



POUR UNE RELANCE DES RÉSIDENCES SOCIALES EN ÎLE-DE-FRANCE !

> **Nous constatons un effondrement de la production de résidences sociales en 2015**

Les adhérents de l'Unaf et leur organisation professionnelle manifestent leur inquiétude face à l'effondrement de la production de résidences sociales dans la région Île-de-France en 2015. La production de nouveaux logements en résidences sociales passe, de 4 058 logements financés en moyenne entre 2011 et 2014, à 2 523 logements financés en 2015, accusant ainsi une **baisse de 38 %**.

> **Les besoins en logement abordables pour les plus démunis n'ont pourtant jamais été aussi importants**

Il y a plus de 950 000 personnes mal logées en Île-de-France, 15% des franciliens sont pauvres et vivent avec moins de 990€ par mois⁽¹⁾. Les jeunes, notamment, sont en première ligne des difficultés du logement. Les personnes logées à l'hôtel ont besoin d'en sortir pour habiter des logements moins chers et plus adaptés.

> **Les résidences sociales jouent une fonction transitoire et intégrative**

Elles proposent des logements autonomes, abordables et accessibles aux ménages les plus modestes, voire en situation de grande exclusion pour les pensions de famille. Elles répondent, entre autres, aux besoins de petits logements pour les isolés, les jeunes, les familles monoparentales, tous particulièrement visés par les difficultés d'accès au logement.

> **Il faut atteindre les objectifs fixés par les documents d'orientation et de programmation.**

Le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement, en cours d'élaboration, l'affirme avec force : *"Le développement de l'offre en résidences sociales (Résidences sociales-FJT, pensions de famille, résidences sociales polyvalentes) pour les personnes ayant essentiellement des difficultés financières, s'avère indispensable."*

> **Les acteurs franciliens du logement accompagné demandent une relance de la production de résidences sociales dont la réalité aujourd'hui n'est pas au rendez-vous des objectifs !**

Ils appellent donc chacun, l'Etat en premier lieu en sa qualité de garant du droit au logement, mais aussi les collectivités locales et les bailleurs sociaux à se mobiliser autour de cet objectif essentiel au développement local et à la cohésion sociale des territoires.

Il faut produire 5 000 logements en résidence sociale chaque année

Pour atteindre cet objectif

**Il faut lever les freins
à la production de résidences sociales
au service des personnes défavorisées.**

**Il faut développer
une offre de résidences sociales
mieux positionnée et territorialisée.**

⁽¹⁾ Diagnostic préalable à l'élaboration du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement - juillet 2015 - p. 14

NOS INQUIÉTUDES

> Nous constatons un effondrement de la production de résidences sociales en 2015

Années	Publics accueillis Jeunes	Publics issus de FTM	Autres publics de RS	Pensions de famille	TOTAL
2011	1 359	1 489	405	199	3 452
2012	1 398	2 044	176	211	3 829
2013	2 184	1 923	831	377	5 315
2014	1 764	1 511	284	77	3 636
Moyenne 2011-2014	1 676	1 742	424	216	4 058
2015	821	1 047	467	188	2 523

Source : nombre de logements financés en résidence sociale, bilan annuel du CRH 2011 à 2015

> Nous observons un désengagement inquiétant des financements d'Etat aux résidences sociales

Pour obtenir un bas niveau de redevance pour les résidents, il est nécessaire que les opérations de résidences sociales bénéficient d'un niveau de subvention important et nécessaire à l'investissement. La réduction de la part des subventions dans le plan de financement global est une tendance confirmée de 2009 à 2014. Le besoin de financement qui en résulte est absorbé par les prêts, dont la proportion dans le coût de production ne cesse d'augmenter (de 51 à 59 % sur la période). Ainsi, la subvention de l'Etat par logement est en moyenne de 10 K€ en 2013 et 2014, alors qu'elle s'élevait à 15 K€ en 2009 ou 2010⁽²⁾.

> Nous faisons face aux paradoxes des politiques publiques, sources de fragilisation des projets et des acteurs

Nous faisons face quotidiennement à des injonctions contradictoires : des projets soutenus par les collectivités locales ne sont pas retenus par l'Etat, au moment où des projets soutenus par l'Etat ne recueillent pas l'assentiment des collectivités locales. Finalement, tout le monde est perdant : les jeunes en mobilité sociale, les personnes en précarité sociale, les familles monoparentales, les personnes logées à l'hôtel puisque des opérations nouvelles ne peuvent pas émerger.

Un autre de ces paradoxes est la montée des exigences des pouvoirs publics et, en premier lieu, de l'Etat, au moment même où il peine à assurer le financement des missions du logement accompagné. Outre les difficultés déjà évoquées à l'investissement, ce sont les autres missions du logement accompagné qui sont concernées, la gestion locative sociale et l'accompagnement social : stagnation des crédits consommés de l'Aide à la gestion locative sociale (AGLS) en 2013 et 2014 (qui ne suivent pas l'augmentation des logements livrés), stagnation des dotations en pension de famille (qui restent inchangées depuis 2008), alerte sur les moyens de l'Accompagnement vers et dans le Logement (AVDL) en 2015, difficulté des départements à assurer le financement des mesures d'ASLL... Simultanément, l'Etat demande que des publics de plus en plus fragiles et précaires puissent avoir accès aux résidences sociales, mais il met en cause le contenu des prestations annexes obligatoires dans les résidences sociales. Accueillir, loger, accompagner : voilà notre mission et notre ambition et nous devons en avoir les moyens.

NOS ENGAGEMENTS

PROPOSER DES LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS AU SERVICE DES PERSONNES ET DES TERRITOIRES

> Nous proposons des solutions pour une grande diversité de personnes dans un parc adapté et abordable

Les résidences sociales sont des établissements au service de l'insertion. Ils accueillent, logent et accompagnent des personnes très diverses et proposent des services. Ces logements immédiatement disponibles "présentent l'avantage d'avoir des prix nets bien inférieurs à ceux du marché locatif privé. Les garanties sollicitées par les bailleurs étant par ailleurs plus réduites permettent à ce parc d'être relativement accessible aux personnes les plus modestes."⁽³⁾

⁽²⁾ Données SISAL 2, ministère du Logement, données traitées par l'Unafo

⁽³⁾ Hébergement et logement adapté : le panorama de l'offre francilienne en 2012 - Note rapide de l'IAU n° 637 - décembre 2013

> Nous assurons une fonction de logement transitoire et d'intégration des personnes

Ce sont ainsi au total **78 945** logements⁽⁴⁾ qui sont proposés en Île-de-France, situés pour **23%** d'entre eux à Paris, **45%** dans la petite couronne et **32%** dans la grande couronne. En 2011, ce sont plus de **21 000** personnes⁽⁵⁾ qui ont emménagé dans ces logements essentiellement composés de petits logements, alors que **93 000** personnes ont emménagé dans le parc social classique⁽⁶⁾. Au total, "les taux de rotation élevés, les différences marquées des conditions de logement entre « l'avant » et « l'après », soulignent la fonction intégrative importante de ces structures."

	FTM et RS FTM	RS ex nihilo	FJT et RS FJT
Taux de rotation	13 %	44 %	77 %
Durée moyenne de séjour	7 ans	20 mois	14 mois

Source : IAU IdF, 2012

> Nous agissons au plus près des territoires

Nos statuts sont divers, mais nous avons en commun d'être des organismes non lucratifs. Grâce à notre expérience, à notre connaissance des besoins des personnes dans les territoires, aux partenariats mis en œuvre localement, nous contribuons aux politiques publiques pour l'accès au logement des personnes défavorisées. Nous contribuons ainsi chaque année à l'émergence de plusieurs milliers de logements en Île-de-France.

NOS PRIORITÉS POUR LOGER ET ACCOMPAGNER

Il faut lever les freins à la production de résidences sociales au service des personnes défavorisées

> Nous voulons que soient reconnues la diversité des publics et la complémentarité des solutions proposées

Travailleurs migrants, jeunes en mobilité sociale, personnes en situation de précarité ou de grande exclusion, familles monoparentales, personnes logées à l'hôtel... Il est nécessaire de reconnaître et d'articuler la multiplicité des priorités de l'action publique qui relèvent toutes, aujourd'hui, de dispositifs spécifiques ou de niveaux différents de décision politique (Etat central, collectivités locales). **Cesser d'opposer les publics et dispositifs, c'est permettre à tous les acteurs d'être parties prenantes de ces politiques.** Cesser de multiplier les exigences portées sur les seuls gestionnaires, c'est réunir les conditions d'un investissement nouveau de l'ensemble des partenaires et d'une relance possible de la production.

> Nous demandons des moyens renforcés pour produire des logements

Faire en sorte que le niveau des redevances soit le plus faible possible pour permettre l'accès au logement du plus grand nombre n'est possible que par les subventions à l'investissement. Il est, bien sûr, nécessaire d'agir sur les coûts. Mais le coût du foncier en Île-de-France et les contraintes, environnementales et d'accessibilité, qui pèsent sur les coûts de construction, rendent aléatoire toute action sur le sujet. Seul le maintien d'un niveau significatif de subvention permet d'assurer un niveau de redevance d'équilibre le plus bas possible, tout en conciliant la réalisation des missions des gestionnaires : qualité des services rendus, présence humaine dans les établissements et bon entretien du bâti. **Le niveau de l'emprunt par opération ne doit pas dépasser 50 % des coûts moyens par opération.** Il est donc nécessaire de faire, d'un engagement financier soutenu par l'Etat aux résidences sociales, un effet levier vis-à-vis des autres financeurs (Action logement, collectivités locales).

⁽⁴⁾ Idem. Ces chiffres comprennent également les anciens foyers

(Foyers de jeunes travailleurs ou foyers de travailleurs migrants) non encore transformés en résidences sociales

⁽⁵⁾ Hébergement et logement adapté : quelle rotation en Île-de-France ? - Note rapide de l'IAU n°638 - janvier 2014

⁽⁶⁾ Le parc social classique comporte 1 180 000 logements en Île-de-France (source : IAU note citée ci-dessus)

> **Nous demandons les moyens nécessaires pour accompagner les personnes**

La poursuite des missions des résidences sociales nécessite de réunir des fonctions faisant l'objet de décisions éclatées qui ne sécurisent pas la réalisation des missions d'intérêt général confiées à ces établissements. Il est nécessaire de revaloriser la dotation des 16 € par jour et par personne en pension de famille, qui n'a pas évolué depuis 2008. Il est indispensable d'assurer un niveau de subvention de l'Aide à la gestion locative sociale (AGLS) qui suive le niveau de production de nouvelles résidences sociales. Certaines personnes ont besoin d'être accompagnées. Il faut mobiliser, pour les résidences sociales, les moyens d'accompagnement "souples et adéquats" nécessaires : l'Accompagnement social lié au logement (ASLL) financé par les FSL et l'Accompagnement vers et dans le logement (AVDL) financé par l'Etat. Par ailleurs, il est nécessaire de renforcer la coordination entre certains établissements (pensions de famille, résidences accueil) et les services de santé, pour la part des publics ayant des problèmes de santé psychique et somatique.

Assurer la visibilité de ces financements à moyen terme est un outil essentiel de sécurisation des acteurs au service des projets sociaux. Pour ce faire, **il est nécessaire de prévoir, à chaque opération, un plan d'action concerté animé par l'Etat** qui réunisse les conditions de financement des moyens d'accompagnement social et à la santé nécessaires au vu des projets sociaux des établissements.

Il faut développer une offre de résidences sociales mieux positionnée et territorialisée

> **Nous défendons l'ambition d'une programmation en lien avec le développement économique et social des territoires**

Les éléments d'information et d'orientation existent : l'élaboration d'un Schéma régional pour l'hébergement et le logement en Île-de-France, les diagnostics à 360°, les différents Plans départementaux d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées, les Plans locaux pour l'habitat. Ils permettent aujourd'hui de fixer des objectifs quantitatifs, qualitatifs, territorialisés, annuels et pluriannuels de production de nouvelles résidences sociales pour tous les besoins identifiés. **Nous demandons une production de 5 000 logements en résidence sociale chaque année (1 500 au titre du plan de traitement des FTM, 1 500 pour les jeunes actifs, 1 000 logements en résidence sociale tous publics et 1 000 logements en pension de famille).**

La fixation d'un tel objectif est de nature à armer les différents partenaires d'objectifs clairs et de relancer ainsi un processus de production.

> **Nous demandons le renforcement du dialogue entre Etat et collectivités locales pour soutenir les projets de résidences sociales**

Les conditions d'animation de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat en matière de production de résidences sociales doivent être revues, afin de permettre d'articuler au mieux les préoccupations des différents acteurs : Etat, collectivités locales, propriétaires, gestionnaires. **Des instances départementales réunies régulièrement autour de la mise en œuvre des objectifs diversifiés de production de résidences sociales** permettraient de poursuivre une conciliation indispensable.

> **Nous voulons que les expérimentations soient valorisées et soutenues**

De nouveaux besoins sociaux émergent : familles monoparentales, sortie des nuitées hôtelières, plan de relogement des migrants, etc. Ils nécessitent de nouvelles réponses en termes de bâti, de projets sociaux et d'exploitation des résidences sociales. Une partie des réponses peut être donnée par le parc des résidences sociales en activité. Cependant aujourd'hui, de nouvelles réponses doivent être apportées, expérimentées et pérennisées. **Un fonds régional d'investissement dédié à l'expérimentation et des espaces territoriaux d'action**, réunissant les différents partenaires autour des projets, permettraient de produire de nouvelles réponses qui fassent l'objet d'une concertation et d'une évaluation.

