



MOTION

« Donnez-nous les moyens de développer les résidences sociales et de conforter leur rôle ! »

A l'occasion des rencontres nationales de l'Unafo, les acteurs du logement accompagné renouvellent leur appel à une politique urgente et ambitieuse de refondation et de développement des résidences sociales.

Le contexte est paradoxal. Jamais l'Etat ne semble avoir autant reconnu l'utilité sociale du logement accompagné, et en particulier des résidences sociales. Répondant à une demande de l'Unafo, des objectifs nationaux ambitieux de production de pensions de famille, de résidences sociales et de foyers de jeunes travailleurs ont été fixés et déclinés dans les territoires par l'Etat.

Si l'Etat se dit être à l'écoute des impasses du modèle économique des résidences sociales, l'absence de décisions sur certains sujets freinent d'autant la réalisation de ces objectifs et met les acteurs dans l'impossibilité de se mobiliser pour les atteindre. Les rencontres nationales de l'Unafo ont permis de confronter et de confirmer les fortes inquiétudes des acteurs, tous territoires confondus, dans l'hexagone et en Outre-Mer, fortement impactés par la hausse des coûts de construction, la faiblesse des moyens pour assurer la gestion locative sociale, l'impact durable des coûts de l'énergie et de la transition énergétique. La pérennité même du logement accompagné est en question.

L'Unafo appelle le gouvernement à prendre des décisions rapides, qui ne peuvent plus être repoussées.

Revenir à un indice composite de revalorisation des redevances et solvabiliser les personnes logées

Le modèle d'indexation des redevances, qui se base uniquement sur l'IRL et non plus, depuis 2009, sur un indice composite, n'est plus tenable pour les gestionnaires, le poids des combustibles, électricité et eau étant fortement en hausse. L'Unafo demande donc le retour à un indice composite pour tous les établissements quelle que soit leur nature (FTM, FJT, RS). Cette évolution doit s'accompagner d'une **solvabilisation accrue des personnes logées**, par une revalorisation de l'APL-foyer.

Renouveler l'aide exceptionnelle énergie pour les résidences sociales

Les éléments qui ont conduit à mettre en place une aide exceptionnelle pour les résidences sociales en 2022 n'ayant pas changé substantiellement, l'Unafo demande le renouvellement de cette aide, tant que le modèle d'indexation des redevances n'aura pas évolué et que le chantier sur le modèle économique annoncé dans le cadre du volet 2 du plan Logement d'Abord n'aura pas abouti.

Revaloriser l'aide à la gestion locative sociale

L'Unafo souligne les efforts faits ces dernières années concernant l'utilisation effective de l'enveloppe budgétaire de l'AGLS, ainsi que sa revalorisation réelle de 5 millions d'euros dans le cadre du projet de loi de finances pour 2024. Pour autant, cela ne suffira pas à couvrir l'ensemble des besoins, y compris définis par l'Etat dans le cadre du volet 2 du plan Logement d'Abord. L'Unafo demande que l'aide à la gestion locative sociale (AGLS) devienne une aide de droit pour l'ensemble des gestionnaires, que son montant théorique actuel de 0.60 euros par logement soit a minima doublé pour toutes les résidences sociales, existantes ou nouvellement créées, et qu'une AGLS renforcée soit versée à certains gestionnaires dans le cadre de missions particulières.

Renforcer l'attractivité des métiers dans le logement accompagné

La question de l'attractivité des métiers dans le logement accompagné repose sur de nombreux paramètres, qui incombent pour certains d'entre eux aux acteurs eux-mêmes. L'Etat doit, pour autant, faire avancer de son côté certains sujets: il n'est pas normal que la compensation de la «prime Ségur» ne concerne pas les résidences sociales ouvertes depuis le 1er avril 2022 et exclue certains métiers. Cela conduit à fragiliser, là encore, les modèles économique et social des adhérents tout en réduisant leur attractivité. L'Unafo demande donc que la compensation de la prime Ségur soit élargie à toutes les résidences sociales, comme c'est d'ailleurs déjà le cas pour les pensions de famille et tous les métiers du logement accompagné.

Encourager la production et accompagner la transition énergétique du logement accompagné

Le contexte inflationniste accélère la hausse des coûts de construction. Le foncier reste rare et cher. Malgré les objectifs ambitieux affichés par l'Etat, les difficultés de production de logement touchent également les résidences sociales. 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. L'Unafo plaide donc pour une revalorisation significative des aides prévues, tant pour les opérations nouvelles que pour les opérations de rénovation énergétique, afin de tenir compte de la réalité du coût des opérations et de l'absence de marge des

gestionnaires sur les redevances. Il est également indispensable en parallèle d'achever le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, entamé il y a maintenant un quart de siècle.

Conforter et renforcer la place du logement accompagné dans les instances politiques nationales, régionales et locales, notamment dans la gouvernance des SIAO.

Ces revendications ne peuvent s'inscrire que dans une politique plus large de lutte contre les crises du logement, qui doit se traduire par une prise de conscience de l'ensemble des acteurs, et par une production massive de logements sociaux accessibles aux ménages les plus précaires.

De même, la lutte contre la précarité, en particulier des jeunes pour lesquels le logement accompagné offre des possibilités d'accès au logement, qu'ils ne peuvent trouver ni dans le logement social ni dans le logement privé, doit être un axe majeur du pacte des solidarités, qui est en train de se déployer dans les territoires.

L'Unafo portera largement ces demandes dans le cadre du projet de loi sur le logement annoncé par la Première ministre pour le premier semestre 2024 et se mobilisera avec l'ensemble de ses partenaires pour faire véritablement évoluer le modèle des résidences sociales et rendre crédible l'atteinte des objectifs ambitieux prévu dans le volet 2 du plan Logement d'Abord.

Alors que nous faisons face à de graves crises du logement, nous sommes convaincus du rôle que peut jouer le logement accompagné dans toutes les politiques publiques (lutte contre la pauvreté, solidarité, plein emploi, jeunesse ...) en favorisant l'accès au logement des personnes isolées ou des familles monoparentales, qu'il s'agisse de personnes en mobilité professionnelle, de bénéficiaires de minima sociaux, de jeunes, de travailleurs précaires, saisonniers ou migrants. Mais ce ne sera possible que si le Gouvernement engage une véritable refondation des résidences sociales.