâches associées à l'accès aux droits dans les résidences avec de nombreux résidants en situation de fragilité financière, moins de tâches liées à l'accès au logement dans les résidences avec une plus grande part de personnes âgées.
- Ce panorama permet également **d'estimer une intensité moyenne de la GLS**, située entre 0,6 et 1,26 ETP / 100 résidants, venant corroborer d'autres études menées par l'UNAFO.

2

Les données collectées auprès des résidants et des adhérents permettent d'illustrer les trajectoires de logement, emploi, santé et l'accès aux droits des résidants, démontrant **la capacité de la GLS à produire des impacts sociaux sur ces différentes dimensions**. Différentes situations présentant potentiellement des coûts pour les parties prenantes publiques et bailleurs semblent ainsi pouvoir être évitées :

- Situation d'impayé : 1 628€ / situation
- Situation de privation d'emploi de catégorie A : 13 689€ / situation / an
- Situation de privation d'emploi de catégorie B et C : 6 491€ / situation / an
- Situation d'hospitalisation en établissement : 513€ / jour contre 222€ / jour pour une situation de HAD
- Situation de surendettement : 2000€ / situation

Conclusions générales

Ce que nous retenons de l'étude [2/2]

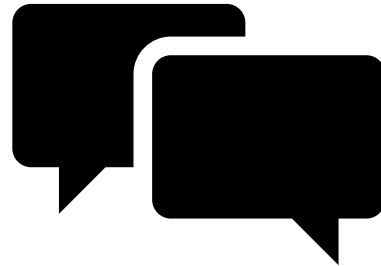
3

La mise en perspective des coûts de la GLS pour les acteurs publics via le versement de l'AGLS et des bénéfices économiques permis par les impacts sociaux de la GLS permet de proposer **un regard sur l'efficacité de la GLS** pour les acteurs publics. Ainsi, si aucune des situations de coûts évités ne permet à elle seule de compenser le montant de l'AGLS, les auteurs suggèrent que **le cumul des différentes retombées économiques de la GLS à échelle d'une population de résidants vient très vraisemblablement compenser cette dépense publique.**

4

Pour aller plus loin :

- **Le panorama de la GLS présenté en début de document** s'appuie sur des données représentatives de l'ensemble du secteur du logement accompagné et **constitue une analyse solide de la réalité des résidences sociales des adhérents de l'UNAFO.**
- **L'étude d'impact économique repose sur un certain nombre d'hypothèses sur les impacts sociaux du logement accompagné devant être précisées grâce à des analyses d'attribution.** En l'état, l'étude illustre un potentiel de coûts évités mais n'en permet pas une mesure précise.
- Pour aller plus loin, **ce potentiel** de coûts évités **pourrait être enrichi en identifiant le nombre de situations évitées grâce à la GLS.** Cette analyse d'attribution peut être menée en comparant l'occurrence de ces situations parmi les résidants à une population comparable, dans le cadre d'une analyse contrefactuelle.



Temps de questions/réponses



Adrien BAUDET
Directeur associé



adrien@koreisconseil.com
06 31 55 73 84
www.koreisconseil.com

La méthodologie de l'étude

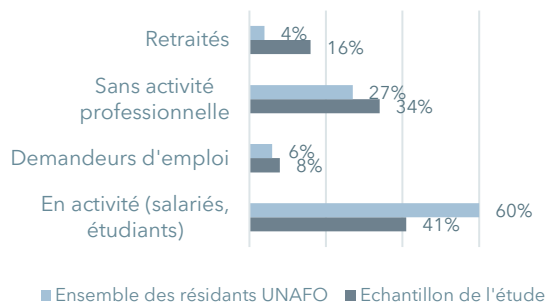
4. Regard sur la représentativité de l'échantillon

L'échantillon présente des caractéristiques similaires à la population de référence i.e. l'ensemble des résidents de l'UNAFO (source : Chiffres clés UNAFO 2022), et ce à plusieurs niveaux. Nous en retenons que :

- (1) Les résidents en activité (essentiellement des salariés, mais aussi des étudiants et stagiaires) ou sans activité professionnelle (bénéficiaires de minimas sociaux ou sans ressources) sont plus représentés dans l'échantillon, comparé aux résidents en demande d'emploi ou à la retraite.
- (2) Les résidents sont principalement des hommes. Ces derniers sont légèrement sur-représentés dans notre échantillon (83%).
- (3) **65% des résidents ont un niveau de ressources inférieur au plafond PLAI.** Les logements PLAI sont financés par le prêt locatif aidé d'intégration pour les personnes cherchant à se loger et disposant de ressources modestes: inférieures à 13 845€ / an en Ile de France et 12 032€ dans le reste de la France.
- (4) Avant d'intégrer les résidences de l'UNAFO, plus d'un tiers des résidents (40%) étaient logés dans des conditions précaires (centres d'hébergements, hébergements d'urgence voire étaient sans-abris).
- (5) La tranche d'âge la plus représentée dans l'échantillon, est celle des 25-64 ans (69%).
- (6) Les structures orientant le plus de bénéficiaires vers les résidences UNAFO sont les associations (13% des orientations) et les SIAO (12% des orientations).

NB : Pour certaines résidences, le nombre de logements été utilisé pour approximer le nombre de résidents

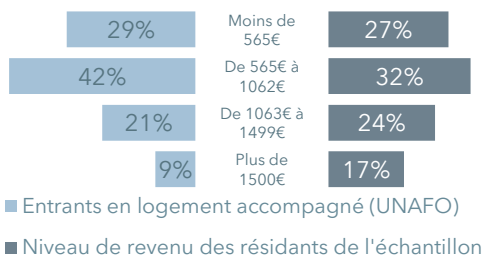
(1) Répartition selon la situation socio-professionnelle de l'échantillon comparé à celle de l'ensemble des résidents UNAFO*



(2) La répartition homme-femme de notre échantillon... est comparable à celle de l'ensemble des résidents UNAFO*:

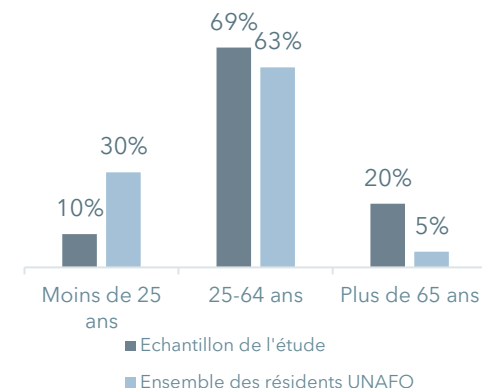


(3) Niveau de revenu des résidents de l'échantillon



(4) La proportion de **résidents sans abris avant d'intégrer une des résidences UNAFO ou issus de centres d'hébergements (40%)** est identique à celle de l'ensemble des résidents UNAFO (40%).

(5) Répartition selon l'âge des résidents de l'échantillon comparé à celle de l'ensemble des résidents UNAFO*



*Les écarts entre les données de l'UNAFO et celles de l'échantillon sont dus notamment à un spectre différent : les chiffres de l'UNAFO proviennent d'une consolidation de tous les types d'établissements du logement accompagné (RS, FJT, FTM...) tandis que l'étude porte uniquement sur les RS et RS jeunes actifs. Cette différence éclaire notamment les écarts d'âge constatés (ex : les FJT contribuent à abaisser la moyenne d'âge des résidents dans les données UNAFO).

Regard sur les impacts sociaux de la GLS

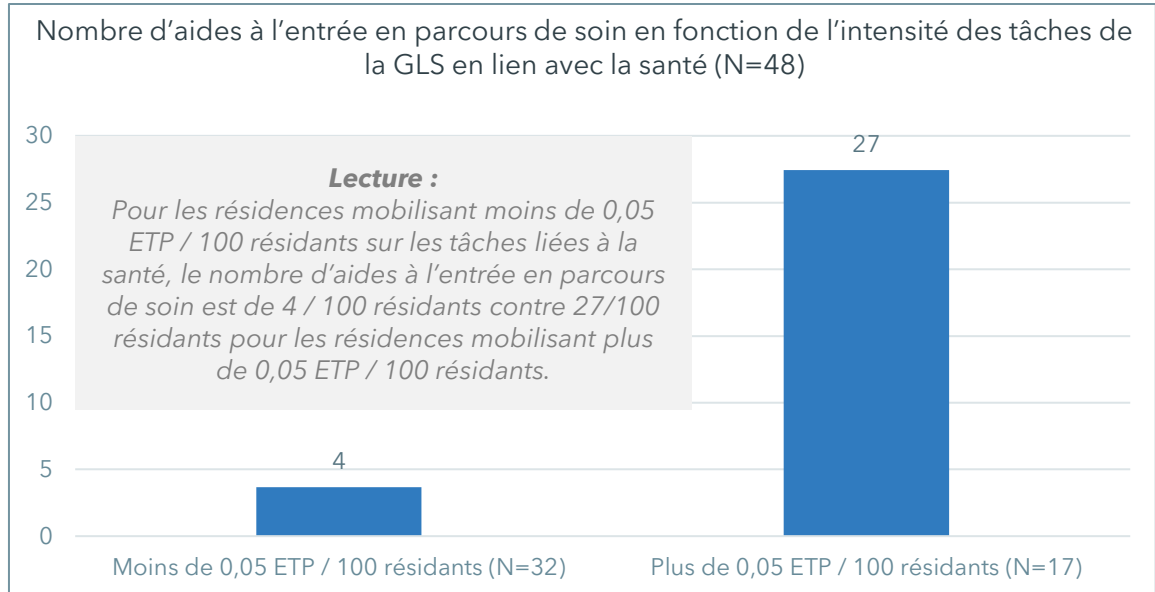
3. Les données de l'étude indiquent un accès aux soins accrus dans les résidences où la GLS est « intensive »

Des indications d'un lien entre intensité de la GLS et augmentation du recours aux soins

Les données de l'étude permettent d'établir une corrélation entre l'intensité des activités de la GLS en lien avec la santé et le nombre de résidents ayant sollicités l'équipe de la résidence pour un accompagnement dans le parcours de soin.

Nous proposons 2 interprétations de ce résultat :

- Plus d'activité de GLS (en ETP) sont déployées là où les besoins sont les plus forts.
- Plus d'impacts en termes d'accès au soin sont générés là où l'intensité de la GLS (en ETP) sur les thématiques de santé est la plus forte.



Dans le détail, la mise en place de HAD dans les résidences est documentée par les données de l'étude

- 0,3 HAD pour 100 résidents parmi l'échantillon de 51 résidences ayant rempli cet indicateur.
- Les données qualitatives permettent d'appréhender la fonction facilitante de la GLS : les responsables de site coordonnent avec l'hôpital la mise en place de HAD.

Nombre d'hospitalisations à domicile pour 100 résidents :

0,3 HAD / 100 résidents

(23 HAD sur
51 résidences)

« On a fait des HAD. On fait tout pour les maintenir le plus longtemps à domicile [...] Un monsieur a eu une greffe du rein, il lui fallait une HAD [...] C'est l'hôpital qui prescrit l'HAD et qui dit « Est-ce que c'est faisable dans votre résidence ? » « Oui c'est possible » et donc l'infirmière viens sur place directement. »

[Assistante sociale]

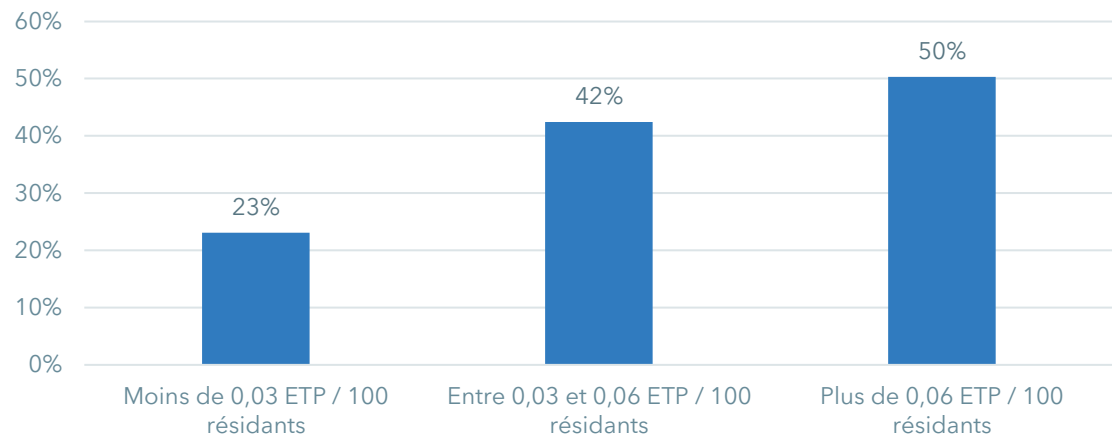
Regard sur les impacts sociaux de la GLS

4. Une plus forte intensité de GLS sur les thématiques d'accès aux droits semble positivement corrélée à une évolution effective pour les résidents

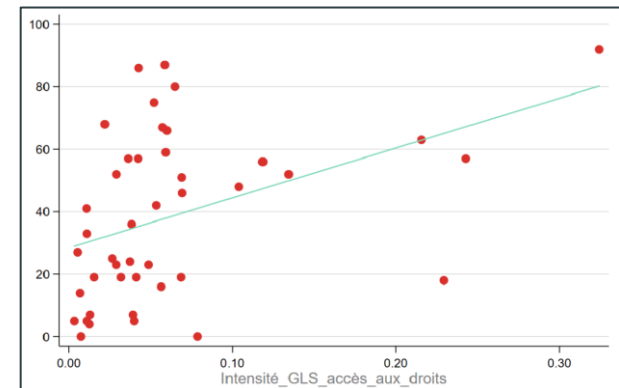
Les données de l'étude ont permis d'identifier **une corrélation** entre **l'intensité des tâches en lien avec l'accès aux droits** (réunions en lien avec l'accès aux droits, accompagnement dans la sollicitation de l'AAH, du RSA, de l'ARE...) **et la part de résidents ayant accès à un droit** sur l'année :

- Dans les résidences où l'intensité de la GLS en lien avec l'accès aux droits est inférieure à 0,03 ETP / 100 résidents, 23% ont eu accès à un droit grâce à la GLS.
- Dans les résidences où l'intensité de la GLS en lien avec l'accès aux droits est entre 0,03 ETP / 100 résidents et 0,06 ETP / 100 résidents, 42% ont eu accès à un droit grâce à la GLS.
- Dans les résidences où l'intensité de la GLS en lien avec l'accès aux droits est supérieure à 0,06 ETP / 100 résidents, 50% ont eu accès à un droit grâce à la GLS.

Part des résidents ayant eu accès à un droit selon l'intensité des tâches de la GLS liées à l'aide à l'accès aux droits (N=44)



Répartition des résidences de l'échantillon en fonction de l'intensité de la GLS (en abscisse) et du nombre de résidents (pour 100 résidents) ayant eu accès à un droit grâce à la GLS (en ordonnée) (N=44)





B

L'améliorations de la trajectoire de santé

Le cas de l'hospitalisation à domicile



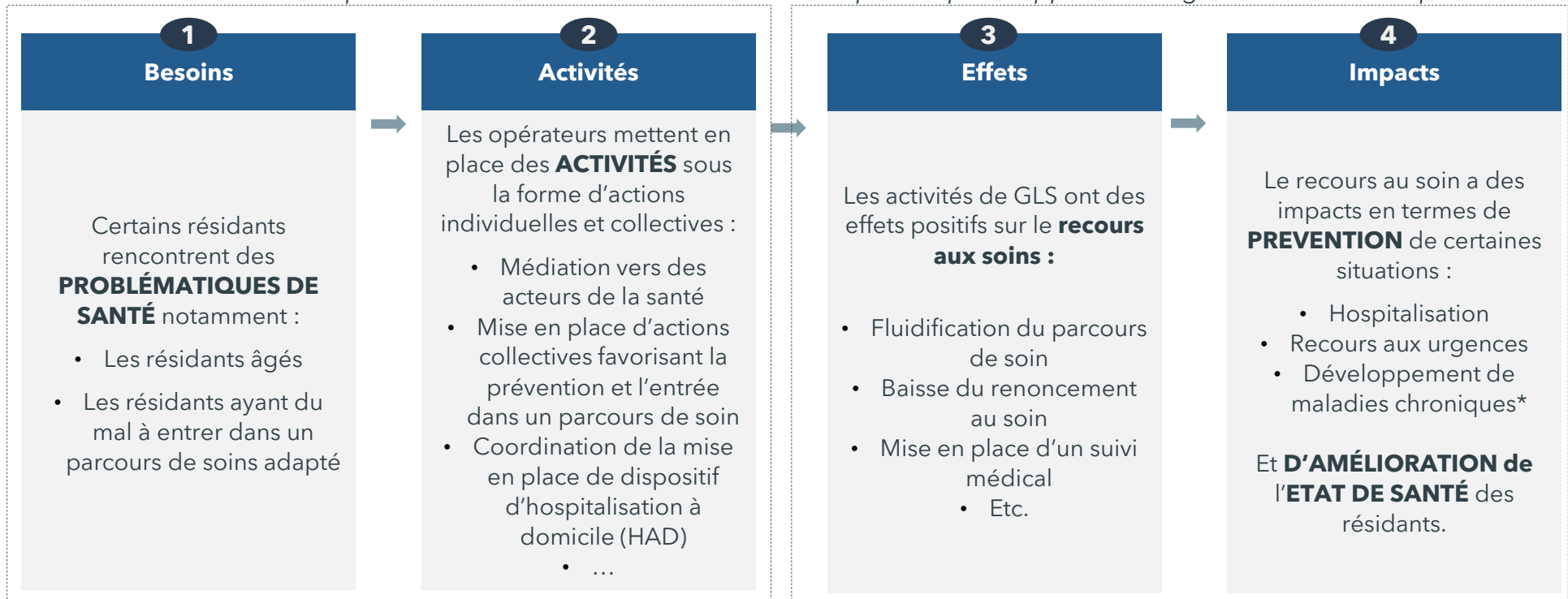
Coûts évités associés à la trajectoire de santé

1. Un lien causal entre pratiques de GLS et santé des résidents

La chaîne logique suivante explicite le lien entre la mise en place de la gestion locative sociale et la baisse du nombre d'occurrence des situations identifiées.

Ce que l'on sait

Ce que l'on peut supposer au regard de l'étude d'impact social



« On m'a pas mal aidé au niveau de la santé [l'assistante sociale] elle est toujours là [...] elle m'a placé un rendez vous rapidement »
[Résident 6]

« Il y avait une infirmière qui venait toutes les semaines pour contrôler mon appareil » [Résident 9]

« Il y a une permanence d'infirmier à la résidence [...] j'ai appris pleins de choses : la dernière fois il y avait quelque chose sur le dépistage colorectal »
[Assistante sociale]

Coûts évités associés à la trajectoire de santé

2. Comment appréhender les coûts évités de la GLS sur le volet santé ?

Pour le cas de l'étude des bénéfices économiques permis par la mise en place de HAD, nous ne regardons pas les conséquences économiques des effets & impacts sociaux de ces HAD (ex : amélioration de la santé) mais uniquement les conséquences économiques de la mise en place d'une ACTIVITÉ économiquement EFFICIENTE permettant d'éviter d'autres activités plus coûteuses (hospitalisation en établissement)

La HAD est une solution d'hospitalisation qui permet des dépenses plus faibles comparées aux hospitalisations en établissements MCO, principalement permises par une charge moindre 1) de personnel médical et non médical 2) d'analyses médicaux techniques et 3) de logistiques et gestion générale (source : ATIH 2019, enquête nationale des coûts).

Typologie de charge liées à une hospitalisation <i>(source : Agence Technique de l'Information sur l'Hospitalisation, 2019)</i>	Hospitalisation à domicile (HAD)	Cas des hospitalisations en MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique)
Charge de personnel médical	9,5€	73,8€
Charge de personnel non médical	76€	224,1€
Charges à caractère médical	77,2€	75,7€
Charges à caractère hôtelier et général	9,1€	2,6€
Charges d'amortissement, de provisions et dépréciations, financières et exceptionnelles	1,6€	3,8€
Montant imputé au titre des charges des SA LM <i>(Section d'Analyse Logistique Médicale)</i>	8,9€	12,5€
Montant imputé au titre des charges des SAMT <i>(Section d'Analyse Médico-Technique)</i>	1,8€	163,2€
Montant imputé au titre des charges des SA LGG <i>(Logistique et Gestion Générale)</i>	34,9€	135,9€
Montant imputé au titre des charges des SA STR (Charges de Structure)	5,3€	31,7€
Total charges nettes :	221,9€	716,7€

De la même façon, la typologie de coûts est disponible pour les deux autres formes d'hospitalisation en établissement : SSR (Soins de suite et de réadaptation) et psychiatrie.

Coûts évités associés à la trajectoire de santé

3. Un impact économique dès la mise en place de solutions d'hospitalisation à domicile

Nous vous proposons dans cette page le calcul des économies générées par une journée de HAD comparée au coût moyen d'une journée d'hospitalisation en établissement (toutes hospitalisations confondues).

Situation	Actions	Occurrence pour 100 jours d'hospitalisation	Coût Unitaire / jour	Coût moyen par journée d'hospitalisation
Hospitalisation en établissement	Hospitalisation en MCO* <u>OU</u>	52 cas <i>(Source : ATIH** 2020, DREES** 2018)</i>	716 € <i>(Source : ATIH 2019)</i>	Coût moyennisé pour 1 journée d'hospitalisation complète : 513 € (moyenne pondérée des 3 types d'hospitalisations possibles)
	Hospitalisation en SSR* <u>OU</u>	30 cas <i>(Source : ATIH 2020, DREES 2018)</i>	255 € <i>(Source : ATIH 2019)</i>	
	Hospitalisation en psychiatrie	18 cas <i>(Source : ATIH 2020, DREES 2018)</i>	364 € <i>(Source : ATIH 2019)</i>	
Hospitalisation à domicile	Hospitalisation à domicile	100 cas <i>(Source : ATIH 2020, DREES 2018)</i>	222 € <i>(Source : ATIH 2019)</i>	222 €

291€ d'économie par journée de HAD remplaçant une journée d'hospitalisation en établissement

*MCO = Médecine, Chirurgie, Obstétrique / SSR = Soins de Suite et de Réadaptation

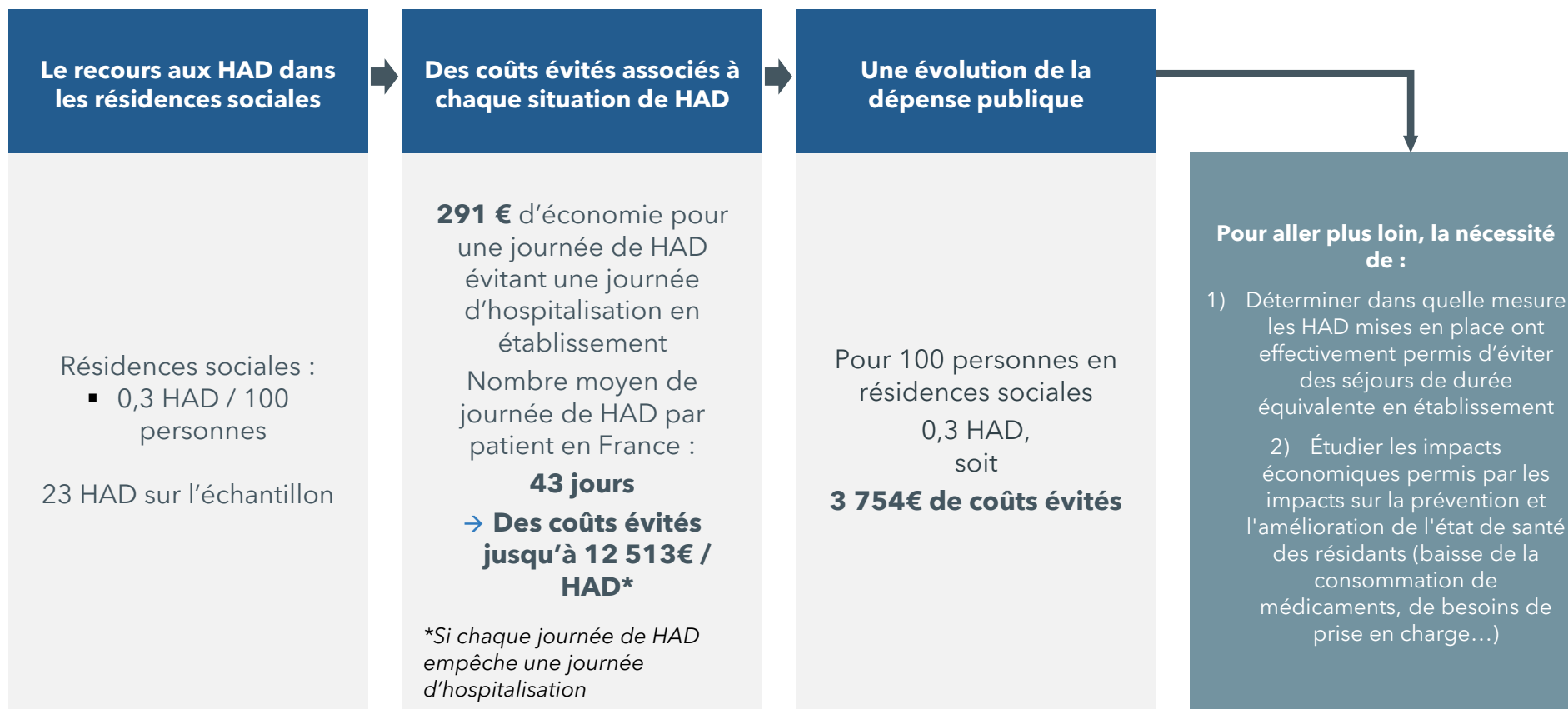
**ATIH = Agence technique de l'information sur l'hospitalisation / DREES : Direction de la Recherche, des Études, de l'Évaluation et des Statistiques

Coûts évités associés à la trajectoire de santé



4. En synthèse : des coûts évités pour les acteurs publics de 3,7k€ pour 100 personnes en résidences sociales

Le recours à des dispositifs de HAD en résidences sociales et l'estimation du bénéfice économique unitaire du recours à la HAD par rapport à l'hospitalisation en établissement permet d'estimer **une baisse de la dépense publique.**





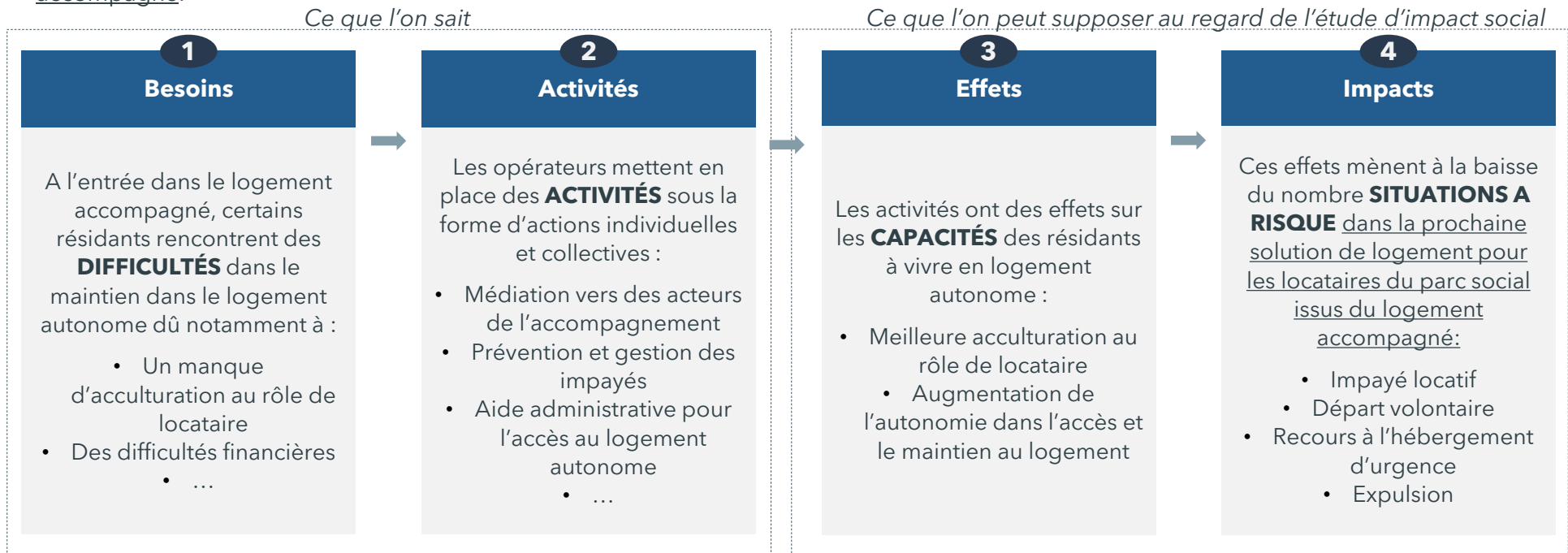
L'amélioration de la trajectoire de logement

Cas des impayés locatifs en logement social

Coûts évités associés à la trajectoire de logement

1. Un lien causal entre pratiques de GLS et les trajectoires de logement des résidents

Dans le cadre de l'étude sur les coûts évités, nous avons estimé le coût de situations à risque pouvant avoir lieu en cas de difficulté d'accès et/ou de maintien dans le logement. La chaîne logique suivante explicite le lien logique entre la mise en place de la GLS et la baisse du risque d'occurrence des situations identifiées dans **la suite du parcours de logement des personnes**. La GLS est donc ici considérée comme une action de prévention permettant d'éviter certaines situations à risque pour les locataires du parc social issus du logement accompagné.



«Les gens qui ne savent rien comment faire, être accompagné ça aide. Moi mon cas personnel ça m'a apporté beaucoup. Je m'imagine pas si je n'avais pas habités ici comment j'allais faire seule» [Résidant 4]

« Si on fait preuve de bonne foi on peut toujours s'arranger, payer en une fois ou en 10 fois c'est pas grave» [Résidant 12]

«J'avais des difficultés pour le paiement du loyer et tout. Au début même la caution je n'avais pas, je l'ai payé par tranche, 80 euros puis 70 euros jusqu'à ce que je finisse. [...]. Là actuellement non, j'ai même pas d'histoire de ne pas payer mon loyer» [Résidant 4]



Coûts évités associés à la trajectoire de logement

2. Vue d'ensemble de l'analyse

Nous utilisons une démarche en 5 temps pour évaluer les coûts évités par la Gestion Locative Sociale pour les acteurs publics :



1 Parcours du locataire

Description des parcours possibles de locataires dans le cas de « non-sécurisation » du parcours dans le logement caractérisé par 3 types de situations :



Situation d'impayé locatif et constitution d'une dette locative pouvant mener à l'expulsion



Départ du locataire (hors expulsion)



2 Actions des acteurs publics

Identification des actions mises en œuvre dans les cas de « non-sécurisation » du parcours dans le logement

- Accompagnement social
- Ouverture de droits
- Procédure d'expulsion
- Etc.



3 Occurrence des actions

Estimations de l'occurrence de chaque action en fonction des 3 types de situations rencontrées

- Exemple pour 100 situations d'impayés locatifs : 14 demandes de résiliation du bail, 12 demandes de commandements de quitter les lieux, 8 demandes de concours de la force publique, etc.



4 Coût des actions

Hypothèses de coûts pour chaque action potentielle des acteurs publics

- Exemple : 1 enquêtes préalables au concours de la force publique = 165 €



5 Coût moyen par situation

Agrégation des coûts unitaires par situation supplémentaire pour les acteurs publics

- Coût moyen d'une situation d'impayé locatif pour les acteurs publics
- Coût moyen du départ du locataire (hors expulsion) pour les acteurs publics



1 Parcours du locataire

2 Actions des acteurs publics

3 Occurrence des actions

4 Coût des actions

5 Coût moyen par situation

Coûts évités associés à la trajectoire de logement

2.1 Parcours possible de locataires dans le cas d'une mauvaise appropriation du logement

Parcours possibles des locataires en situation d'impayé locatif ou de départ d'un logement social

(source : Fondation Abbé Pierre)



Parcours du locataire



Situation d'impayé locatif dans le logement social :

- Sans allocation logement, l'impayé de loyer est constitué à partir du moment où le loyer n'est pas payé à la date convenue
- Si une allocation logement est versée au locataire : à partir du non-paiement de 2 mois de loyers (+ charges) en totalité (consécutifs ou non) ou son équivalence en montant
- Si l'allocation logement est versée directement au bailleur (en tiers payant) : à partir du non-paiement de 3 termes consécutifs nets (sans l'allocation), ou d'une somme qui équivaut à 2 loyers bruts (+ charges)
- Loyer trimestriel : non-versement total du loyer dans le mois qui suit ou son équivalence en montant



Départ du locataire (hors expulsion) ou non prise du logement

Prise de contact par un chargé de clientèle / un agent du service recouvrement / un travailleur social / un conseiller en économie sociale et familiale (CESF)

Exploration des solutions amiables avec le bailleur social (médiation ou conciliation, enclenchement de la caution ou de la Garantie Locapass, recherche d'aides complémentaires...)

Notification de l'assignation au tribunal

Réception d'un commandement de payer

Convocation à l'audience du tribunal

Résiliation du bail et expulsion demandée par le juge

Réception d'un commandement de quitter les lieux

Venue d'un huissier au domicile, convocation au commissariat et demande du concours de la force publique

Tentative d'établissement d'un protocole de cohésion sociale

Expulsion du logement par concours de la force publique

Recherche de solution d'hébergement d'urgence

Recherche de solution de relogement pérenne

Recherche d'hébergement temporaire (famille, proches, hôtel, centre d'hébergement d'urgence, rue...)

Recherche d'un relogement pérenne





1 Parcours du locataire

2 Actions des acteurs publics

3 Occurrence des actions

4 Coût des actions

5 Coût moyen par situation

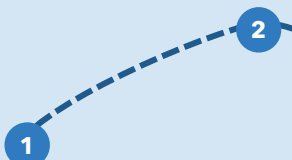
Coûts évités associés à la trajectoire de logement

2.2 Les procédures mises en œuvre dans le cas de mauvaise appropriation du logement

IMPAYÉ LOCATIF DANS LE LOGEMENT SOCIAL



Accompagnement social « curatif » (post-impayé)



Consultations juridiques relatives au contentieux locatif en CDAD, ADIL etc.



Prise en compte du non-remboursement des prêts ou déclenchement des garanties des :

- Dispositifs permettant de faciliter l'accès à un logement et de payer le loyer ou de garantir le paiement du loyer
- Dispositifs permettant d'échelonner ou de rembourser une dette de loyer



Suivi administratif de la situation d'impayé locatif par la CAF :

- Détection de l'impayé (par information du bailleur)
- Suspensions des APL
- Recherche de la conclusion et de la mise en œuvre d'un plan d'apurement de la dette ou l'orientation vers les dispositifs d'aides des autres partenaires

Procédures de recouvrement / expulsion en contentieux :

- Traitement du contentieux d'expulsion locative (huissier & magistrats) en première instance et en appel
- Enquêtes sociales lors des assignations et au stade de l'expulsion
- Indemnisation du refus du CFP
- Instruction des dossiers et animation des expulsions dans les DDCS et DREAL
- Réunion de la CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives)
- Concours de la Force Publique

Post-départ du locataire :

Hébergement d'urgence et / ou relogement des personnes menacées d'expulsion ou expulsées

DÉPART DU LOCATAIRE



1

Fourniture d'une solution d'hébergement

2

Recherche d'une solution pérenne de relogement





1 Parcours du locataire

2 Actions des acteurs publics

3 Occurrence des actions

4 Coût des actions

5 Coût moyen par situation

Coûts évités associés à la trajectoire de logement

2.3 Les procédures mises en œuvre dans le cas de mauvaise appropriation du logement

Pour 100 cas d'impayés locatifs

IMPAYÉ LOCATIF DANS LE LOGEMENT SOCIAL



Accompagnement social « curatif »
- 80 cas

Consultations juridiques relatives au contentieux locatif en CDAD, ADIL etc.
- 25-50 cas

Prise en compte du non-remboursement des prêts ou déclenchement des garanties des :

- Dispositifs permettant de faciliter l'accès à un logement et de payer le loyer ou de garantir le paiement du loyer - **5-95 cas**
- Dispositifs permettant d'échelonner ou de rembourser une dette de loyer - **5-95 cas**

Suivi administratif de la situation d'impayé locatif par la CAF :

- Détection de l'impayé - **100 cas**
- Suspensions des APL - **20-80 cas**
- Recherche de la conclusion et de la mise en œuvre d'un plan d'apurement de la dette (**5 cas**) ou l'orientation vers les dispositifs d'aides des autres partenaires (**15 cas**)

Procédures de recouvrement / expulsion en contentieux :

- Traitement du contentieux d'expulsion locative (huissier & magistrats) en première instance et en appel - **3-14 cas**
- Enquêtes sociales lors des assignations et au stade de l'expulsion - **25 cas**
- Indemnisation du refus du CFP - **20 cas**
- Instruction des dossiers et animation des expulsions dans les DDCS et DREAL - **25 cas**
- Réunion de la CCAPEX - **25 cas**
- Concours de la Force Publique - **5 cas**

Post-départ du locataire :
Hébergement d'urgence et / ou relogement des personnes menacées d'expulsion ou expulsées - **5-25 cas**

Pour 100 cas de départ du

DÉPART DU LOCATAIRE



1 Fourniture d'une solution d'hébergement - 10 cas

2 Recherche de solution pérenne de relogement - 10 cas





Coûts évités associés à la trajectoire de logement

2.4 Les procédures mises en œuvre dans le cas de mauvaise appropriation du logement

1 Parcours du locataire

2 Actions des acteurs publics

3 Occurrence des actions

4 Coût des actions

5 Coût moyen par situation

Coût unitaire de l'action

IMPAYÉ LOCATIF DANS LE LOGEMENT SOCIAL

~ 2 000 €

Accompagnement social « curatif »

~ 100 €

- 80 cas

Consultations juridiques relatives au contentieux locatif en CDAD, ADIL etc.

~ 100 €

- 25-50 cas

Prise en compte du non-remboursement des prêts ou déclenchement des garanties des :

- Dispositifs permettant de faciliter l'accès à un logement et de payer le loyer ou de garantir le paiement du loyer - **5-95 cas**
- Dispositifs permettant d'échelonner ou de rembourser une dette de loyer - **5-95 cas**



~ + 116 €

Suivi administratif de la situation d'impayé locatif par la CAF :

- Détection de l'impayé - **100 cas**
- Recherche de la conclusion et de la mise en œuvre d'un plan d'apurement de la dette (**5 cas**) ou l'orientation vers les dispositifs d'aides des autres partenaires (**15 cas**)
- Suspensions des APL - **23 cas**

~ + 1 186 €

Procédures de recouvrement / expulsion en contentieux :

- Traitement du contentieux d'expulsion locative (huissier & magistrats) en première instance et en appel - **3-14 cas**
- Enquêtes sociales lors des assignations et au stade de l'expulsion - **25 cas**
- Indemnisation du refus du CFP - **20 cas**
- Instruction des dossiers et animation des expulsions dans les DDCCS et DREAL - **25 cas**
- Réunion de la CCAPEX - **25 cas**
- Concours de la Force Publique - **5 cas**

Post-départ du locataire :

Hébergement d'urgence et / ou relogement des personnes menacées d'expulsion ou expulsées - **5-25 cas**

~ 1961 €

Coût unitaire de l'action

DÉPART DU LOCATAIRE



1

Fourniture d'une solution d'hébergement - 10 cas

~ 1961 €

2

Recherche de solution pérenne de relogement - 10 cas





1 Parcours du locataire



2 Actions des acteurs publics



3 Occurrence des actions



4 Coût des actions





5 Coût moyen par situation



Coûts évités associés à la trajectoire de logement

2.5 Synthèse des coûts évités pour les acteurs publics

Situations caractérisant une « non-sécurisation » du parcours dans le logement	Catégories d'actions et procédures entreprises	Principaux coûts associés	Coût unitaire	
			de l'action	par situation supplémentaire
 <p>Situation d'impayé locatif dans le logement social et constitution d'une dette locative pouvant mener à l'expulsion</p>	Accompagnement social « curatif » (post-impayé)	Coût des ETP consacrés à l'accompagnement social des différents acteurs publics	100 €	80 €
	Suivi administratif ou social	Coûts de traitements des impayés - allocations suspendues	-1 029 €	-116 €
	Ouverture / aide à l'accès aux droits	Coût des allocations, garanties, avances, prêts, et aides diverses (dont FSL) destinées à favoriser l'accès ou le maintien dans le logement	2 000 €	906 €
	Procédures de recouvrement puis expulsion (amiable/ contentieux)	Actions des acteurs publics (État et collectivités) aux différents stades de la procédure	3 500 €	670 €
	[Post départ du locataire] Hébergement d'urgence & relogement	Actions liées à l'hébergement et au relogement des personnes menacées d'expulsion ou expulsées (Ministère du logement, CCAS, CD, communes)	1 600 €	88 €
		Total :		1 628 €
 <p>Départ du locataire (hors expulsion)</p>	[Post départ du locataire] Hébergement d'urgence & relogement	Actions liées à l'hébergement et au relogement des personnes menacées d'expulsion ou expulsées (Ministère du logement, CCAS, CD, communes)	1 961 €	260 €
		Total :		232 €



Coûts évités associés à la trajectoire de logement

3. En synthèse : des coûts évités pour les acteurs publics de **162,8k€** pour 100 situations d'impayés évitées dans le logement social

Les travaux présentés précédemment permettent d'estimer un potentiel de coûts évités permis par la baisse du nombre de situations d'impayés pour les locataire du parc social issus d'un parcours dans le logement accompagné.





D

Autres coûts évités : le cas de du surendettement



Autres coûts évités

1. D'autres situations à risque (monétisables ou non) peuvent être évitées par la GLS

En plus des situations évoquées dans les parties précédentes, nous avons identifiées grâce aux entretiens avec des résidents plusieurs autres situations susceptibles d'être évitées grâce à la Gestion Locative Sociale.



1

Surendettement

Action :

Mise en place de plus d'apurement en cas de dettes (locatives ou d'hôpital notamment)

Situation évitées : L'accumulation de dettes menant à une situation de surendettement

Illustrations

« On va faire des plans d'apurement pour laisser un reste à vivre mais sans les exonérer parce que c'est pas les autonomiser » [Assistante sociale]

2

Insécurité et pratiques à risque

Action :

Gestion des incidents dans la résidences, expulsions des résidents problématiques lorsque nécessaire.

Situation évitées : Situation de conflit entre résidents menant à l'intervention de service de police et/ou de pompier

Illustrations

« S'il n'y a pas de responsables, c'est vite l'anarchie : les dégradations, la drogue... » [Résident 11]

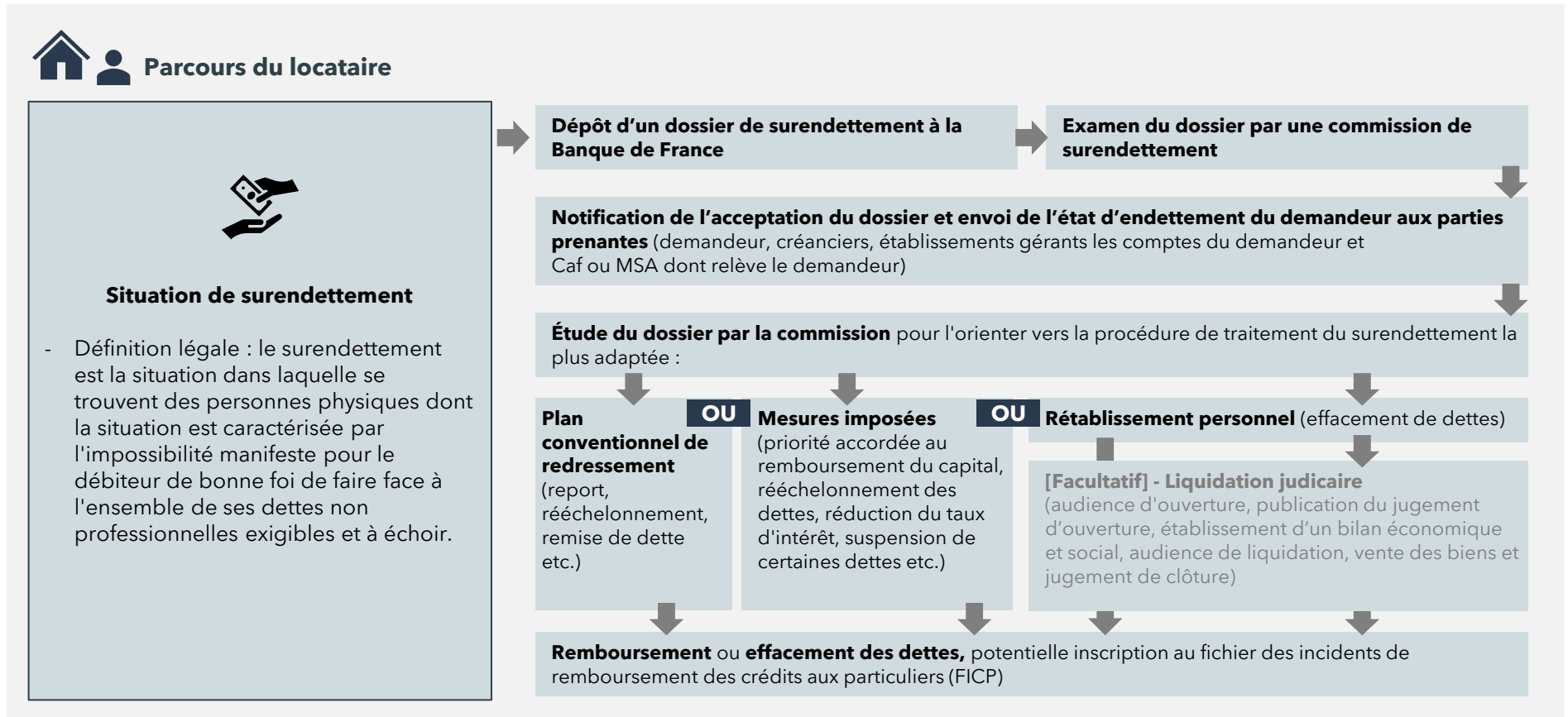
Les pages suivantes détaillent le calcul des coûts d'une situation de surendettement pour les acteurs publics



Autres coûts évités

2. L'exemple du surendettement : parcours possibles des résidents en situation de surendettement

Parcours possibles des résidents en situation de surendettement (source : Banque de France, 2019)



Autres coûts évités

2. L'exemple du surendettement : Synthèse des coûts évités pour les acteurs publics

SURENDETTEMENT



Actions	Occurrence pour 100 situations	Coût unitaire de l'action	Coût moyen / surendettement
<p>Traitement administratif des dossiers par la Banque de France (traitement simple et redépôt)</p> <p>▼</p> <p>Travaux des comités de surendettement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Examen du dossier pour acceptation - 100 cas - Étude du dossier pour orientation vers la procédure de traitement du surendettement la plus adaptée - 100 cas <ul style="list-style-type: none"> - Plan conventionnel de redressement - 60 cas - Mesures imposées - 30 cas - Redressement personnel - 10 cas <p>▼</p> <p>Traitement judiciaire du surendettement des particuliers (dont procédures de redressement judiciaire)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Audience d'ouverture - Publication du jugement d'ouverture - Établissement d'un bilan économique et social - Audience de liquidation - Vente des biens - Jugement de clôture <p>▼</p> <p>Enregistrement des dettes fiscales non recouvrées</p>	<p>100 cas</p> <p>100 cas</p> <p>100 cas</p> <p>60 cas</p> <p>30 cas</p> <p>10 cas</p> <p>Redressement personnel simple : 9 cas</p> <p>Avec procédure de redressement : 1 cas</p> <p>2,6 cas</p>	<p>~ 253 €</p>	<p>Une étude datant de 2012 du cabinet McKinsey pour Ashoka et l'association Crésus estime les bénéfices économiques à ~2000 € en moyenne par dossier de surendettement évité pour les collectivités (500 €) et la Banque de France (1500 €)</p> <p>~ 25,3 €</p>

Autres coûts évités

3. En synthèse : des coûts évités pour les acteurs publics de **200k€** pour 100 situations de surendettement évités

En nous basant sur des études existantes, nous pouvons estimer les coûts évités liés au surendettement pour les résidants en logement accompagné.

