



## PLATEFORME D'AMBITIONS

# « Renforcer l'accès au logement en Hauts-de-France en favorisant le développement des résidences sociales »

## PRÉAMBULE :

Les résidences sociales offrent des solutions de logement permettant de répondre aux enjeux de tous les territoires et aux besoins d'accès au logement de personnes au statut extrêmement variés : travailleurs précaires, jeunes, saisonniers, familles monoparentales, bénéficiaires de minima sociaux...

En 2022, la DREETS Hauts-de-France a engagé des travaux avec les acteurs locaux pour identifier les freins et les leviers pour le développement de l'offre de logement en résidences sociales, suffisante et de qualité. Ces travaux ont permis d'affirmer la nécessaire mobilisation de l'ensemble des acteurs pour développer l'offre, améliorer le parc existant et renforcer le volet social du logement accompagné.

En juin 2023, le volet 2 du plan logement d'abord reconnaît le rôle majeur joué par le logement accompagné en fixant un objectif national de production de 10 000 logements en pensions de famille et de 25 000 logements en résidences sociales et foyers jeunes travailleurs. Pour la région

Hauts-de-France, cela revient à fixer une cible de 1500 nouveaux logements agréés en PLAI en résidences sociales généralistes et foyers jeunes travailleurs d'ici 2027 (hors pensions de familles, résidences accueil et hors transformation de foyers travailleurs migrants).

Un certain nombre d'arbitrages financiers et de modalités de déclinaison du plan logement d'abord 2 restent encore à préciser au moment de l'écriture de cette plateforme. Toutefois, afin d'accompagner la déclinaison du plan logement d'abord 2 dans la région, et s'inscrivant dans la continuité des travaux précédemment menés, l'Etat, l'UNAF, l'URHlm, l'URHAJ, l'URCLLAJ, Action Logement, la Banque des territoires et l'ARS définissent à travers ce document leurs ambitions communes pour se mettre en ordre de marche.

Un comité des partenaires sera mis en place afin de décliner de manière opérationnelle les ambitions de la présente plateforme et pour suivre leur mise en œuvre.

## AMBITION 1

# PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

Cette production nouvelle devra s'inscrire dans le cadre des objectifs du volet 2 du plan Logement d'Abord par une **programmation adaptée aux besoins territoriaux, qualifiés et quantifiés pour chaque solution de logement accompagné** (résidence sociale, résidences sociales pour jeunes actifs, foyers de jeunes travailleurs, pensions de famille et résidences accueil...). Elle s'appuiera sur l'identification de zones prioritaires, avec l'Etat, permettant de localiser précisément les besoins.

Les parties souhaitent contribuer au développement de nouveaux projets, en **renforçant leurs modalités de coopération** et en travaillant concrètement sur différentes thématiques, tels que le renforcement de l'interconnaissance entre bailleurs sociaux et gestionnaires, la mise à disposition de foncier, la mobilisation du parc existant, le développement des conditions d'utilisation des PLAI adaptés ou l'amélioration du modèle économique des résidences sociales.

## AMBITION 2

# ASSURER LE RENFORCEMENT DU MODÈLE ÉCONOMIQUE DES RÉSIDENCES SOCIALES

Les parties s'associeront à la déclinaison régionale des **travaux nationaux visant au renforcement du modèle économique des résidences sociales**.

**Les modalités de financement de l'AGLS** (aide à la gestion locative sociale), qui financent la gestion locative sociale, pilier de l'utilité sociale des résidences sociales, **seront clarifiées en cohérence avec les travaux menés dans le cadre du volet 2 du plan Logement d'Abord**. Par ailleurs, en fonction des budgets disponibles, une réflexion sera menée sur le financement d'actions d'accompagnement complémentaires portées par les gestionnaires de résidences sociales et de FJT, visant à dynamiser toujours plus les parcours résidentiels des personnes logées en résidences sociales, notamment par la facilitation à l'accès aux droits, à la santé, au logement et à l'activité.

Par ailleurs, afin de répondre aux objectifs de production de nouvelles résidences sociales, qu'il s'agisse de construction ou d'acquisition/amélioration, **des travaux autour de l'ingénierie financière seront partagés entre les partenaires pour optimiser les conditions d'équilibre des opérations immobilières**.

**L'objectivation des moyens nécessaires et la recherche de financements complémentaires, notamment liés aux enjeux de réhabilitation énergétique** des résidences existantes seront l'occasion d'engager des réflexions communes sur le modèle économique des résidences sociales et autres produits spécifiques.

### AMBITION 3

## PERMETTRE L'ACCÈS AU LOGEMENT

L'accès au logement du plus grand nombre et en particulier des plus fragiles repose sur la sécurisation et la continuité des parcours résidentiels. Pour cela, **il s'agira de mobiliser, sur les territoires, la mise en œuvre d'accompagnements globaux coordonnés** pour éviter les ruptures de parcours, face à la difficulté constatée d'identifier des référents sociaux pour l'accompagnement individuel des personnes logées.

Il conviendra également de **créer les garanties, notamment financières, nécessaires à l'accès au logement des jeunes de moins de 25 ans** et ce, afin de sécuriser les gestionnaires/bailleurs dans leur modèle économique.

Par ailleurs, il semble primordial de **renforcer la place du logement accompagné dans le virage domiciliaire** inscrit dans les politiques d'autonomie et d'adaptation de la société au vieillissement.

De plus, **les parties capitaliseront sur les expérimentations réalisées en résidences sociales** pour répondre à des enjeux spécifiques : jeunes en rupture, logement des seniors précarisés avec mutualisation de l'aide à domicile, etc... (cf. loi Elan décret d'application, loi ASV ...)

Enfin, les candidatures proposées par les réservataires devront tenir compte des contraintes économiques des gestionnaires de résidences sociales et respecter leurs projets sociaux. Pour le contingent Etat, les relations avec les SIAO seront à construire ou consolider dans le respect des principes établis dans le cadre du document de cadrage national en cours d'élaboration.

Dans cet esprit, la fluidification des parcours d'accès à un logement pérenne, de personnes logées en résidences sociales, fera également l'objet d'échanges entre les acteurs du logement, les SIAO et l'Etat.

### AMBITION 4

## ENCOURAGER LE LIEN ENTRE EMPLOI ET LOGEMENT

Le logement accompagné participe à de nombreuses politiques publiques : jeunesse, plein emploi, saisonniers... Il constitue ainsi une des réponses aux besoins en logement temporaire de salariés en mobilité, en alternance ou en formation : il ne peut y avoir de politique du plein emploi sans assurer un logement à tous les travailleurs. Le logement accompagné joue également un rôle dans l'accès au logement plus pérenne et l'installation à plus long terme des travailleurs sur le territoire.

**Le développement de partenariats avec les acteurs économiques et de la formation sera accompagné et favorisé par l'ensemble des parties signataires de cette charte.** Une attention particulière sera portée dans les territoires à enjeux, en premier lieu desquels :

- > La **Communauté Urbaine de Dunkerque** dans le cadre de Dunkerque 2030 où le logement accompagné devra faire partie de la palette des solutions logement à développer.
- > La **Métropole Européenne de Lille** où la tension du marché du logement rend difficile l'accès au logement des salariés
- > Le **Douaisis** où l'implantation de nouvelles entreprises s'accompagnera de nouveaux besoins à couvrir
- > Et plus largement **le littoral** impacté par des problématiques de logement des saisonniers.

## AMBITION 5

# ENCOURAGER LE LIEN AVEC LES ACTEURS DE LA SANTÉ

Les gestionnaires de résidences sociales assurent la coordination des réponses pour l'accès aux soins au niveau individuel et peuvent animer des temps collectifs en lien avec la santé.

Toutefois, le droit commun est parfois difficilement mobilisable ce qui peut créer des situations d'urgence au sein des résidences, en particulier sur les problématiques de santé mentale, d'addictions, de vieillissement et de perte d'autonomie.

**Il convient d'accompagner et de favoriser le développement de partenariats avec les acteurs de la santé**, en particulier ceux de la santé mentale. La poursuite et le renforcement d'actions des expérimentations en faveur de l'accès à la santé des personnes logées devra également être favorisée.

## AMBITION 6

# MAINTENIR UN PARC DE QUALITÉ EN ADÉQUATION AVEC LES SOUHAITS ET BESOINS DES PERSONNES LOGÉES

L'exigence d'amélioration du parc existant découle d'une part des obligations de la Loi climat et résilience, mais également des enjeux d'usages, de confort et d'économie.

Pour l'accompagner, il conviendra de **pouvoir partager l'état des lieux, de se fixer des objectifs communs pour l'amélioration du parc** et de favoriser le financement de projet de rénovation pour des résidences sociales. La recherche collective de financement sera travaillée.

Il conviendra également de poursuivre et mener à son terme le plan de traitement des foyers logements en résidences sociales tels les FTM, FJT.

Et plus largement d'élaborer avec les propriétaires bailleurs la feuille de route de l'accompagnement de la transformation du bâti dans le cadre des transitions écologiques.

Sur ces différents sujets, un dialogue régulier et transparent entre gestionnaires et propriétaires devra être soutenu par la **création d'espaces d'échanges intégrant tous les partenaires impliqués par cette thématique** (Etat, têtes de réseau associatives, URH...). Il sera donc recherché un élargissement des réflexions à l'échelle régionale (en lien avec l'échelon nationale).

## AMBITION 7

# MOBILISER LES COLLECTIVITÉS

Le partenariat avec les collectivités territoriales est indispensable pour développer et assurer le fonctionnement des résidences sociales (autorisation de construire, accès au foncier, financements des opérations, financement de l'accompagnement social pour l'accès ou le maintien dans le logement, etc.). Il est déjà bien marqué dans certains territoires du fait des compétences des collectivités (EPCI délégataires – Mise en œuvre accélérée du logement d'abord etc.) ou de politiques volontaristes portées par celles-ci.

Par ailleurs, les gestionnaires de résidences sociales logent et accompagnent sur les populations d'un territoire, en impulsant des collaborations avec le tissu économique et associatif en lien avec les collectivités.

Les signataires s'accorderont pour définir, porter ou relayer des actions de sensibilisation pour **faire connaître le logement accompagné**, ses apports pour les territoires et dans le parcours des personnes logées **auprès des élus locaux**.

À Lille, le mardi 5 décembre 2023

POUR L'**UNAFO**

POUR **ACTION LOGEMENT SERVICES**

***Bertrand DECLEMY***  
RÉFÉRENT RÉGIONAL HAUTS-DE-FRANCE

***Louison VAESKEN***  
DIRECTRICE RÉGIONALE  
ADJOINTE INVESTISSEMENTS

POUR L'**UNION RÉGIONALE HLM  
HAUTS-DE-FRANCE**

POUR L'**URCLLAJ HAUTS-DE-FRANCE**

***Jean Louis COTTIGNY***  
PRÉSIDENT/PAR REPRÉSENTATION GILLES  
LECLERC, DIRECTEUR GÉNÉRAL AXENTIA

***Annie TACQUET***  
PRÉSIDENTE

POUR L'**URHAJ HAUTS-DE-FRANCE**

POUR LA **BANQUE DES TERRITOIRES**

***Yasmina LAMOTTE***  
PRÉSIDENTE

***Olivier CAMAU***  
DIRECTEUR RÉGIONAL HAUTS-DE-FRANCE