



UNION PROFESSIONNELLE
DU LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

PLAN D'ACTION

POUR LA REFONDATION DES RÉSIDENCES SOCIALES

JUIN 2023



Forme particulière de logement social, les résidences sociales (pensions de familles, résidences sociales généralistes ou pour jeunes actifs, foyers de jeunes travailleurs...) proposent des logements autonomes et meublés, ainsi qu'une gestion locative sociale et rapprochée, assurée par les gestionnaires.

Cette solution de logement, souvent temporaire, est adaptée à des personnes aux profils variés : jeunes travailleurs ou en apprentissage, travailleurs précaires ou saisonniers, personnes en mobilité professionnelle, familles monoparentales, personnes vulnérables...

Les résidences disposent de services et d'espaces communs qui favorisent l'animation de la vie collective et locale.



Le volet 2 du plan Logement d'Abord lancé le 20 juin 2023 intègre pleinement les résidences sociales, « véritables outils de cette politique », et fixe un objectif de production de 25 000 nouveaux logements agréés en résidences sociales et foyers de jeunes travailleurs d'ici 2027.

Il prévoit par ailleurs que « l'Aide à la gestion locative sociale (AGLS) sera revalorisée et les modalités d'octroi revues afin de poser des principes plus clairs pour davantage d'équité entre les structures et soutenir l'innovation pour l'accompagnement dans le logement de ménages en grande difficulté ».

Enfin, il engage « des travaux sur le modèle économique des résidences sociales ».

Pour contribuer à la mise en œuvre de ce plan, l'Unafop lance son plan d'actions pour la refondation des résidences sociales, autour de 5 ambitions, 10 engagements et 15 propositions.

POURQUOI UN PLAN DE REFONDATION DES RÉSIDENCES SOCIALES ?

LES RÉSIDENCES SOCIALES SONT DES OUTILS DES POLITIQUES PRIORITAIRES DE L'ÉTAT...

Les résidences sociales contribuent activement à la politique du Logement d'Abord

Le logement accompagné joue un rôle essentiel dans la politique du Logement d'Abord en apportant des solutions d'accès au logement pour les personnes dans les situations les plus précaires. Chaque année⁽¹⁾, ce sont près de 10 000 personnes qui sortent de la rue ou d'une structure d'hébergement pour emménager dans un logement accompagné d'un de nos adhérents.

Les résidences sociales ont un impact sur le développement économique d'un territoire

Les retombées économiques générées par les résidences sociales sur un territoire ont été évaluées⁽²⁾ :

- > chaque euro investi dans la construction génère, en moyenne, **1,60€ de retombées économiques directes** (dépenses liées à la construction et à l'exploitation courante des résidences) ;
- > chaque euro dépensé dans l'exploitation d'une résidence sociale génère **4,50€ de retombées indirectes** (fournisseurs) et **induites** (consommateurs).

Les résidences sociales contribuent à la politique du plein emploi

Dans des secteurs professionnels tendus (hôtellerie-restauration), les entreprises doivent disposer de logements pour attirer de la main d'œuvre et éviter un *turnover* important. Les résidences sociales apportent souplesse et réactivité pour les entreprises et les salariés, qui peuvent s'installer à proximité de leur lieu de travail. Elles jouent un rôle central pour l'accès au logement des saisonniers.

Les résidences sociales soutiennent la cohésion sociale et la mixité sociale

Les résidences sociales, qui contribuent aux obligations de la loi SRU, proposent des logements de petites typologies (offre souvent insuffisante notamment dans les zones tendues) à des niveaux de redevances (loyer + charges), modérées solvabilisées par l'APL-foyer et encadrées par l'Etat. Elles permettent ainsi à des personnes d'accéder à un logement dans des territoires dont elles seraient exclues en raison de leurs faibles ressources.

Les résidences sociales renforcent l'accès aux droits des personnes logées

Parce qu'elles proposent une gestion locative sociale et adaptée, les résidences sociales préviennent les situations de rupture ou de non-recours aux droits.

Les résidences sociales évitent des coûts pour l'Etat et les collectivités

La gestion locative sociale assurée au sein des résidences sociales permet d'éviter des coûts⁽³⁾, tant pour les services sociaux des collectivités que pour l'Etat (par exemple les frais liés aux indemnités de chômage ou liés à la santé).

(1) Etude annuelle de l'Unafao sur les parcours et profils des personnes logées > <https://www.unafao.org/chiffres-unafao-2022> – (2) Etude sur l'impact socio-économique des résidences sociales, réalisée par l'Unafao, la Dihal et la Cilpi, 2022 > <https://www.unafao.org/centre-de-ressources/impact-socio-economique-residences-sociales> – (3) Etude sur l'impact social de la gestion locative sociale, printemps 2023 > <https://www.unafao.org>.

... MAIS L'AGGRAVATION DE LEURS DIFFICULTÉS ÉCONOMIQUES FREINE TOUTE AMBITION DE DÉVELOPPEMENT ET QUESTIONNE LA PÉRENNITÉ DES ACTEURS

L'équilibre du modèle économique des résidences sociales est tiraillé entre ambitions sociales fortes et ressources contraintes, du fait notamment d'une redevance, certes protectrice pour les résidents car plafonnée, mais dont l'évolution du montant ne couvre pas celle des charges des gestionnaires, et du sous-financement des missions sociales effectivement mises en œuvre.

Les charges d'exploitation sont composées de cinq grands postes de dépenses, dont le rythme d'évolu-

tion 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 de l'indice « composite » en vigueur jusqu'en 2009.

D'une situation de quasi-équilibre – générant une marge insuffisante au développement des organismes –, le modèle devient déficitaire à très court terme si aucune mesure n'est prise. Dès 2023, la quasi-totalité des gestionnaires sont confrontés à un budget prévisionnel déficitaire.

	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 +15%
Résultat d'exploitation	133 2%	-527 -9%	Passage d'une marge d'autofinancement à un déficit structurel

PAUSE DETENTE



UN PLAN D'ACTION À DESTINATION DES PLUS FRAGILES

TRAVAILLEURS JEUNES, PRÉCAIRES OU MIGRANTS
ET BÉNÉFICIAIRES DE MINIMA SOCIAUX

Développer les résidences sociales, c'est avant tout répondre aux besoins d'accès au logement des publics fragiles, des personnes précaires et des travailleurs : jeunes travailleurs, travailleurs saisonniers, travailleurs précaires et migrants, familles monoparentales, bénéficiaires des minima sociaux. Pour mieux connaître les publics logés en résidences sociales, l'Unafop publie chaque année une étude⁽⁴⁾ sur les profils et parcours des personnes logées, dont voici les principaux enseignements pour l'année 2022.

(4) Etude annuelle de l'Unafop sur les parcours et profils des personnes logées > <https://www.unafop.org/chiffres-unafop-2022>



A L'ENTRÉE DU LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

59 %

des personnes

ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté et 30% disposent de moins de 574 euros par mois.

50 %

des personnes

viennent de la même commune ou du même département.

57 %

des personnes

ont moins de 30 ans (tous dispositifs confondus).

27 %

des personnes

viennent de la rue ou de centres d'hébergement

A l'échelle de l'Unaf, cela correspond à près de 10 000 personnes sorties chaque année de la rue ou de l'hébergement d'urgence.



FLUIDITÉ DES PARCOURS

23 %

de taux de rotation moyen

Durée médiane d'occupation

21 mois

Le logement accompagné participe grandement à la fluidité de l'offre de logement, notamment en zone tendue.



À LA SORTIE DU LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

61 %

des personnes

quittent leur logement accompagné pour une solution de logement social ou privé.

LE PLAN D'ACTION POUR LA REFONDATION DES RÉSIDENCES SOCIALES

5 AMBITIONS > 15 PROPOSITIONS

1. Réaffirmer l'équité territoriale dans la production des résidences sociales

- 1 Décliner, dans les territoires, les objectifs de production fixés par le plan Logement d'Abord
- 2 Accélérer le PTFTM pour le terminer d'ici à 5 ans
- 3 Mettre en place une péréquation nationale
- 4 Allouer une souplesse suffisante dans la détermination des subventions au logement
- 5 Faciliter l'accès au foncier

2. Revoir les modalités d'indexation des redevances

- 6 Revenir à un indice composite
- 7 Prévoir la possibilité de facturer la surconsommation d'électricité
- 8 Clarifier le montant des prestations

3. Garantir la solvabilisation des personnes logées

- 9 Augmenter le montant du chèque énergie
- 10 Avoir une attention particulière pour les jeunes

4. Renforcer la gestion locative sociale, cœur de l'utilité sociale des résidences sociales

- 11 Transformer l'AGLS en une aide de droit
- 12 Permettre, sous certaines conditions, de bénéficier d'une AGLS renforcée
- 13 Faire évoluer les différents paramètres de calcul de la prestation socio-éducative dans les FJT

5. Accompagner la transition énergétique du logement accompagné

- 14 Augmenter les aides à la pierre et réévaluer significativement les montants des aides prévues
- 15 Pour les opérations de restructuration lourde, mettre en place des modalités de financement comparables au neuf

Pour répondre à l'**urgence de la situation économique**
les propositions **6 9 11 12 13 14 et 15**
doivent être mises en œuvre dès 2023.

NOS 10 ENGAGEMENTS

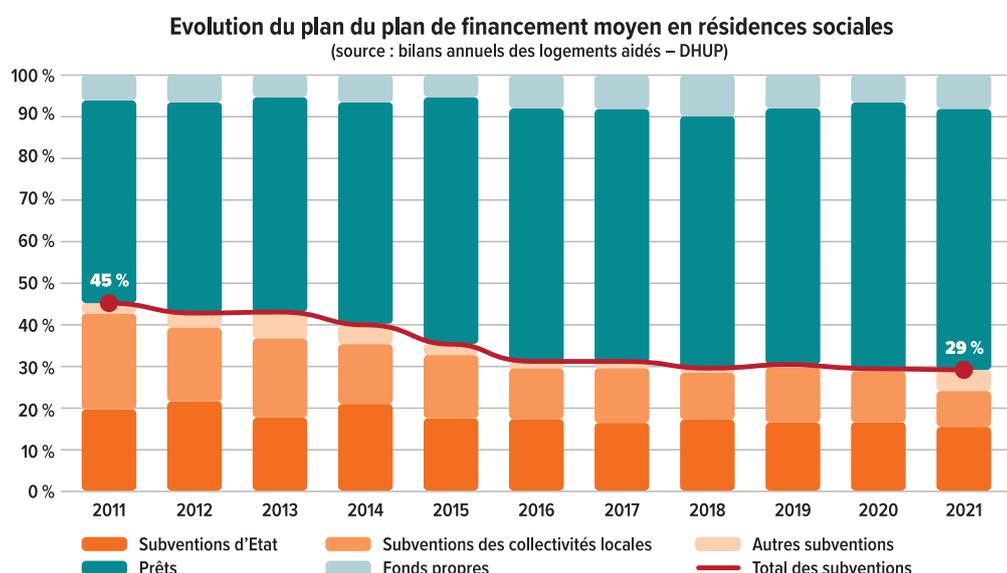
- 1. Être force de proposition pour les pouvoirs publics**
au plan national et territorial, notamment pour travailler sur une nouvelle circulaire sur les résidences sociales, dont l'objectif sera d'accompagner la mise en œuvre de ce plan, ou pour définir les objectifs de production.
- 2. Renforcer la gestion locative sociale**, sous réserve de l'obtention des financements adéquats, pour développer l'impact social pour les personnes logées (accès aux droits, à un logement, à des ressources, partenariats avec les acteurs locaux...) et participer aux actions de *reporting*, à condition qu'elles soient harmonisées, unifiées et adaptées aux objectifs.
- 3. Participer activement à l'ensemble des politiques publiques** (plein emploi, jeunesse, emploi des saisonniers...), et plus particulièrement à la politique du Logement d'Abord.
- 4. Impulser, auprès de nos adhérents, le développement du logement accompagné dans toute sa diversité** (résidences sociales, pensions de famille, résidences accueil, logements jeunes, habitat inclusif...) afin de répondre aux objectifs fixés, notamment en les accompagnant dans les montages de projet, en facilitant les échanges entre gestionnaires, en formant les porteurs de projet et les hôtes de pensions de famille.
- 5. Initier et développer des actions de communication** dans les territoires, auprès des services de l'Etat et des élus, pour renforcer la connaissance de l'impact socio-économique des résidences sociales dans leur territoire.
- 6. Développer les compétences des acteurs**, notamment par le biais de l'organisme de formation des métiers du logement accompagné, et renforcer les actions de promotion des métiers du logement accompagné pour répondre aux enjeux d'attractivité de nos métiers.
- 7. Favoriser les liens entre les SIAO et les gestionnaires de logement accompagné**, dans le respect des contraintes de chacun et des projets sociaux des résidences.
- 8. Participer en tant qu'acteurs MOI à la mise en œuvre des obligations découlant de la loi Climat** sur la performance énergétique des bâtiments.
- 9. Renforcer les partenariats avec les bailleurs**, qui doivent être, avec les organismes MOI, des acteurs majeurs de la mise en œuvre de ce plan d'action pour la refondation des résidences sociales.
- 10. Mettre tout en œuvre pour achever le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants** et pour rénover les résidences sociales issues du PTFTM avec ou sans travaux, sous réserve de la poursuite d'un financement à la hauteur des besoins et d'un appui de l'Etat pour convaincre les élus et rechercher les fonciers adaptés.

1. RÉAFFIRMER L'ÉQUITÉ TERRITORIALE DANS LA PRODUCTION DES RÉSIDENCES SOCIALES

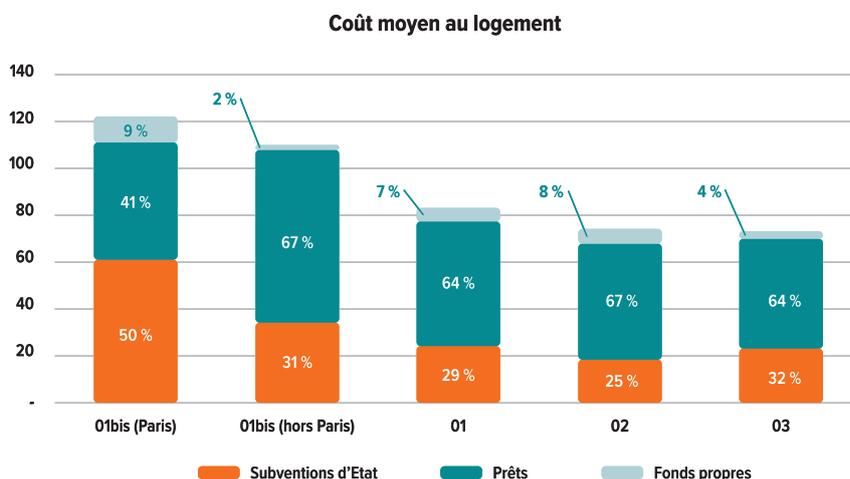
ÉTAT DES LIEUX

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, 75 % ne reçoivent aucune subvention du département, 50 % pour la commune...





LES PROPOSITIONS DE L'UNAFO

1

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.

2

Accélérer le PTFTM
pour le terminer d'ici à 5 ans
par une programmation publique
volontariste avec des moyens financiers
dédiés à hauteur minimum de 50 millions
d'euros par an, en incluant les foyers
de travailleurs migrants déjà transformés
et ceux nécessitant des travaux lourds.

3

Dégager une enveloppe
annuelle de péréquation nationale
afin d'assurer aux territoires
les compléments d'enveloppe nécessaires
lorsque des opérations importantes en RS
risquent de consommer l'intégralité
d'un quota de PLAI annuel.

4

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).

5

Faciliter l'accès au foncier
en améliorant la visibilité des fonciers
d'Etat disponibles pour les opérations
et en fluidifiant les procédures
d'acquisition.

2. REVOIR LES MODALITÉS D'INDEXATION DES REDEVANCES

ÉTAT DES LIEUX

LES MODALITÉS D'INDEXATION DES REDEVANCES NE SONT PLUS ADAPTÉES

Le poids des combustibles, électricité et eau, est largement plus important dans la réalité de l'activité des gestionnaires de foyers et résidences sociales que celui qui lui est accordé dans l'IRL.

Depuis 2009, l'indexation des redevances se base non plus sur un indice composite mais sur le seul IRL, qui ne prend pas assez en compte le poids de l'entretien, de la construction, de l'énergie, des fluides et des services. La fonction « logement, eau, gaz, électricité et autres combustibles » n'étant qu'une fonction parmi les douze de la nomenclature, elle est d'un faible poids, comparée à la structure des charges d'un gestionnaire de foyer ou de résidence sociale.

L'évolution de ces charges et des charges liées à l'entretien du logement est largement supérieure à celle de l'IRL

En logement foyer, ce sont la part « équivalent loyer » plus la part « équivalent charges » qui sont concernées par l'indexation. Il y a là une différence notable avec les bailleurs pour qui les charges sont récupérables sur le locataire. L'indexation n'intervient donc que sur le montant du loyer. Il est cependant à noter que la déconnexion entre l'IRL et le coût à la construction conduit à minimiser les coûts spécifiques liés aux grosses réparations et à l'entretien du parc, dont l'évolution des prix présente une évolution différente de celle de l'IRL.



LES PROPOSITIONS DE L'UNAFO

6

Revenir à un indice composite,

en ne retenant qu'un seul indice composite pour tous les établissements quelle que soit leur nature (FTM, FJT, RS) et en le calculant sur les moyennes annuelles des indices (établies en décembre), qui tiennent compte des variations saisonnières (ensemble de ménages, France métropolitaine).

URGENT

Indice	Pondération
IRL	50%
Electricité, gaz et autres combustibles (identifiant 1765315)	12%
Fourniture d'eau et autres services logement (identifiant 1765305)	8%
Entretien et réparation courante du logement (identifiant 1765295)	30%

Proposition établie selon les moyennes constatées.

7

Prévoir, dans le contexte de forte inflation et d'incitation aux économies d'énergie, la possibilité pour les gestionnaires de facturer aux personnes logées la surconsommation d'électricité,

sur le modèle de ce qui est admis depuis un décret du 30 mars 2011 en cas de surconsommation d'eau au-delà de 165 litres par jour et par personne (lorsque les logements sont équipés de compteurs individuels).

8

Clarifier le montant des prestations : le montant des prestations, obligatoires ou facultatives, qui reste à la charge des résidents, doit respecter un objectif de modération et être strictement limité aux besoins effectifs des résidents.

Pour permettre une adaptation de l'offre de prestation aux particularités de chaque résidence et aux conditions de leur équilibre économique, l'Unafo demande :

- > **que l'objectif de modération soit assuré par le respect d'un plafond** (pas plus de 10% de la redevance) et non par référence à une liste limitative de prestations ;
- > **que le caractère obligatoire reste possible pour des prestations** afin de les assurer dans des conditions économiquement avantageuses pour les résidents, comme la fourniture et le blanchissage des draps ou l'accès à internet ou parce qu'elles ne peuvent pas être financées par ailleurs ;
- > **que la liberté soit laissée aux gestionnaires** d'inclure ou non des prestations obligatoires en fonction des besoins spécifiques et du projet de chaque résidence (mobiliers des parties communes et privatives, fourniture et blanchissage des linges de lit, entretien et ménage dans les parties privatives, accès internet, gestion locative sociale non financée par ailleurs, prestations de restauration (notamment le petit déjeuner).

L'Unafo propose également de relever le plafond de redevance des logements de type T1 au niveau du plafond pris en charge par l'APL, afin de diminuer l'effet de seuil avec les logements T1'.



3. GARANTIR LA SOLVABILISATION DES PERSONNES LOGÉES

ÉTAT DES LIEUX

LES PERSONNES LOGÉES EN RÉSIDENCE SOCIALE SONT PROTÉGÉES DES HAUSSES DE CHARGES

Elles acquittent une redevance qui inclut l'ensemble des charges liées au logement prises en compte forfaitairement, sans régularisation annuelle. Ainsi, la personne logée voit le montant de sa redevance varier uniquement selon l'IRL une fois par an. En revanche, les hausses impactent directement les gestionnaires de logement accompagné sans possibilité de répercussion sur les redevances.

La protection des personnes logées contre les hausses de tarifs est et doit rester assurée par le gestionnaire grâce au système de la redevance. Ainsi, pour accompagner les évolutions souhaitées de la redevance, dont le retour à l'indice composite (voir ambition n°2), il est indispensable de maintenir la bonne solvabilisation des personnes.

Pour l'Unafo, cela devrait passer par une revalorisation de l'APL-foyer. A court terme, il est indispensable d'augmenter le montant du chèque énergie ou encore de prévoir un filet de sécurité pour les primo demandeurs d'emploi et les jeunes en situation de précarité.

Dans le secteur du logement accompagné, le chèque énergie est versé :

- > soit directement à l'occupant d'un logement dans un logement-foyer conventionné APL (résidences sociales, pensions de famille, résidences accueil, FTM, FJT), dans la mesure où il est imposable à la taxe d'habitation. Il s'agit du dispositif de droit commun. La personne éligible reçoit un chèque énergie individuel dont le montant varie selon son revenu et qui lui permet de régler tout ou partie de sa redevance.
- > soit au gestionnaire de la résidence sociale (dont les pensions de famille et résidences accueil) qui le déduit des redevances acquittées par les résidents, lorsque ces derniers ne sont pas soumis directement à la taxe d'habitation. Il s'agit du dispositif d'aide spécifique pour les résidences sociales uniquement, non ouvert aux autres logements-foyers (FTM et FJT notamment).



LES PROPOSITIONS DE L'UNAFO

9

Augmenter le montant du chèque énergie, en contrepartie de la mise en œuvre de l'indice composite.

URGENT

L'inflation a montré l'inadaptation du chèque énergie au secteur du logement accompagné. Permettre aux gestionnaires d'augmenter les redevances, afin qu'elles prennent davantage en compte le poids des charges et l'augmentation des prix de l'énergie, impose que les personnes logées soient mieux solvabilisées en conséquence.

L'Unafo propose d'augmenter le montant du chèque énergie, qu'il soit versé à titre individuel aux personnes (dispositif de droit commun) ou versé au gestionnaire qui le répercute sur le montant de la redevance (dispositif d'aide spécifique).

Il s'agit de redonner au chèque énergie sa véritable finalité et de protéger les personnes logées en résidences sociales de l'impact de l'augmentation des redevances due aux évolutions du coût de l'énergie.

10

Avoir une attention particulière pour les jeunes.

Pour pallier les effets de la contemporanéité de l'aide personnelle au logement, notamment une hausse constatée des impayés, des mesures particulières pour les jeunes doivent être prises, notamment un filet de sécurité pour les primo demandeurs d'emploi et les jeunes en situation de précarité.

L'Unafo propose la neutralisation des ressources des jeunes de moins de 25 ans à hauteur du SMIC dans le calcul de leurs droits à l'APL.

4. RENFORCER LA GESTION LOCATIVE SOCIALE, CŒUR DE L'UTILITÉ SOCIALE DES RÉSIDENCES SOCIALES

ÉTAT DES LIEUX

UN FINANCEMENT PUBLIC INÉGALEMENT RÉPARTI ENTRE LES RÉSIDENCES ET SOUVENT INSUFFISANT POUR ASSURER TOUTES LES MISSIONS DE LA GLS...

Un besoin en augmentation

D'année en année, la part de personnes vulnérables au sein des résidences va croissante et nécessite de mettre en œuvre plus de moyens humains pour assurer une gestion locative sociale adaptée à leurs besoins. Les niveaux de subvention fixés par la circulaire de 2013 sont insuffisants.

Un budget qui stagne et qui est redéployé

La ligne budgétaire votée chaque année par le Parlement dans la loi de Finances reste inchangée depuis des années, malgré le développement des résidences sociales. De plus, le tiers de son mon-

tant est redéployé pour financer d'autres politiques publiques, ce qui conduit, malgré quelques évolutions ces dernières années, à ce que près de 20% des résidences sociales⁽⁵⁾ ne touchent aucune AGLS. Les disparités sont par ailleurs très marquées selon les territoires.

L'intensité de la GLS est significativement plus élevée lorsque le montant de l'AGLS est supérieur à 30 k€/100 résidents⁽⁶⁾ : plus le montant d'AGLS pour 100 résidents est élevé, plus le nombre d'ETP dédié à la GLS est élevé. Plus les résidences sociales reçoivent d'AGLS plus elles déploient d'activités de GLS.

SUR 70 RÉSIDENCES ÉTUDIÉES...

4

ne perçoivent aucune AGLS

21%

reçoivent moins de 10 k€ d'AGLS pour 100 résidents

20%

reçoivent plus de 30 k€ d'AGLS pour 100 résidents

Une gestion locative sociale qui s'adapte au public accueilli dans chaque résidence

La GLS représente entre 0,60 ETP et 1,26 ETP / 100 résidents répartis en 6 grandes activités.

45%

Médiation vers les services extérieurs

20%

Prévention et gestion des impayés

17%

Régulation de la vie collective au sein de la résidence

14%

Lutte contre l'isolement

4%

1%

Construction et l'animation d'un réseau partenarial
Animation de la vie collective de la résidence

(5) Enquête menée en février et mars 2022 sur l'AGLS perçue en 2021. Ont été recueillies les données de 23 adhérents, représentant 616 résidences sociales, soit 62 588 logements, répartis sur 52 départements métropolitains (l'enquête 2023 sur les données 2022 sera bientôt lancée).

(6) Etude sur l'impact social de la gestion locative sociale, printemps 2023, disponible sur le site de l'Unaf.

La gestion locative sociale a un impact positif sur les trajectoires des personnes logées. L'étude recense 5 grands types de répercussions positives qui sont, pour partie, corrélées à l'intensité de la GLS pratiquée dans les différentes résidences sociales.

UNE AMÉLIORATION DE L'ACCÈS AUX DROITS

GRÂCE À LA GLS, QUI FACILITE...

... l'amélioration de la situation d'EMPLOI

-6%

C'est la baisse du taux de résidents demandeurs d'emploi entre l'entrée en résidence sociale (19%) et la sortie (13%).

... l'amélioration de la trajectoire de SANTÉ

... l'amélioration de la trajectoire de LOGEMENT

63%

des résidents sortent du logement accompagné vers une solution de logement autonome. **17%** seulement sont issus d'un logement autonome à l'entrée en résidence.

... la prévention du SURENDETTEMENT

UN COÛT POUR LES POUVOIRS PUBLICS

COMPENSÉ PAR LES COÛTS ÉVITÉS

Un COÛT MOYEN de la GLS pour la puissance publique...	...qui peut être COMPENSÉ par des retombées économiques de la GLS multiples et diffuses
Des moyens humains	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 :
Entre 0,60 et 1,26 ETP pour 100 résidents qui génèrent des coûts sous-financés par les pouvoirs publics. Coût moyen de la GLS pour 100 résidents 45 k€ / an* * chiffres issus de l'étude sur le modèle économique des résidences sociales de 2023	3 situations de retour à l'emploi à temps plein = 3 X 13,6 k€
	5 situations d'impayé locatif évitées = 5 X 1,6 k€
	1 HAD évitant une hospitalisation en établissement = 1 X 12,5 k€
	2 situations de surendettement évitées = 2 X 2 k€
Montant de l'AGLS / 100 résidents 14,6 k€ / an*	65,3 k€



LES PROPOSITIONS DE L'UNAFO

11

Transformer l'AGLS

en une aide de droit qui couvre les 4 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 (avec un montant plancher pour ne pas pénaliser les résidences sociales de très petite taille).

URGENT

12

Permettre de bénéficier d'une AGLS renforcée

si les gestionnaires qui le souhaitent mettent en œuvre des actions de gestion locative sociale plus poussées, intégrant des missions de coordination de l'ensemble des acteurs et partenaires sur les territoires.

URGENT

13

Faire évoluer les différents paramètres de calcul de la prestation socio-éducative dans les FJT,

en parallèle de la réforme de l'AGLS et dans le cadre de la convention d'objectif et de gestion de la CAF.

URGENT

Ces deux propositions viennent préciser les annonces du plan Logement d'Abord de juin 2023 qui prévoit que « l'AGLS sera revalorisée et les modalités d'octroi revues afin de poser des principes plus clairs pour davantage d'équité entre les structures et soutenir l'innovation pour l'accompagnement dans le logement de ménages en grande difficulté ».

5. ACCOMPAGNER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DU LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

ÉTAT DES LIEUX

FAUTE D'AIDES SPÉCIFIQUES ET D'AUTOFINANCEMENT, DES INVESTISSEMENTS HORS D'ATTEINTE

Pour les logements neufs, la réglementation environnementale 2020 (RE 2020), engendre 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 € par logement, hors inflation et autres besoins de travaux.

LES PROPOSITIONS DE L'UNAFO

14

Augmenter les aides à la pierre pour les propriétaires en fonction des niveaux d'exigences et de performances attendus par la réglementation et de l'augmentation des coûts de construction et réévaluer significativement les montants des aides prévues (aujourd'hui entre 4 000 € et 8 000 € par logement) pour les opérations de rénovation énergétique, pour tenir compte de la réalité du coût des opérations et de l'absence de marge des gestionnaires sur les redevances.

URGENT

15

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

URGENT

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

