

## La résidence sociale : un modèle économique sûr ou à réinventer ?

### La maturation des projets

Constats	Propositions
<ul style="list-style-type: none"><li>- La difficulté des opérations de production des RS est constatée par tous. Ceci est lié au travail de persuasion des collectivités locales, au degré d'implication des partenaires locaux, au temps dévolu à l'instruction et aux procédures (notamment le permis de construire).</li><li>- Le travail de montage des plans financiers est complexe. Il faut solliciter des subventions ou des agréments d'Etat (PLAI), solliciter d'autres subventions (CARSAT,...), rôle des organismes pour les prêts (Action Logement, CDC),</li><li>- Dans la phase amont du projet, il sera également fait mention de l'équilibre du compte d'exploitation de l'opération qui est un impératif difficile à respecter.</li><li>- Problème sur l'absence de fongibilité des financements. Les administrations ou financeurs raisonnent trop isolément (mode de financement différents pour les RS, les FJT ou les pensions de familles). Ces distinctions sont mal comprises par les maîtres d'ouvrage et peuvent être source de réels problèmes quand on a affaire à des opérations mixtes (cas fréquent de créations de RS couplées avec une PF).</li><li>- Sur les financements, crainte d'un effet ciseaux (baisse des subventions d'investissement, renchérissement des prêts dans le plan de financement, limitation des marges par un plus strict encadrement des redevances (L+C et P+M). Attention à ne pas décourager les gestionnaires et à ne pas les dissuader sur des projets.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Problème de la temporalité et du calendrier des projets. Les pouvoirs publics sont surtout focalisés sur la phase en amont (recherche de financements, agréments, montage d'opérations). La présence de l'Etat doit être renforcée dans la phase de fonctionnement courant. Ecueil fréquent quand il y a peu de financement de l'Etat.</li><li>- Rôle crucial du partenariat. Au vu du nombre d'acteurs et de financeurs, le partenariat est indispensable pour amorcer un projet : les concertations, les comités de pilotages et les réunions.</li></ul>

- Sur les financements, regrets de certains gestionnaires et maîtres d'ouvrage sur la faiblesse des subventions Etat consenties sur les réhabilitations lourdes (PALULOS). Cette tendance les oblige souvent à recourir plutôt à des démolitions-reconstructions bénéficiant de subventions plus importantes (PLAI).
- Difficultés rencontrées dans certaines zones pour reconstituer l'offre de logements (cas en général de transformation de FTM en RS) du fait d'un classement en QPV. Véritable frein à la réalisation de RS (cas notamment recensés sur Marseille et la Seine-Saint-Denis).

-

## Le fonctionnement de la résidence sociale

Constats	Propositions
<ul style="list-style-type: none"><li>- Des difficultés de financement notamment pour l'accompagnement social, du fait d'une AGLS jugée trop modeste par rapport aux besoins.</li><li>- Les moyens finançant l'accompagnement social spécifique (ASLL), ainsi que le financement des pensions de famille sont insuffisants.</li><li>- Les répercussions de la hausse du coût de mise à disposition immobilière qui impliquent une baisse des ressources disponibles pour le gestionnaire pour financer ses actions d'accompagnement.</li><li>- Difficulté d'équilibre économique de la résidence sociale qui doit inclure le financement des moyens humains pour assurer l'accompagnement des résidents.</li></ul>	<p style="text-align: center;"><b>Sur la mise à plat du produit RS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Redonner un cadre aux relations entre bailleurs et gestionnaires (proposer une réactualisation du document cadre UNAF0/AORIF (Union Sociale pour l'Habitat d'Ile-de-France) élargi aux régions PACA et AURA et diversement utilisé (comprenant une convention, une grille de répartition des tâches et prérogatives entre bailleurs et gestionnaires).</li><li>- Sur le forfait Pension de Famille (16 € par jour) :<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Engager une objectivisation du besoin.</li><li>▪ Idée d'une mise à plat de ce forfait (à quoi correspond-t-il ? Est-il suffisant ?)</li><li>▪ Passer d'un forfait unique à un panachage de forfaits (incluant à partir d'un % de résidents, un socle minimum de financement).</li></ul></li><li>- Réflexions sur l'enveloppe AGLS.<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Le montant est-il suffisant ?</li><li>▪ L'enveloppe intègre-t-elle toutes les RS ?</li><li>▪ Réaffirmer ce que finance réellement l'AGLS,</li></ul></li><li>- Réflexion à mener sur une révision ou actualisation de la circulaire de 2006 sur les résidences sociales (circulaire n'ayant normalement plus de valeur juridique car non inscrite au journal officiel).</li></ul>

Constats	Propositions
	Sur la pertinence du produit RS
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constat partagé du caractère multitâches, plastique et souple du produit RS. Si ce produit est aisément perfectible, il ne semble ni possible ni souhaitable de créer un modèle unique et monolithique de RS, sa souplesse permettant d'accueillir des publics mixtes et variés.</li> <li>- Dans certaines configurations locales, le caractère hybride de la RS (à la frontière de l'hébergement et du logement temporaire) est une plus-value.</li> <li>- Interrogations sur le concept d'habitat temporaire. Excepté pour les anciens résidents de FTM, la durée maximale d'habitation est censée être de 2 ans (variable dans les faits pour les publics les plus précaires). Cette durée est-elle suffisante ? Permet-elle un parcours résidentiel efficient ?</li> <li>- Les projets sociaux gagneraient à être actualisés et à évoluer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le caractère hybride de la RS est à conserver, notamment dans des zones détendues au niveau du foncier. D'autre part, il peut permettre de mutualiser l'accompagnement social (cas de projets mixtes comprenant RS et PF).</li> <li>- Mieux inscrire le produit RS dans les politiques locales de l'habitat, avec un effort de communication pour valoriser l'apport de cet outil.</li> <li>- Il faudrait prévoir une clause de révision systématique des projets sociaux.</li> </ul>