

# Positionnement sur la note de cadrage DRIHL sur les résidences sociales

Conseil d'Administration du 12 octobre 2018

## 1/ La méthode

La DRIHL n'a pas donné de place à la concertation et a imposé cette note de cadrage. Nous insistons sur la **nécessaire concertation** avec les acteurs sur un sujet aussi important.

## 2/ Le fond : proposition de positionnement

La FAS IDF est favorable au développement des résidences sociales et pensions de famille, tel que porté par le Plan quinquennal « Logement d'Abord »

Ces solutions se rapprochent du logement, en particulier les pensions de famille qui permettent la pérennité de l'accueil. Elles répondent bien aux besoins de publics en difficultés socio-économiques sollicitant les SIAO, en particulier pour les résidences sociales les travailleurs pauvres, les personnes en situation de rupture, ou des personnes isolées bénéficiaires des minima sociaux mais n'ayant pas besoin d'un accompagnement social global.

Toutefois ce développement nécessite de pouvoir trouver un équilibre économique dans le montage d'opérations. Comme rappelé dans le Guide AFFIL « *Développer l'offre d'habitat adapté en structure collective* », **le modèle économique des résidences sociales a été fragilisé ces dernières années par le contexte réglementaire et budgétaire** : normes contribuant à augmenter les coûts de production pour les bailleurs, foncier de plus en plus coûteux, baisse des aides à l'investissement, et plus récemment baisse des APL et transfert d'une partie de la charge sur les bailleurs sociaux.

**Il est donc nécessaire de renforcer les aides à l'investissement, et ce d'autant plus que c'est la manière la plus efficace de contribuer à la baisse des montants des redevances.**

La FAS IDF est favorable à la diversification et à la mixité des publics :

- **Un meilleur équilibre entre les personnes en mobilité ou formation professionnelle et les publics rencontrant des difficultés socio-économiques plus importantes.** Les bénéficiaires du RSA sont trop souvent exclus de l'accès aux résidences sociales, alors même que l'APL-foyer les solvabilise. L'argument souvent mis en avant de la nécessaire sortie en 2 ans maximum n'est pas recevable, car d'une part, aucune durée maximale n'est prévue dans les textes, et d'autre part les bénéficiaires du RSA ont accès au logement social, le gestionnaire ne saurait s'auto-censurer en raison des difficultés d'accès au logement social de ces publics.
- **Un accueil plus important des familles monoparentales,** qui sont très nombreuses dans les dispositifs d'urgence, notamment à l'hôtel, et dont une partie relève du logement (situation régulière et droits ouverts).

**Comme évoqué plus haut, cette mixité suppose une modération des redevances.** Certes des marges de manœuvre existent dans le montage d'opération par les bailleurs et les gestionnaires (cf. Guide AFFIL), **mais ce montant dépend avant tout du niveau de loyer et donc des aides l'investissement. L'équilibre économique est particulièrement difficile à atteindre sur les T1 bis et T2.**

**Par ailleurs, elle implique la mobilisation de moyens supplémentaires à la fois pour la gestion locative sociale et pour l'accompagnement.**

La gestion locative sociale, de proximité, est la plus-value de la résidence sociale, or elle est particulièrement mal financée.

Tous les ménages rencontrant des difficultés socio-économiques n'ont pas besoin d'un accompagnement social, mais c'est le cas pour certains, or ces moyens sont hétérogènes selon les départements et précaires.