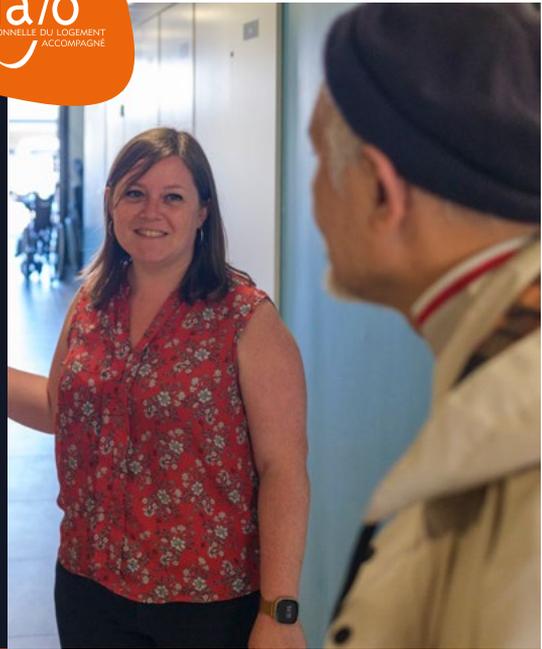


LE LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

Un secteur à forte utilité sociale



→ Qu'est-ce que le logement accompagné ?

Le logement accompagné regroupe une palette de solutions sous le terme juridique de résidences sociales, qui permettent l'accès au logement d'une grande diversité de personnes.

Forme particulière de logement social, **les résidences sociales proposent des logements autonomes et meublés, ainsi qu'une gestion locative assurée par les gestionnaires**. Cette solution, 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.

Produire une **offre de logements accessibles aux plus démunis**, en propriété ou en lien avec les bailleurs sociaux, assurer une **gestion locative et sociale de proximité** et **faciliter l'accès aux droits** (sociaux, santé...) en mobilisant un ensemble d'**accompagnements « souples et adaptés » aux situations des personnes** constituent les missions quotidiennes de nos 188 adhérents qui gèrent 155 000 logements dans l'Hexagone et en Outre-Mer.

L'Unafo, représente ses adhérents, anime et structure le réseau, professionnalise le secteur.

L'Unafo et son réseau en chiffres

- **188** adhérents qui emploient plus de 11 000 salariés
- **87** c'est le nombre de départements de l'Hexagone et d'Outre-mer dans lesquels sont implantés les adhérents de l'Unafo.
- **155 000** logements
 - **1 000** résidences sociales
 - **550** pensions de famille
 - **200** foyers de jeunes travailleurs
 - **100** foyers de travailleurs migrants

→ Les dispositifs



LES RÉSIDENCES SOCIALES

Elles logent des personnes éprouvant des difficultés particulières à accéder à un logement décent et indépendant et peuvent répondre à des besoins temporaires. On y retrouve notamment des publics rencontrant des difficultés sociales et économiques pour qui **la résidence sociale peut constituer une étape dans leur parcours résidentiel**. Les résidences sociales logent également des personnes aux revenus modestes et en demande de **logement temporaire pour des raisons de mobilité professionnelle** ou bien des personnes ayant besoin de retisser du lien social après des situations de vie difficiles.

LES PENSIONS DE FAMILLE ET RÉSIDENCES ACCUEIL

Une pension de famille est un **logement destiné à des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile l'accès à un logement ordinaire**. Dans une pension de famille, la personne logée trouvera "une atmosphère familiale". Il ne s'agit donc pas d'accueillir des familles mais de proposer à des personnes en difficulté et

souvent seules, un **logement dans un cadre de vie collective à taille humaine**, en les accompagnant pour leur permettre de se sentir chez elles et de recréer des liens avec les autres.

La résidence accueil est une pension de famille dont la particularité est d'être destinée à loger des personnes en souffrances psychiques.

LES FOYERS DE JEUNES TRAVAILLEURS

Les FJT s'adressent aux **jeunes âgés de 16 à 25 ans** en cours d'insertion sociale et professionnelle. Toutefois, il est possible, dans certaines conditions, d'accueillir des jeunes de 25 à 30 ans. Ils répondent à une **double fonction « logement » et « socio-éducative »** en mettant à la disposition des jeunes un logement et divers lieux (bibliothèque, salle informatique, restaurant) leur permettant de **favoriser leur insertion dans la vie sociale**. Dans le cadre du projet pédagogique sont proposés aux résidents un accueil personnalisé, des activités liées à l'emploi, la formation, la santé, les loisirs, ... et la participation de tous à la vie collective de l'établissement.

LES FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS

Les foyers de travailleurs migrants ont été créés dans les années 50, dans le but de loger provisoirement la main-d'œuvre étrangère venue participer à l'effort de reconstruction du pays au lendemain de la Seconde guerre mondiale, et dans le cadre plus large des politiques publiques de résorption des bidonvilles. Des bâtiments obsolètes, offrant des conditions de vies inadaptées aux exigences communes en termes de confort ou d'usage privatif du logement, ont rendu indispensable, dès les années 90, la transformation des foyers. **Depuis 1997, les foyers de travailleurs migrants font l'objet d'une politique publique volontariste pour être transformés en résidences sociales.**

→ Les résidences sociales sont des outils des politiques prioritaires de l'État dans vos circonscriptions

LES RÉSIDENCES SOCIALES CONTRIBUTENT ACTIVEMENT À LA POLITIQUE DU LOGEMENT D'ABORD

Chaque année, 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.

C'est pourquoi, dans son deuxième volet dévoilé en 2023, **le plan Logement d'abord prévoit la création de 25 000 logements en résidences sociales et foyers de jeunes travailleurs et 10 000 en pensions de famille**. Ces objectifs ont été territorialisés par l'Etat et mobilisent donc l'ensemble de vos circonscriptions. **Cette politique doit être poursuivie et amplifiée.**

UN IMPACT SUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE D'UN TERRITOIRE

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

- **1€ 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) ;
- **1€ dépensé dans l'exploitation d'une résidence sociale génère 4,50 € de retombées indirectes** (fournisseurs) et induites (consommateurs)

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.**

UN SOUTIEN À 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 ET ÉVITENT DES COÛTS POUR L'ÉTAT ET LES COLLECTIVITÉS

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 intervenants sociaux des résidences sociales orientent les personnes vers les services de droit commun (logement, santé, emploi, culture...), pour leur permettre d'accéder à leurs droits et maintenir le lien social avec leur environnement. **La gestion locative sociale assurée au sein des résidences sociales permet d'éviter des coûts, tant pour les services sociaux des collectivités que pour l'État** (frais liés aux indemnités de chômage ou liés à la santé).

→ Un plan de refondation et de développement des résidences sociales est nécessaire pour garantir l'accès au logement de tous

Pour atteindre l'ambition fixée par la politique gouvernementale et répondre aux besoins des personnes en difficultés, les opérations de constructions de nouvelles structures de logement accompagné doivent donc être encouragées. Il s'agira notamment de s'engager pleinement dans la relance du secteur de la construction de logements sociaux et très sociaux, qui connaît une crise sans précédent ces dernières années et de faciliter l'octroi de foncier pour les projets.

Dans un fort contexte inflationniste et où les coûts de fonctionnement et d'investissement sont toujours plus coûteux, les acteurs appellent à une sécurisation de leur modèle économique qui passerait notamment par l'indexation des redevances selon un indice composite.

Les gestionnaires facturent à leurs résidents une redevance toutes charges et prestations comprises. Ce modèle étant plus protecteur pour les personnes logées, puisque c'est le gestionnaire qui assume l'évolution du coût des charges. Or, depuis 2009, l'indexation des redevances n'est plus basée sur un indice composite mais sur le simple Indice de Référence des Loyers (IRL). Pourtant, celui-ci

n'est pas adapté aux résidences sociales car il ne prend pas suffisamment compte des coûts d'entretien, d'énergie, des fluides et des services. C'est pourquoi, l'Unafo et ses adhérents appellent à un retour de cet indice composite.

→ Références et ressources utiles

- **Plan de refondation des résidences sociales : 5 ambitions, 10 engagements et 15 propositions**
- **Étude annuelle de l'Unafo sur les profils et parcours des personnes logées**
- **Étude sur l'impact socio-économique des résidences sociales**, réalisée par la Dihal, la Cilpi et l'Unafo
- **Étude sur l'impact de la gestion locative sociale**, printemps 2023



UNAFO

UNION PROFESSIONNELLE DU
LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

CONTACT

Arnaud de Broca, *délégué général*
arnaud.debroca@unafo.org