



UNION PROFESSIONNELLE
DU LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

SYNTHÈSE D'ÉTUDE

LE MODÈLE ÉCONOMIQUE DES RÉSIDENCES SOCIALES

JUIN 2023

Réalisée par



Groupe Banque des Territoires

SYNTHÈSE D'ÉTUDE

LE MODÈLE ÉCONOMIQUE DES RÉSIDENCES SOCIALES

Le contexte et les enjeux de l'étude

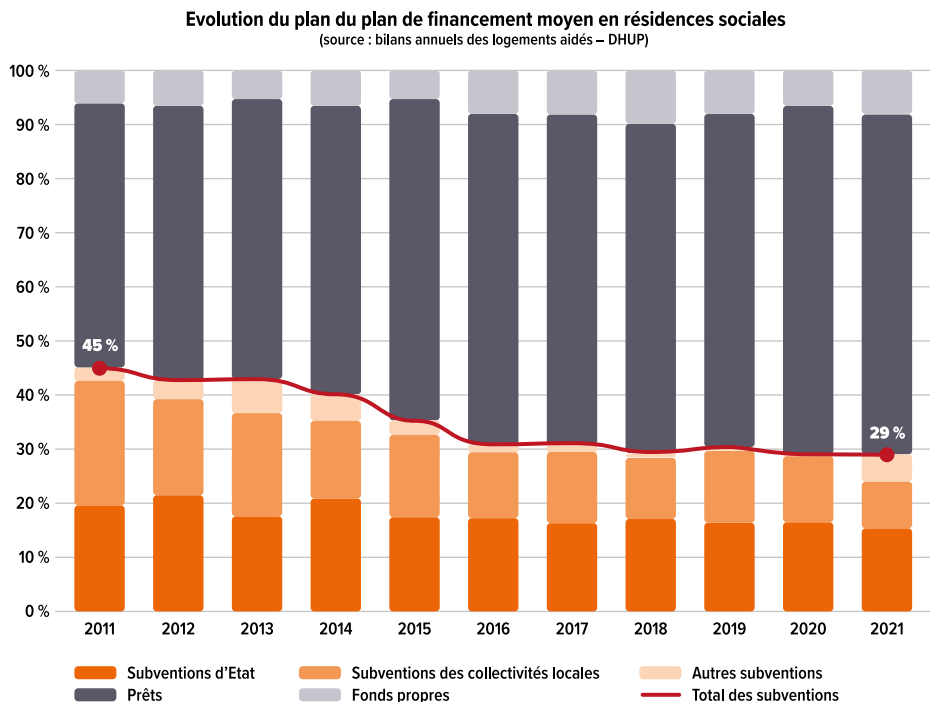
- > Forme particulière de logement social, les résidences sociales proposent des logements autonomes et meublés, ainsi qu'une gestion locative sociale assurée par les gestionnaires.
- > L'équilibre du modèle économique des résidences sociales est tiraillé entre ambitions sociales fortes et ressources contraintes, du fait d'une redevance protectrice pour les résidents car plafonnée.
- > Alors même que l'utilité sociale du logement accompagné est clairement reconnue, l'aggravation des difficultés économiques des résidences sociales constitue un frein à leur développement.

La méthodologie mise en œuvre

- > Pour sa partie concernant l'investissement, l'étude repose sur l'analyse de l'ensemble des opérations de résidences sociales agréées entre 2017 et 2021 (*sources DHUP*).
- > Pour la partie exploitation, un panel de 19 résidences sociales gérées par les adhérents de l'Unafo a été sélectionné, mixant les tailles des résidences, leurs localisations, leurs publics et leurs statut (OMOI ou propriété de bailleurs sociaux).

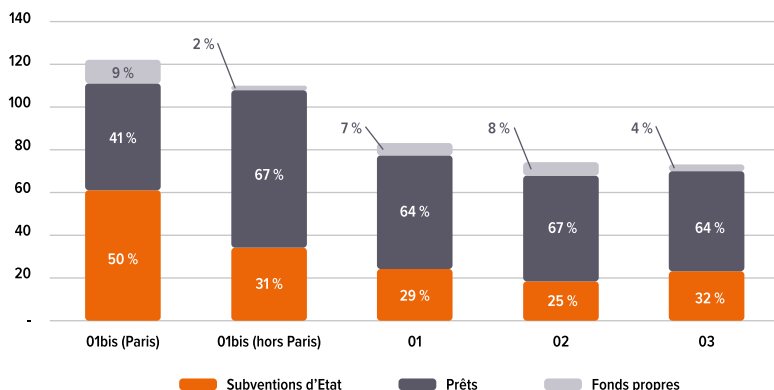
L'ÉQUITÉ TERRITORIALE EN DANGER DÈS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

- > Les aides à la pierre sont un élément essentiel de l'équilibre économique de la construction et de la réhabilitation de résidences sociales mais leur part dans les plans de financement est en déclin constant, passant de 45 % en moyenne en 2011 à moins de 30 % en 2021.



- > Un fort déséquilibre dans l'accès aux subventions entre les territoires (régions, départements, communes...) vient heurter l'égalité d'accès à des logements abordables : 50 % des logements ne reçoivent aucune subvention régionale, les 3 quarts ne reçoivent aucune subvention du département, 50 % pour la commune...

Coût moyen au logement

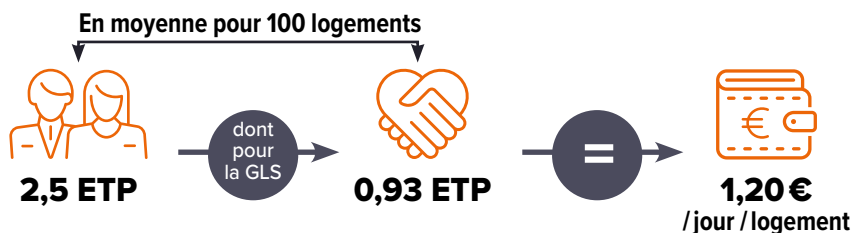


L'UNAFO PROPOSE

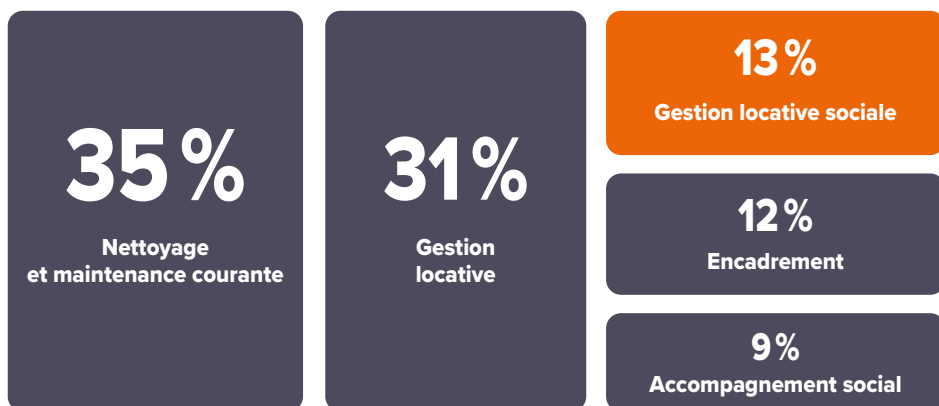
- 
De décliner dans les territoires, en fonction des besoins, les objectifs de production fixés par le plan Logement d'Abord à 10 000 pour les pensions de famille et à 25 000 pour les résidences sociales et les FJT.
- 
De dégager une enveloppe annuelle de péréquation nationale afin d'assurer aux territoires les compléments d'enveloppe nécessaires lorsque des opérations importantes en résidences sociales risquent de consommer l'intégralité d'un quota de PLA1 annuel.
- 
D'allouer une souplesse suffisante aux services instructeurs (services déconcentrés de l'Etat ou délégataires des aides à la pierre) **dans la détermination des subventions au logement** pour permettre un meilleur équilibre des opérations (notamment le financement de logements de type T1 en zone 2 et 3).
- 
De faciliter l'accès au foncier en améliorant la visibilité des fonciers d'Etat disponibles pour les opérations et en fluidifiant les procédures d'acquisition.

DES MOYENS HUMAINS MOBILISÉS POUR ACCOMPAGNER LES RÉSIDENTS

- > Les résidences sociales apportent aux résidents un accompagnement social de proximité, une « gestion locative sociale » (GLS) couvrant des thématiques variées et définies dans un projet social.
- > Le financement de la GLS repose sur une subvention : l'AGLS, devant être versée par les services déconcentrés de l'Etat en fonction du nombre de logements de la résidence.
- > Les moyens mobilisés pour l'accompagnement social dépassent largement les moyens reçus dans le cadre de l'AGLS versée aux résidences sociales, qui représente **environ 60 centimes par jour et par logement**.



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





L'UNAFO PROPOSE



De transformer l'AGLS en une aide de droit

qui couvre les quatre missions prévues dans la circulaire actuelle, versée sous la forme d'une subvention journalière dont le montant est revalorisé à 1,20€ par jour et par logement.



De mettre en adéquation les ressources avec les besoins des gestionnaires

en dimensionnant l'enveloppe prévue dans la loi de finances (BOP 177) à un niveau suffisant pour assurer le versement de l'AGLS à l'ensemble des résidences sociales existantes et prévoir l'intégration des nouvelles résidences sociales.



De permettre aux gestionnaires qui le souhaitent de bénéficier d'une AGLS renforcée

en rapport avec des actions de gestion locative sociale plus poussées, intégrant des missions de coordination de l'ensemble des acteurs et partenaires sur les territoires.

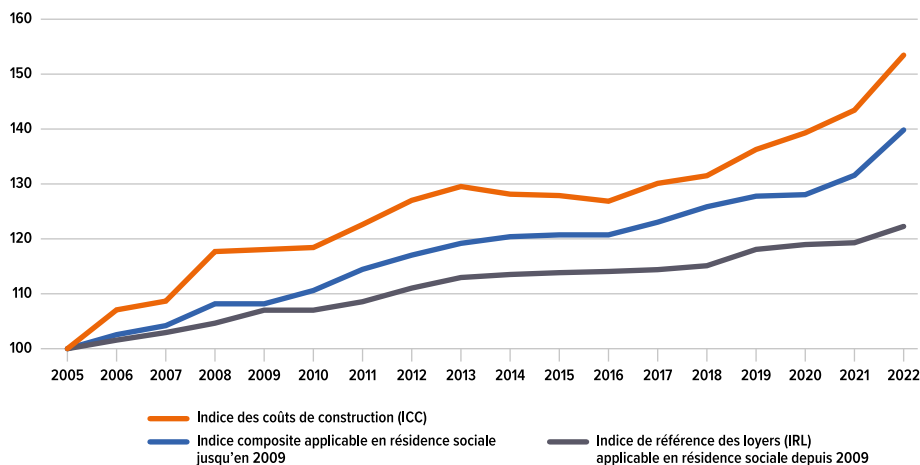


Cette évolution doit s'accompagner plus largement d'une **réflexion sur les moyens d'accompagnement social**, notamment en agissant sur tout ou partie des 3 paramètres de la PSE CAF.

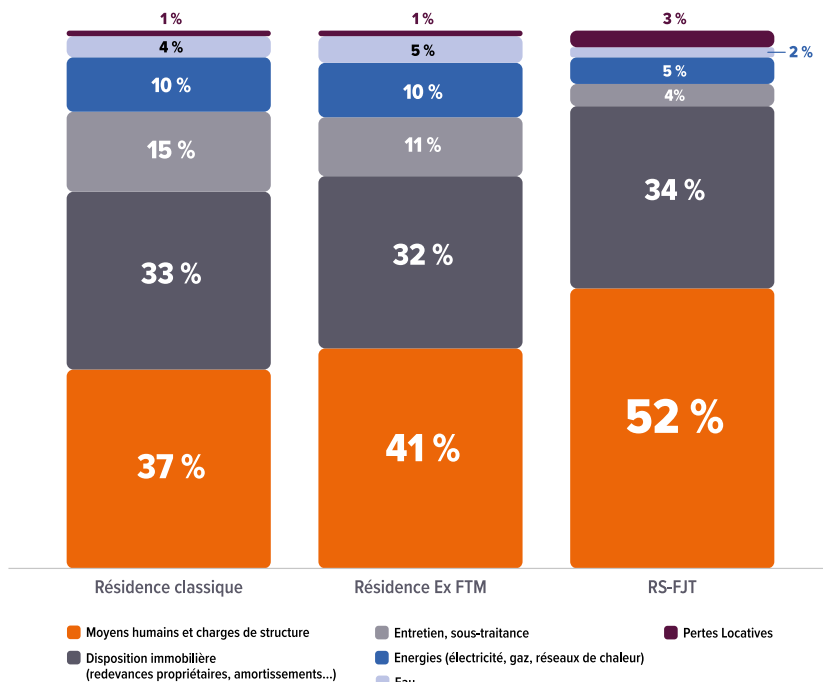
UN MODÈLE PROTECTEUR POUR LES RÉSIDENTS ET UN ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE À PRÉSERVER

- > Chaque mois, les résidents versent une redevance « tout compris », déterminée à la mise en service de la résidence sociale.
Le montant des redevances évolue chaque année en suivant l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE chaque trimestre.
- > Les charges d'exploitation sont composées de 5 grands postes de dépenses, dont le rythme d'évolution annuel est bien plus rapide que l'IRL, conduisant à un « effet ciseau » au fil des années, facilement observable en comparant l'évolution de l'IRL et l'indice « composite », en vigueur jusqu'en 2009.
- > Protecteur pour les résidents, lesquels sont solvabilisés par la redistribution sociale (RSA, APL-foyer), le modèle est structurellement intenable pour les gestionnaires qui sont confrontés à un « effet ciseau » dévastateur après plusieurs années d'exploitation.

Comparaison de l'évolution des indices
(base 100 en 2005)



Répartition des charges d'exploitation
par poste selon le type de résidence (2017 - 2021)



L'UNAFO PROPOSE

- ★ **De revenir à un indice composite** dans le secteur des foyers et résidences sociales.
- ★ **De simplifier le précédent dispositif en ne retenant qu'un seul indice composite** pour tous les établissements quelle que soit leur nature (FTM, FJT, RS).
- ★ **De le calculer sur les moyennes annuelles des indices** (établies en décembre), car elles tiennent compte des variations saisonnières (ensemble de ménages, France métropolitaine).
- ★ **De réduire l'écart de plafond de redevance** entre le T1 et le T1', afin de diminuer l'effet de seuil.

DEPUIS 2021, UNE CONJONCTURE PARTICULIÈREMENT DÉFAVORABLE

D'une situation de quasi-équilibre – générant une marge insuffisante au développement des organismes – le modèle peut devenir déficitaire à très court terme au vu de l'évolution actuelle des postes de charges :

	Situation à date	Projections 2023 / 2024	Hypothèses et résultats
Produits			
Redevances	5 181	5 368	Augmentation au rythme de l'IRL, soit +3,6 % pour 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 : hausse de 186 € / logement / 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 +45 % au minimum, en cohérence avec les résultats de l'enquête UNAFO auprès des adhérents
Entretien et sous-traitance	613	675	Augmentation 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	2 314	2 430	Augmentation moyenne : +5 %
Total	5 516	6 362	Résultat : hausse de 846 € / logement / an, soit +14 %
Résultat d'exploitation	133 2 %	-527 -9 %	Passage d'une faible marge d'autofinancement à un déficit structurel

Faute d'aides spécifiques et d'autofinancement, des investissements hors d'atteinte

- > Pour les logements neufs, la réglementation environnementale 2020 (RE2020), va engendrer une hausse du prix de revient de plus de 8 % hors inflation (source : commission des affaires économiques du Sénat, rapport Gremillet)
- > Le contexte inflationniste accélère la hausse des coûts de construction, dont l'indice affiche +8 % de hausse sur l'année 2022 (source : INSEE), certains projets atteignant déjà +10 %.
- > Pour les logements existants, la mise en conformité avec la loi Climat et Résilience exigera un investissement de 10 000 € à 35 000 € / logement, hors inflation.



L'UNAFO PROPOSE



D'augmenter les aides à la pierre

en fonction des niveaux d'exigences et de performances attendus par la réglementation et de l'augmentation des coûts de construction.



Pour les opérations de rénovation énergétique,
de réévaluer significativement les montants des aides prévues (aujourd'hui entre 4 000€ et 8 000€ par logement) pour tenir compte de la réalité du coût des opérations et de l'absence de marge des gestionnaires sur les redevances.



Pour les opérations de restructuration lourde,
de mettre en place des modalités de financement comparables à celles du neuf pour permettre d'absorber les coûts à niveau de redevance constante.

A savoir

- 1.** une aide à la pierre issue d'un budget dédié afin de ne pas faire concurrence à la production d'offre nouvelle,
- 2.** un prêt bonifié sur une durée comparable à celle des opérations neuves,
- 3.** une nouvelle exonération de TFPB sur 25 ans.

L'Unafo, union professionnelle du logement accompagné,
regroupe 174 adhérents
gestionnaires de plus de 145 000 logements
dans 87 départements métropolitains et d'Outre-Mer :
1700 résidences (résidences sociales, pensions de famille
et résidences accueil, foyers de jeunes travailleurs,
résidences sociales pour jeunes actifs).



29/31 rue Michel-Ange – 75016 Paris
Tél. 01 40 71 71 10
contact@unafo.org

www.unafo.org

