

Le Modèle Economique du Logement Accompagné

Etude sur l'économie des résidences sociales



LES OBJECTIFS DE L'ETUDE

- **LE CONTEXTE :** Une feuille de route 2021-2022 pour la production de résidences sociales, **publiée par la DIHAL.**

Les résidences sociales *«sont un des maillons essentiels de la politique du logement d'abord, afin que la fluidité puisse s'exercer».*

- **LE CONSTAT :** le modèle économique des résidences sociales apparaît de plus en plus tendu et cette tension constitue un frein au développement de cette solution de logement.

1

Objectiver les dynamiques entourant l'équilibre économique des RS (investissement immobilier, gestion immobilière, accompagnement aux résidents)

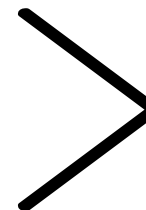
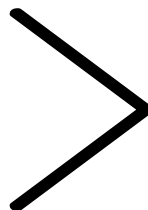
2

Proposer des axes prioritaire de travail pour porter un plaidoyer en faveur du logement accompagné



RAPPEL DE LA METHODOLOGIE

Une étude mobilisant des données de terrain pour poser un diagnostic sur la situation actuelle et à venir des résidences sociales



01 Cadrage

- 4 entretiens de cadrage en visioconférence avec des partenaires clés (à définir)
- Identification des 20 dispositifs à étudier
- Collecte des données

02 Modélisation et analyse rétrospective

- Etude des évolutions sur les 5 dernières années
- Modélisation rétrospective à partir des données collectées
- Approfondissements qualitatifs (entretiens OMOI et questionnaires)

03 Analyse prospective et communication

- Revue de littérature prospective (investissement, gestion immobilière, accompagnement)
- Modélisation prospective
- Proposition de conclusions



RAPPEL DE LA METHODOLOGIE

Les sources de données mobilisées



DONNEES DE LA DHUP

Caractéristiques, prix de revient
et plan de financement des
opérations agréées de 2017 à 2021



DONNEES DES ADHERENTS DE L'UNAFO

Comptes d'exploitation (échelle
dispositif), comptes
d'investissement (échelle
opération)

Conventions APL

Entretiens
d'approfondissements avec les
gestionnaires



RECHERCHES DOCUMENTAIRES

Evolution du prix des matériaux,
documents de référence sur la
RE2020 et la Loi Climat



RAPPEL DE LA METHODOLOGIE

Un échantillon de 19 résidences, reflétant la variété du parc

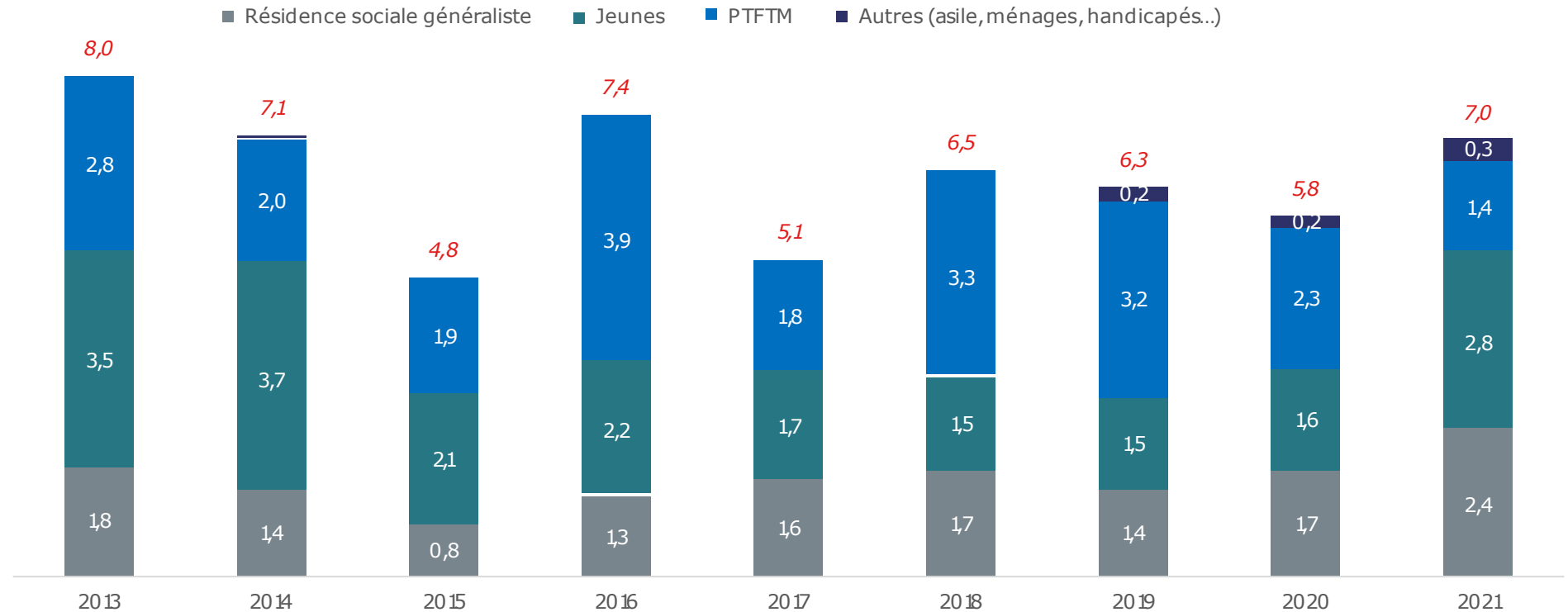
GESTIONNAIRE		AMLI		HE NE O	ADOMA			COALLIA		ARELI		Fondation ARALIS			PARME		AMI TEL	JHAS		Ensemble	
		BRY/MARNE (94)	CHOISY LE ROI (94)	PARIS CHAPELLE (75)	NOGENT-SUR-OISE SEMAPHORE	GUYANCOURT	STRASBOURG ZIEGELWASSER	MARSEILLE BARNIERE	NOGENT-SUR-MARNE (94)	PARIS TOLBIAC (75)	RS LE BOCAGE MARQUETTE-LEZ-LILLE	RS AILYS DUNKERQUE	LYON - TEMPLIERS	VILLEURBANNE - NICOLAS GARNIER	SAINTETIENNE - BUISSON	PARIS - FRANÇOISE D'EAUBONNE	IVRY - CORMAILLES	STRASBOURG RUE DE LUCERNE	JACQUES ELLUL	ROSA PARKS	#
Rôle	OMOI			1	1	1	1	1		1	1	1	1	1			1			12	42%
	Gestionnaire	1	1						1						1	1		1	1	7	0%
Taille	Petite (moins de 50 logements)									1		1		1				1	1	5	5%
	Moyenne (entre 50 et 100 logements)		1	1	1												1			4	16%
	Grande (Plus de 100 logements)	1				1		1			1					1				5	11%
	Très grande (plus de 200 logements)						1	1	1				1		1					5	11%
Type	Construction neuve	1	1		1	1		1			1					1	1	1		9	21%
	Acquisition amélioration			1								1		1						3	5%
	Réhabilitation									1					1					2	5%
	Réhabilitation dans le cadre du PTFTM					1		1	1				1							4	11%
Statut	Résidence classique	1		1				1				1		1	1	1				8	11%
	Résidence ex-FTM				1	1	1		1	1	1		1							7	26%
	Foyer de jeunes travailleurs (RS-FJT)																1	1	1	3	5%
	Résidence sociale jeunes actifs		1																	1	0%
Localisation	Zone tendue Hors IDF					1	1			1		1	1				1	1	1	8	21%
	IDF	1	1	1		1			1	1					1	1				8	11%
	Zone détendue	EMENT			1						1			1						3	11%



L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Entre 2013 et 2020, une stagnation voire régression du nombre de résidences sociales agréées

Nombre de logements agréés par type de dispositif et par an
(milliers de logements)

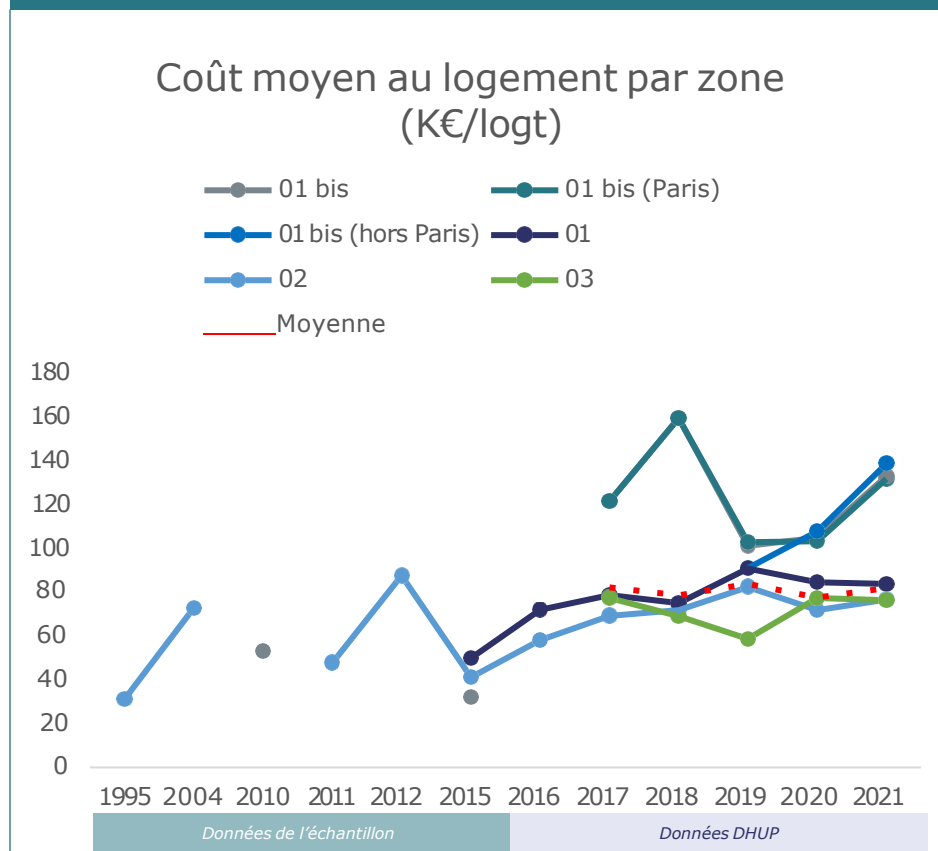




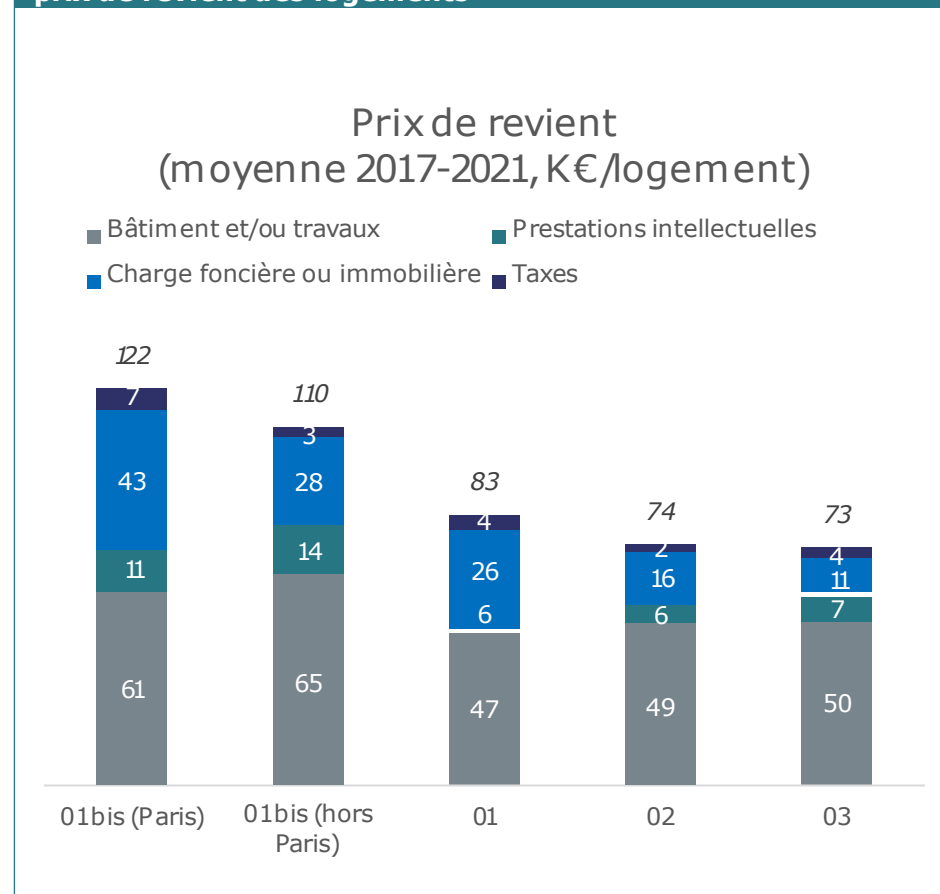
L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Un coût moyen au logement qui apparaît stable sur la période, mais qui cache des variations importantes en fonction des zones d'intervention.

Un coût moyen au logement apparaissant stable au fil des années, mais qui cache d'importantes variations en fonction de la localisation



Des écarts qui se retrouvent sur toutes les composantes du prix de revient des logements

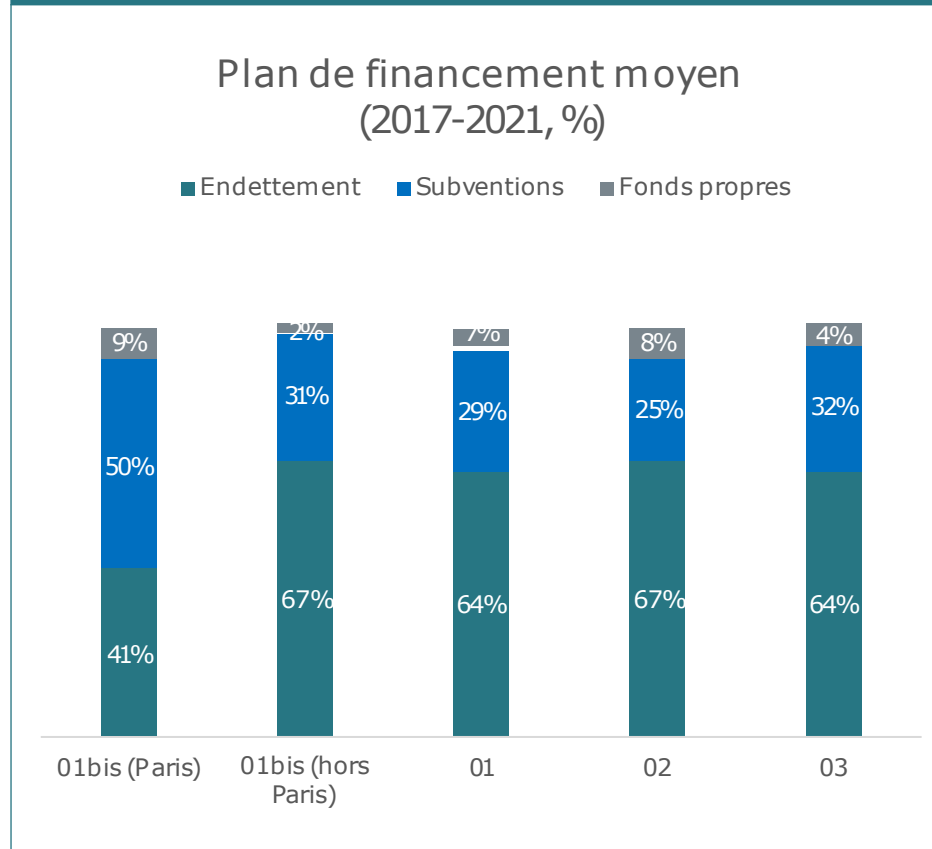




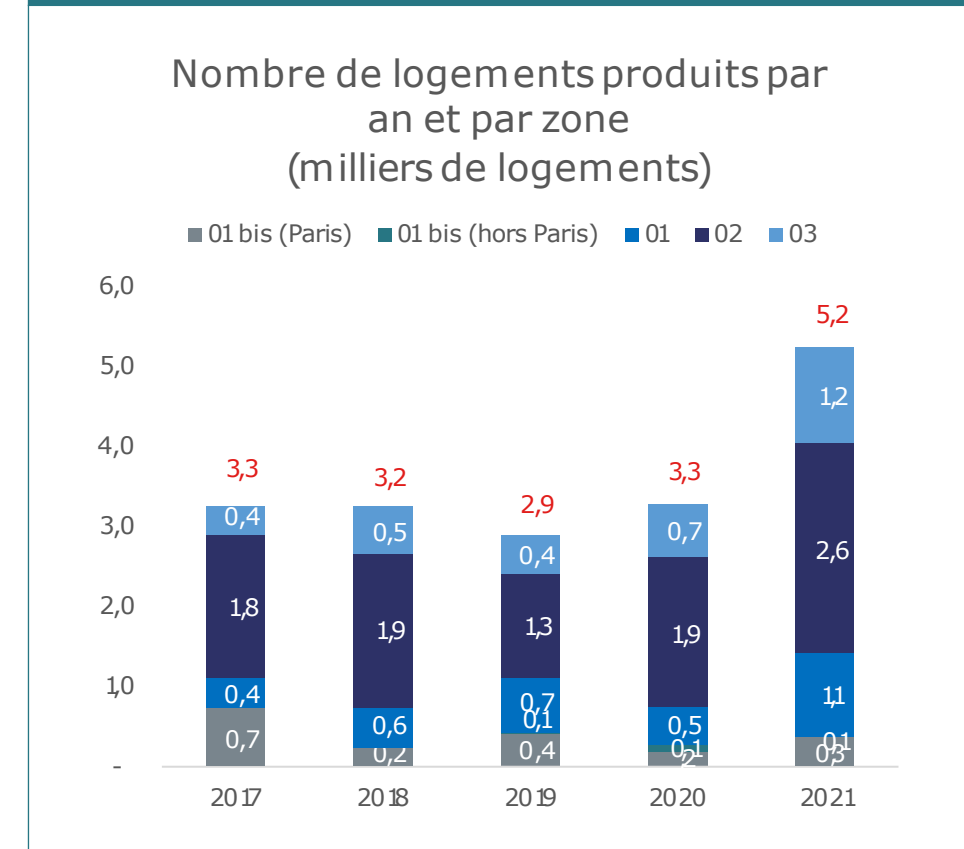
L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Des surcoûts au montage d'opération en zone tendue en partie compensés par des subventions ...

Des écarts en partie compensés par un apport supplémentaire d'argent public...



...mais qui n'évite pas un ralentissement important de la production en zone tendue

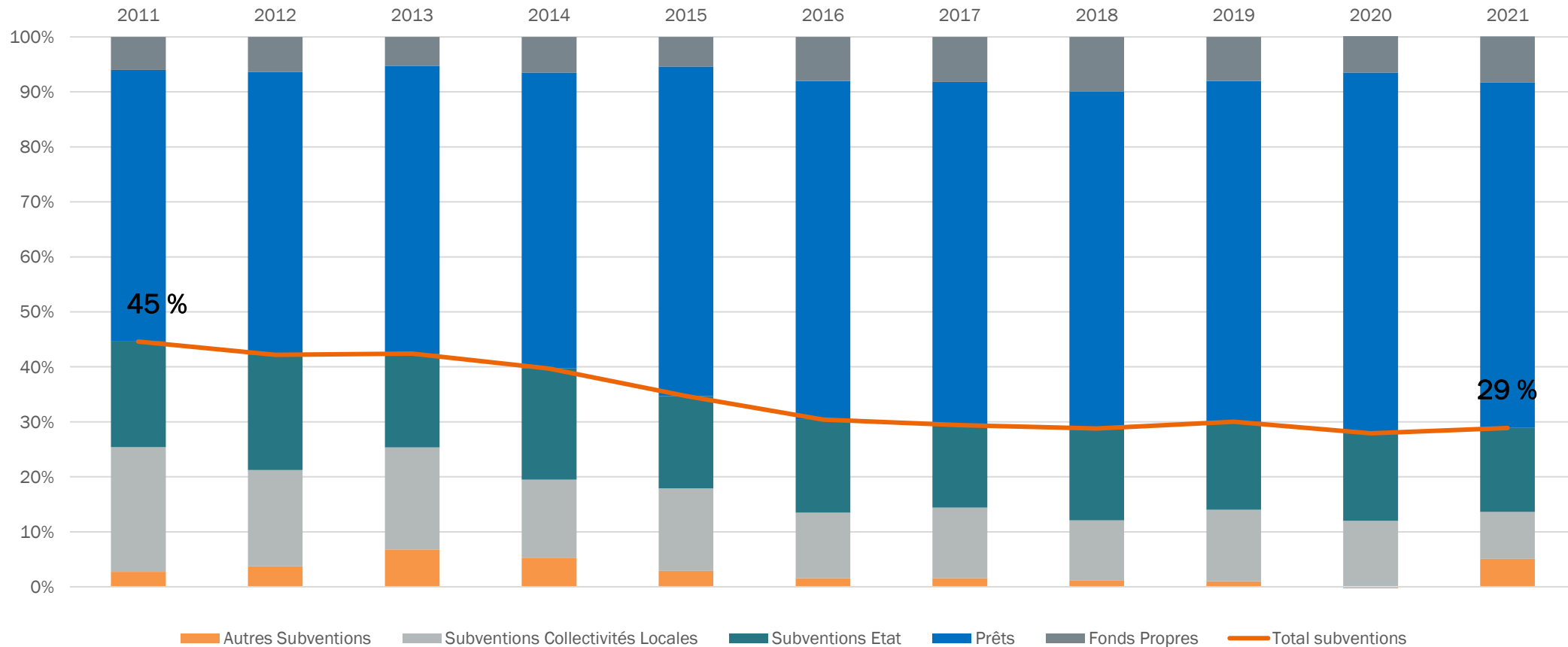




L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

...mais une érosion globale de la part de subvention dans les opérations depuis 10 ans...

Evolution du plan de financement moyen en résidences sociales*



Source : Bilans annuels des Logements aidés - DHUP



L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

...et un accès hétérogène aux aides à la pierre en fonction des territoires, ce qui pénalise les porteurs de projet et interroge l'égalité d'accès à du logement abordable

Un part importante de projets n'ayant reçu aucune subventions...

Tableau : nombre et part de logements n'ayant reçu aucune subvention, selon l'origine de la subvention (2017-2021)

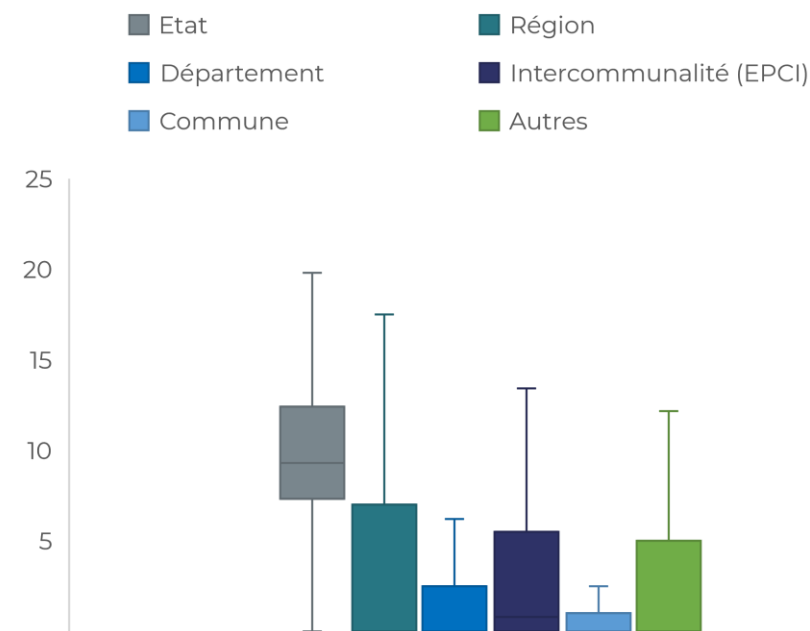
Origine	Etat	Région	Département	EPCI	Commune	Autres
Logts	310	8 885	13 189	8 729	13 075	10 940
%	2%	50%	74%	49%	73%	61%

Tableau : montant moyen de subvention selon l'origine de la subvention et la zone (K€/logement, 2017-2021)

	Etat	Région	Département	EPCI	Commune	Autres	Total
01 bis (Paris)	19	15	24			3	61
01 bis (hors Paris)	10	12	1	1	8	2	34
01	10	8	2	0	1	3	24
02	9	2	1	4	1	1	18
03	9	3	2	4	0	5	23

...et des écarts importants des montants de subventions versés

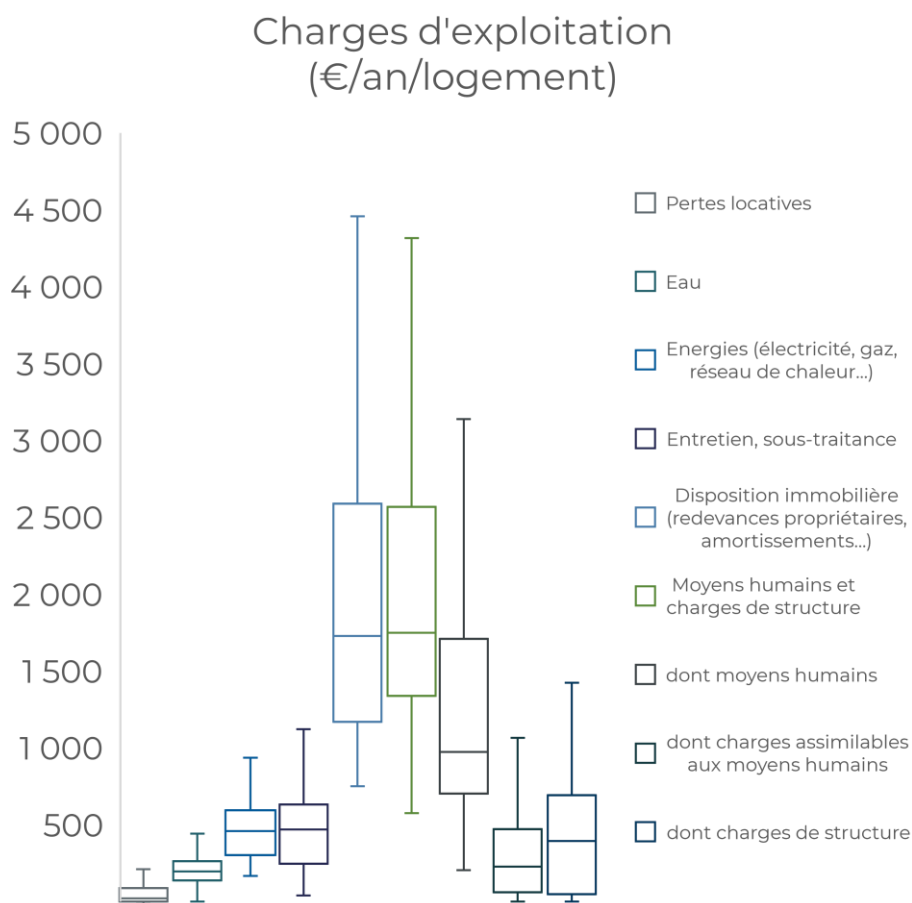
Distribution des subventions versées (2017-2021, K€/logt)





LA GESTION IMMOBILIERE

Une grande variabilité des postes de charges d'exploitation, qui reflète une hétérogénéité des modèles, des besoins, et des modes de fonctionnement des dispositifs



Poste de charges	Moyenne €/an/logement	Contenu des dépenses
Pertes locatives	71	Charges clients annuelles
Eau	222	Dépenses annuelles pour l'approvisionnement en eau froide
Energies	481	Factures d'eau chaude sanitaire, d'électricité, de gaz
Entretien et sous-traitance	613	Ménage et entretien des logements et des parties communes
Disposition immobilière	1 814	Redevances versées au bailleur Assurances Masse salariale et charges afférentes, portées directement ou indirectement:
Moyens humains et charges de structure	2 314	<ul style="list-style-type: none"> Dont moyens humains directement portés par la structure (salaires chargés) Charges assimilables aux moyens humains : frais annexes (qualité de vie au travail, frais de missions et de déplacement) Charges de structure : moyens humains mutualisés, services informatique
Total	5 516	

Note : les valeurs sont données pour un logement-type de 19m²

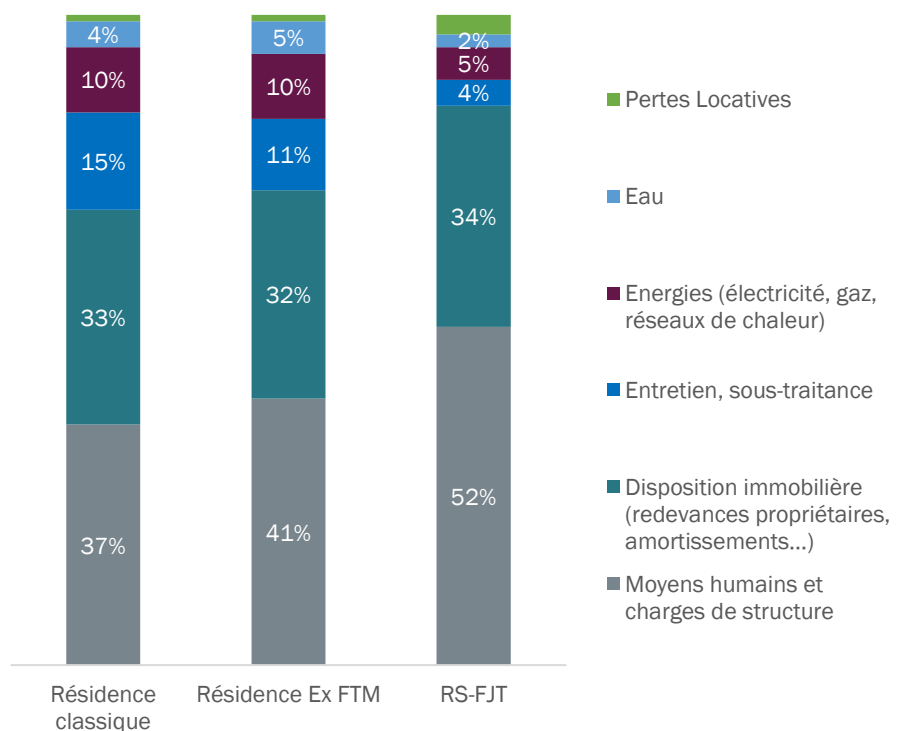


LA GESTION IMMOBILIERE

En synthèse, une indexation des redevances à l'ICC décorrélée de la réalité de l'évolution des charges des résidences sociales

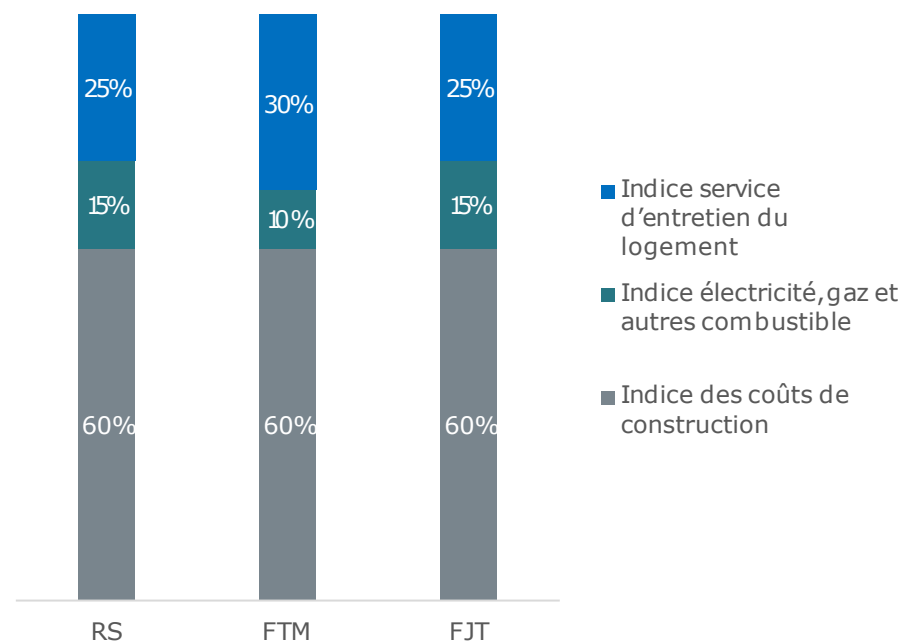
Une structure moyenne des charges qui dépend du statut et des publics : pour les FJT, des niveaux minimum de ressources humaines qui augmente leur poids dans le total des charges

Répartition des charges d'exploitation par postes selon le statut (2017-2021)



Depuis, des charges uniquement indexées sur l'Indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année précédente

Composition des indices encadrant l'évolution des produits jusqu'à 2008



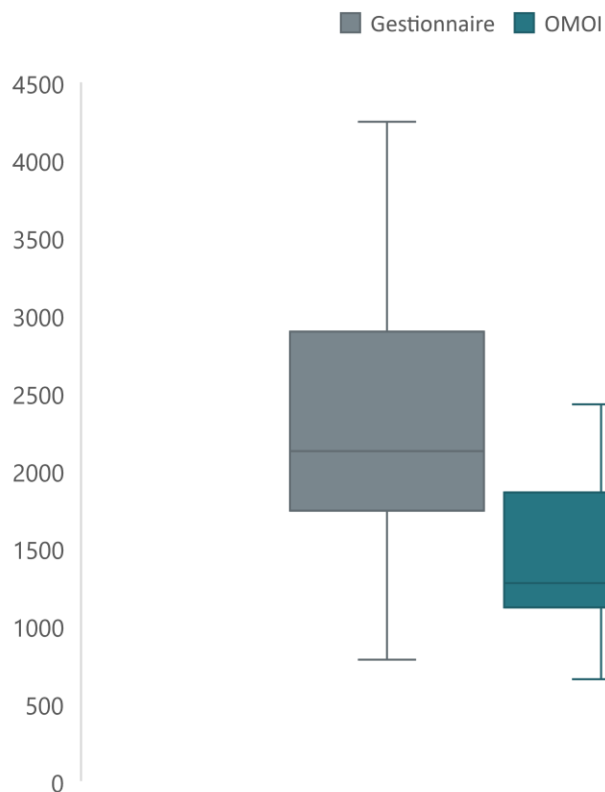


L'IMPACT DES CARACTÉRISTIQUES DES RESIDENCES SUR LES CHARGES

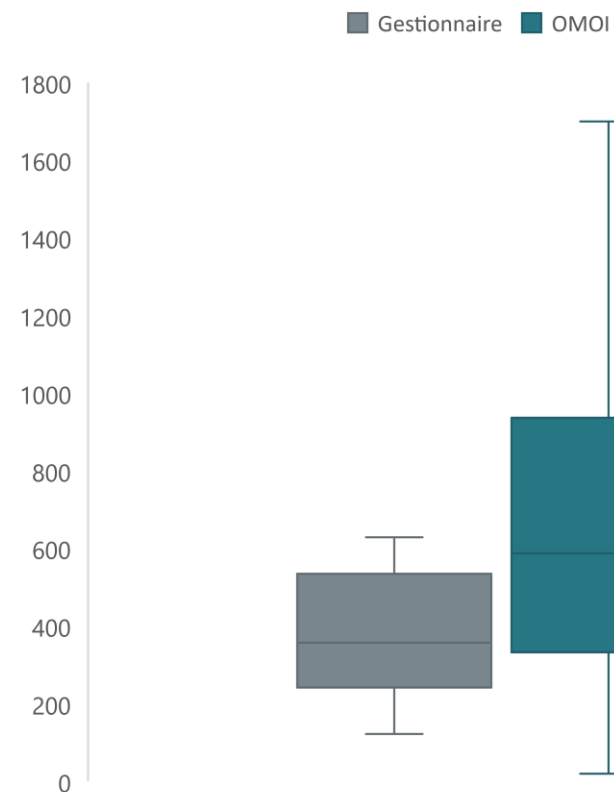
LE RÔLE OMOI OU GESTIONNAIRE

Un impact significatif sur les coûts de mise à disposition immobilière, en contrepartie d'un effort d'entretien-maintenance un peu plus élevé

Charges de disposition immobilière selon le statut
(€/logement/an)



Charges d'entretien et sous-traitance selon le statut
(€/logement/an)



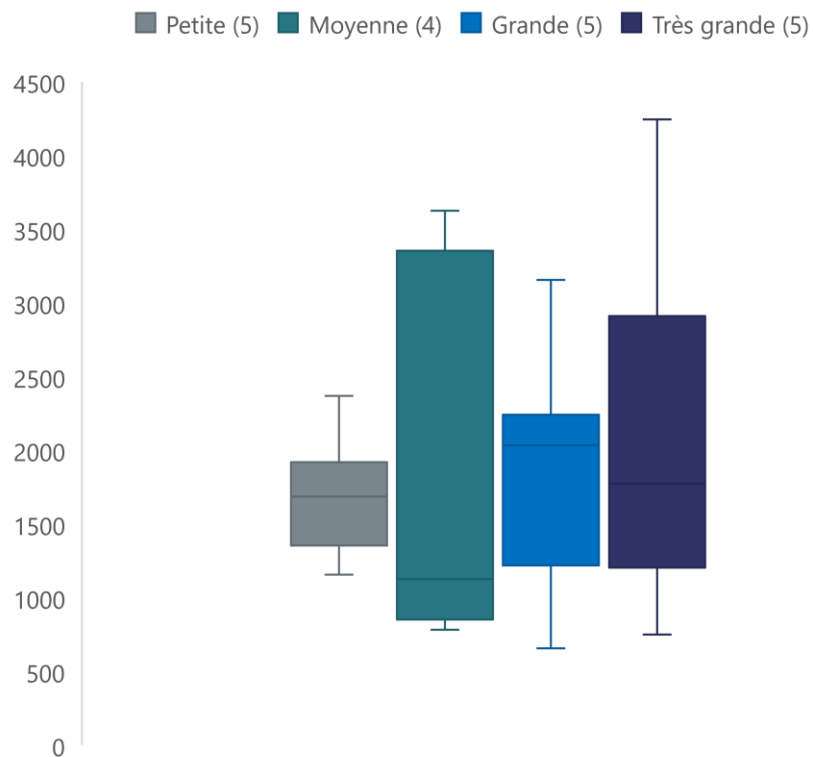


L'IMPACT DES CARACTÉRISTIQUES DES RESIDENCES SUR LES CHARGES

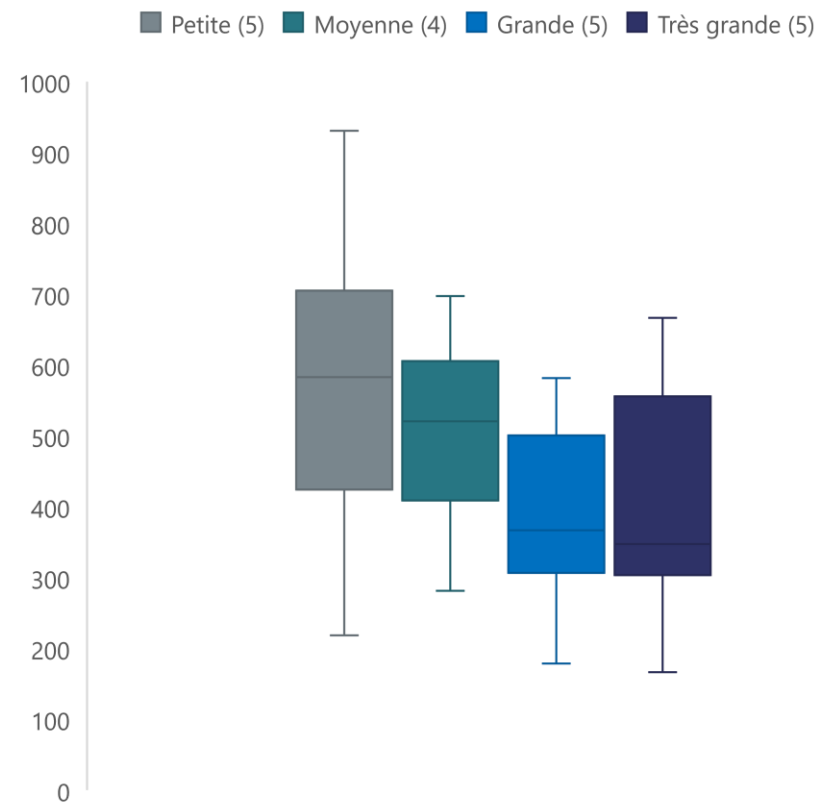
LA TAILLE DE LA RESIDENCE

Un impact incertain sur les coûts de mise à disposition immobilière, mais net sur les dépenses d'énergie

Charges de disposition immobilière selon la taille de la résidence
(€/logement/an)



Charges d'énergie selon la taille de la résidence
(€/logement/an)



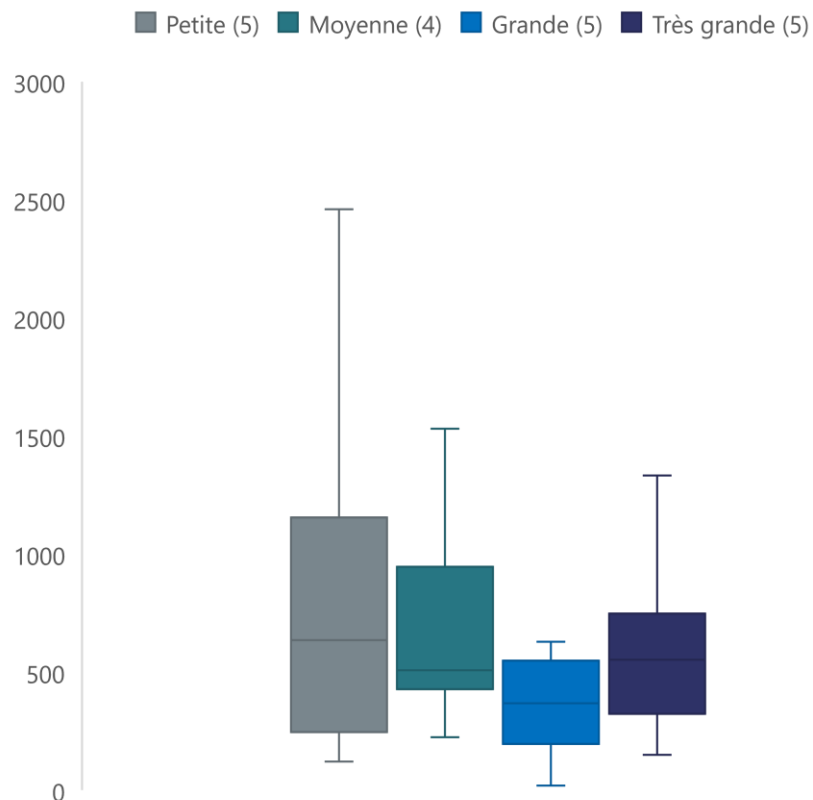


L'IMPACT DES CARACTÉRISTIQUES DES RESIDENCES SUR LES CHARGES

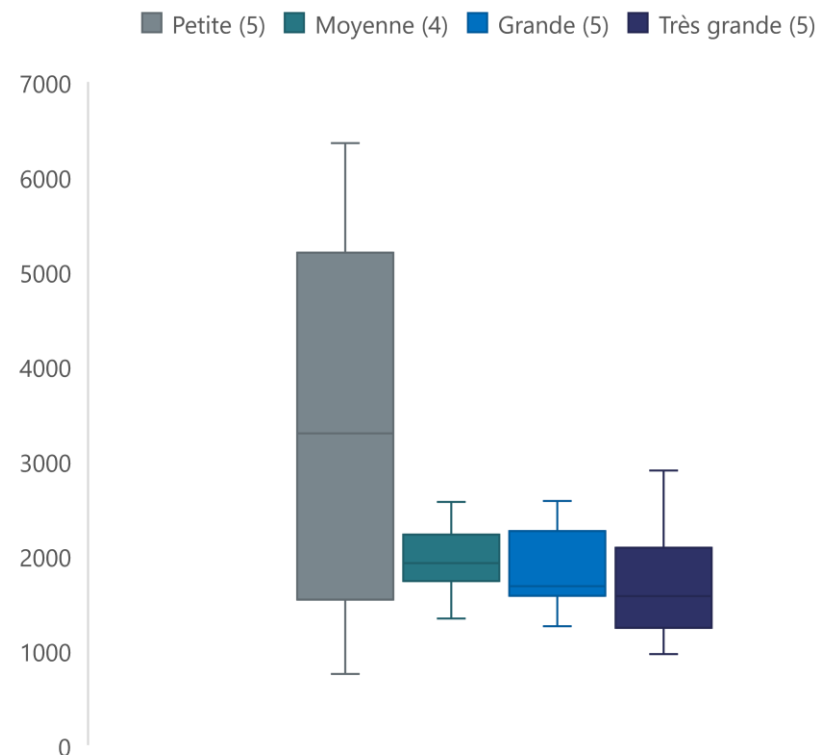
LA TAILLE DE LA RESIDENCE

Un impact modéré sur les dépenses d'entretien, mais très marqué sur les moyens humains, qui suggère un niveau « plancher » de moyens à mobiliser

Charges d'entretien selon la taille de la résidence
(€/logement/an)



Charges de moyens humains selon la taille de la résidence
(€/logement/an)



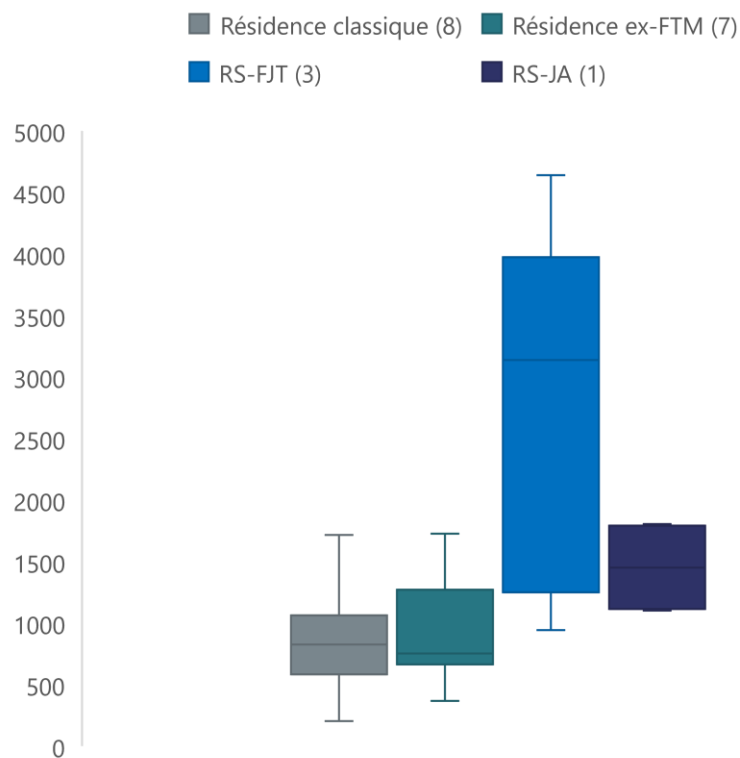


L'IMPACT DES CARACTÉRISTIQUES DES RESIDENCES SUR LES CHARGES

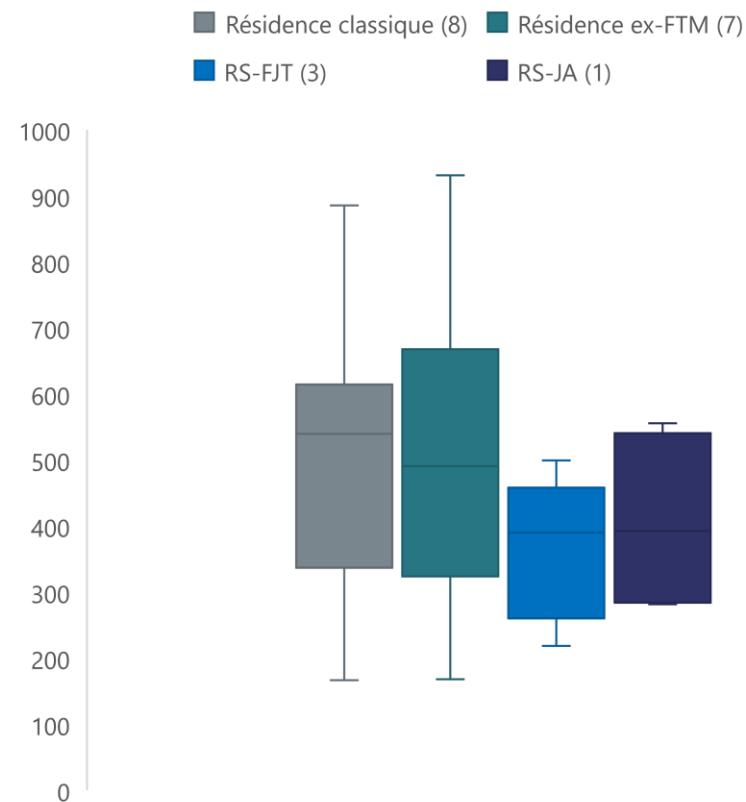
LE TYPE DE RESIDENCE

D'importants moyens humains dans les FJT, en cohérence avec les seuils requis par la CAF. Des dépenses d'énergie visiblement mieux maîtrisées, qui peut refléter des modes de vie différents en fonction des publics accueillis

Charges de moyens humains selon le statut de la résidence
(€/an/logement)



Charges d'énergie selon le statut de la résidence
(€/an/logement)

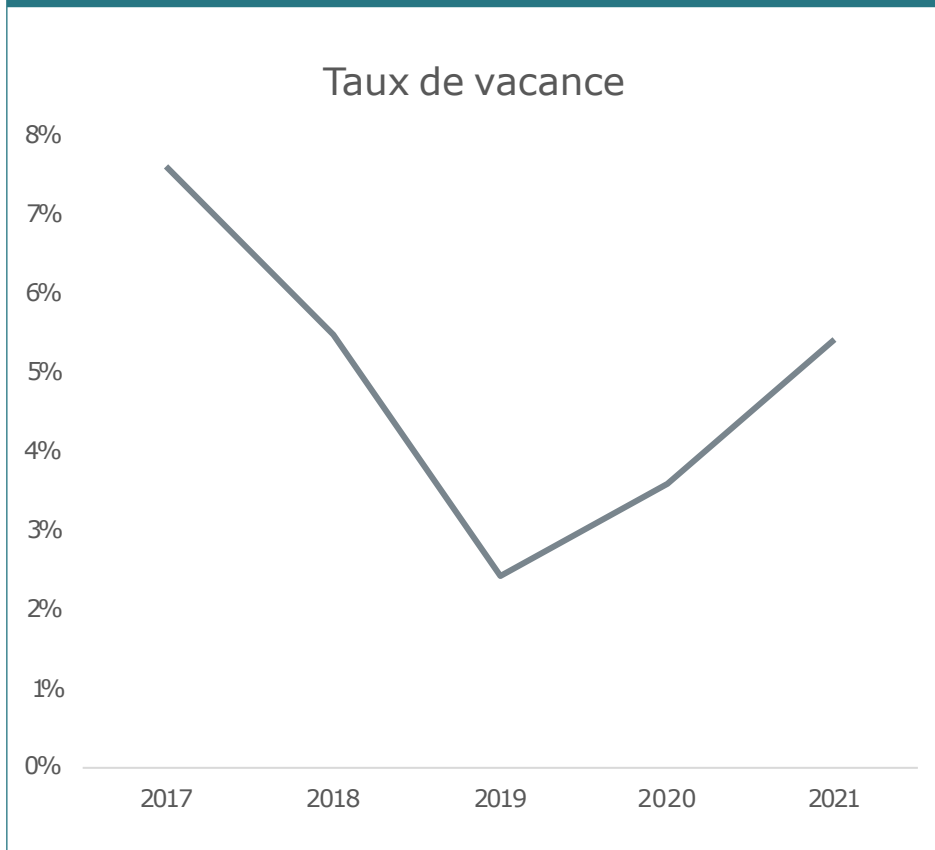




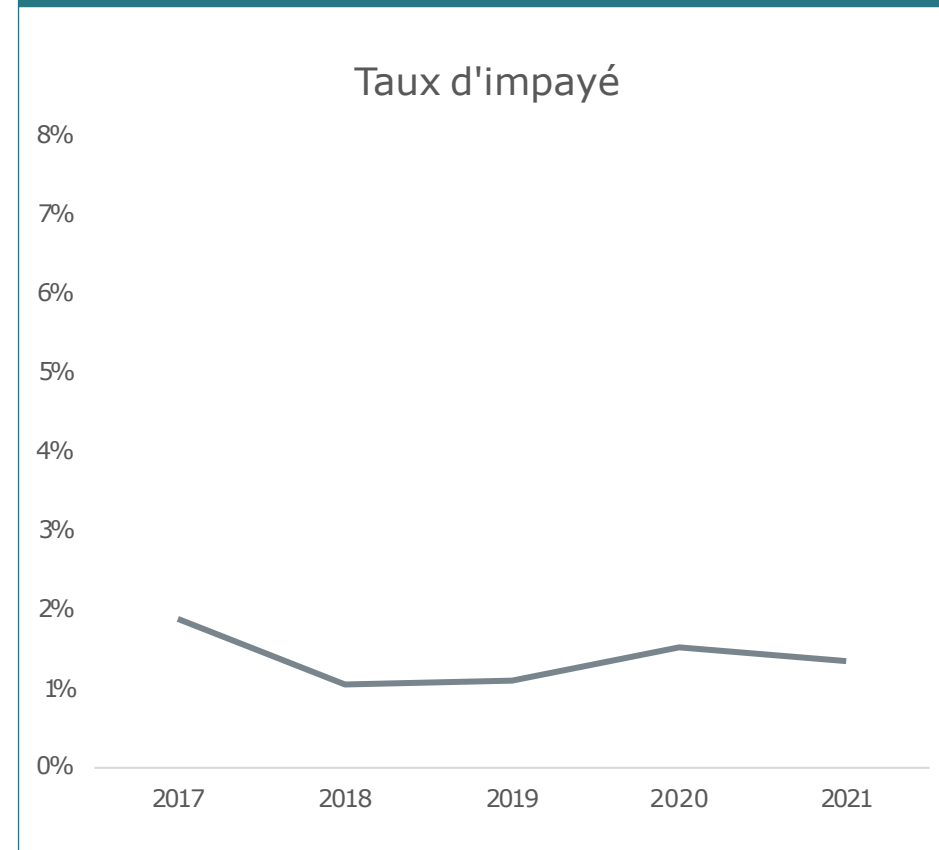
AUTRES FACTEURS PESANT SUR LA GESTION IMMOBILIERE

La vacance et l'impayé, deux risques pesant sur l'activité des résidences sociales, exposées à la conjoncture mais jusqu'ici assez maîtrisés

Ces deux dernières années, un taux de vacance marqué par l'impact COVID (jeunes retournés à leurs domiciles, mobilités professionnelles reportées...)



Un risque inhérent à l'activité de GLS, qui doit être maîtrisé pour que ses surcoûts ne pénalisent pas la capacité d'action des équipes en place





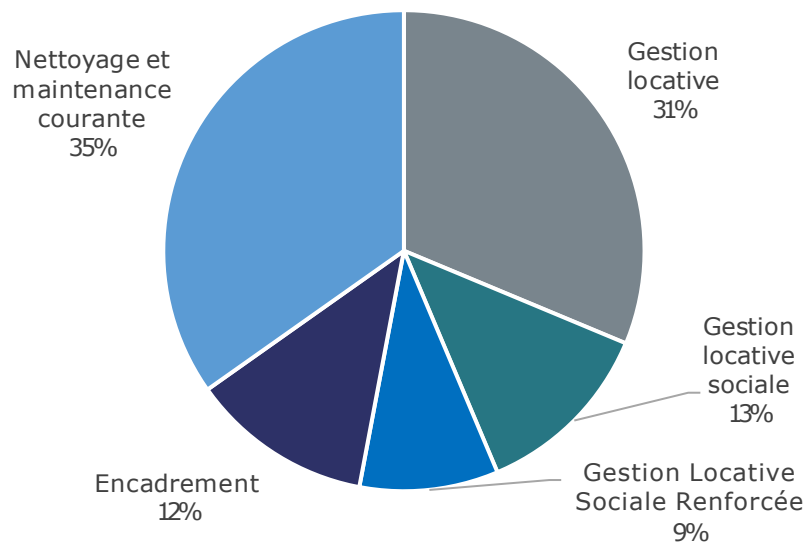
L'ACCOMPAGNEMENT AUX RESIDENTS

Dans les résidences sociales, d'importants moyens humains mobilisés, notamment pour la gestion locative sociale et l'accompagnement aux résidents

L'ensemble des moyens humains

En moyenne, un total de 2,5 ETP pour 100 logements répartis en cinq grandes familles de métiers

Les moyens humains mobilisés dans les résidences sociales
(% de l'ensemble des ETP mobilisés)



La Gestion Locative Sociale

Pour la GLS, des moyens mobilisés à hauteur de 0,93 ETP pour une résidence de 100 logements

Les moyens mobilisés pour l'accompagnement social dépassent largement les moyens reçus dans le cadre de l'AGLS.

Pour une résidence de 100 logements

- **45 K€/an**, soit
- **446 €/an/logement**
- **1,20 €/jour/logement**

A comparer avec **les 0,60 €/jour/logement** actuellement versés dans le cadre de l'AGLS

Rôle	ETP pour 100 logts	Estimation du temps dédié à la GLS	Estimation du salaire chargé (K€)	Moyens imputables à la GLS (K€)
Responsables de résidence	0,78	50%	54	21
Responsable de GLS	0,31	100%	44	13
Accompagnateurs sociaux	0,23	100%	44	10
Ensemble	1,31			45



L'ACCOMPAGNEMENT AUX RESIDENTS

Un modèle protecteur pour les résidents, où la redevance représente moins de la moitié du revenu disponible

Des résidents solvabilisés par le revenu de solidarité active et par l'aide personnalisée au logement, dont la contemporanéisation constitue un facteur de fragilisation

- **Sous réserve d'être âgés de plus de 25 ans, les résidents en logement accompagné peuvent percevoir deux formes de redistribution sociale** contribuant positivement à leur solvabilisation
- Exemple en zone 1bis :
 - **L'aide personnalisée au logement (APL)**, d'environ 347€ par mois
 - **Le Revenu de solidarité active (RSA)** d'environ 598 € pour une personne seule, minoré d'un « forfait logement » d'environ 72€ par mois, soit 526€ par mois
- **Soit un revenu disponible d'environ 873€/mois**

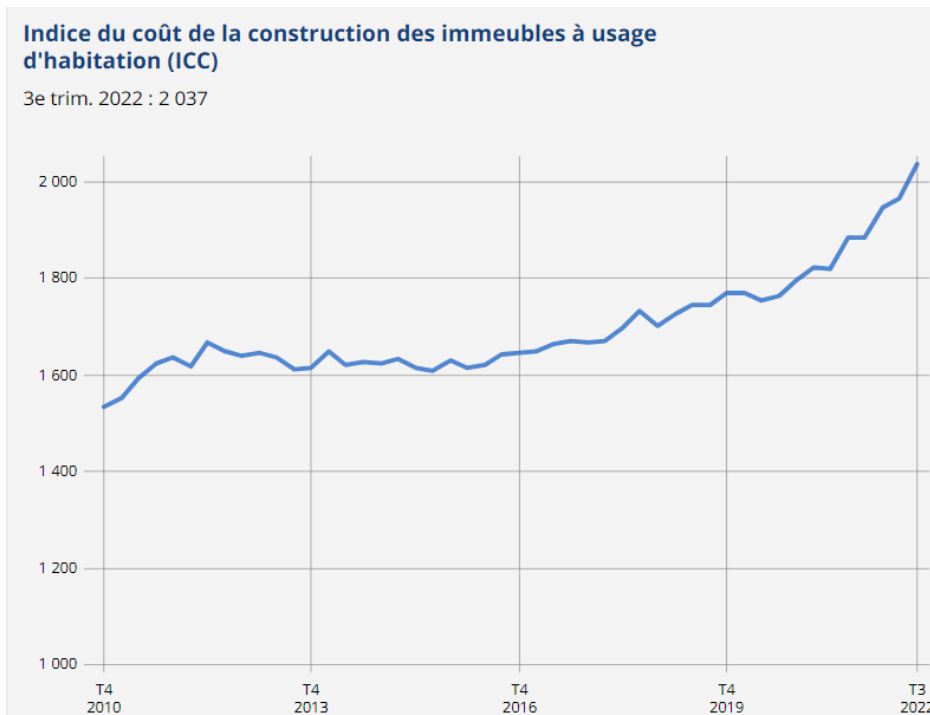
Des montants de redevances maîtrisés, plafonnés en fonction du type de dispositif et de la localisation du logement

- **Des redevances toutes charges comprises**, protectrices pour le résident : loyer, charges, énergies.
- Pour les logements-foyers et les résidences sociales les valeurs maximales des redevances sont déterminées sur la base de l'indice de référence des loyers du second trimestre de l'année précédente
- Exemple pour un logement type, représentatif du parc des résidences sociales (T1, PLA d'intégration)
 - **Zone 1 : 407,58 €**
 - **Zone 1 bis : 427,69 €**
 - **Zone 2 : 369,59 €**
 - **Zone 3 : 342,37 €**



PROSPECTIVE – INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Des projets fragilisés, par la hausse continue des coûts de construction, accélérée par le contexte inflationniste



Source : INSEE

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/000008630#Graphique>

UNE HAUSSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION CONTINUE TOUT AU LONG DE L'ANNÉE 2022

- Pour le troisième trimestre 2022 (T3 2022), l'indice s'établit à **2037** points, soit :
 - **+71 points (+3,61%)** par rapport au trimestre précédent
 - **+151 points (+8,00%)** par rapport à l'année précédente (T3 2021)

L'effet de la conjoncture vient donc renchérir davantage les coûts de construction, par-dessus l'impact prévisible de la R2020

UN RENCHÉRISSEMENT DU FONCIER A PRÉVOIR DANS LE CADRE DE LA MISE EN ŒUVRE DU « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE »

- **Pour préserver la biodiversité, le « ZAN » requiert de diviser par deux la consommation d'espaces naturels d'ici 2030,**
- **Plus rare, le foncier sera donc plus cher. Si l'ampleur de cet effet est encore difficile à chiffrer, sa réalité est déjà documentée (Rapport du Conseil des Prélèvements Obligatoires : la Fiscalité locale dans la perspective du ZAN)**

DANS TOUS LES TERRITOIRES, UNE FRAGILISATION DES MONTAGES D'OPÉRATION QUI RAPPELLENT LE RÔLE VITAL DES SUBVENTIONS

- Dans les territoires tendus comme détendus, des montages d'opération qui ne sont viables qu'à la condition de subventions additionnelles à celles versées par l'Etat et les collectivités locales (p.ex. Action Logement)



PROSPECTIVE – GESTION

De structurellement fragile, le modèle économique peut devenir déficitaire à très court-terme

Compte de résultat en euros par logement	Situation à date	Projections 2023/2024	Hypothèses et résultats
Produits			
Redevances	5 181	5 368	Augmentation au rythme de l'IRL , soit +3,6% en 2023 (source : INSEE)
Subvention AGLS	162	162	Stabilité , car les montants de l'AGLS n'ont pas évolué depuis la circulaire de 2013
Autres subventions	306	306	Stabilité
Total	5 649	5 835	Résultat : une hausse de 186€/logt/an, soit +3%
Charges			
Pertes locatives	71	71	Stabilité
Eau	222	236	Augmentation au rythme de l'inflation : + 6,2% en novembre (source : INSEE)
Energies	481	698	Augmentation de minimum +45% , en cohérence avec les résultats de l'enquête UNAF0 auprès des adhérents
Entretien et sous-traitance	613	675	Hausse de +10% , inférieure à l'évolution observée (+33%) liée à la sophistication des systèmes (compteurs, capteurs...)
Disposition immobilière	1 813	2 252	Augmentation pour tenir compte de la hausse du taux du livret A de 0,50% à 3,00% qui renchérit la charge financière, notamment sur les opérations nouvelles
Moyens humains et charges de structure	2 314	2 430	Augmentation moyenne : +5%
Total	5 516	6 362	Résultat : une hausse des charges de 846€/logt/an, soit +15%
Résultat d'exploitation	133 2%	-527 -9%	Le passage d'une marge d'autofinancement à un déficit structurel



LES CONCLUSIONS DE L'ETUDE

Un financement de l'AGLS largement insuffisant au regard des moyens mobilisés, qui exige une porosité du modèle – aujourd'hui introuvable - pour sécuriser les conditions de logement des résidents.

Une conjoncture particulièrement défavorable au modèle, qui engendre une situation de déséquilibre structurel à remédier d'urgence.

Une capacité d'autofinancement amputée, entraînant un risque de ralentissement de la production de résidences et freinant l'entretien du patrimoine existant.

Des niveaux d'exigence énergie-carbone et des coûts de construction en hausse, sans moyens clairs pour supporter les besoins d'investissement supplémentaires.