



**MINISTÈRE  
CHARGÉ  
DU LOGEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Développer la production des résidences sociales

FEUILLE DE ROUTE 2021-2022



# Développer la production des résidences sociales

FEUILLE DE ROUTE 2021-2022

Les résidences sociales regroupent différentes catégories de logement accompagné : résidences généralistes, pensions de famille, résidences accueil, Foyers de Jeunes Travailleurs, et résidences issues des foyers de travailleurs migrants. Elles constituent une offre de logement temporaire (à l'exception des pensions de famille et des résidences accueil) pour des ménages ayant des revenus limités ou des difficultés d'accès au logement ordinaire, mais ne sont pas des structures d'hébergement. Elles sont principalement régies par la circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006 et les articles L. 633-1 à 5 du Code de la Construction et de l'habitation. En jouant un rôle clé d'insertion et d'accès au logement pérenne, la résidence sociale a démontré toute son importance dans la politique du Logement d'Abord pour en faire un outil performant de lutte contre le sans-abrisme et le mal-logement.

**En 2018, le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme fait du logement accompagné un outil essentiel.**

**Grâce à ses offres de logement variées, le secteur du logement accompagné répond aux besoins d'un public aux profils divers et cumulant des difficultés d'ordres économique et social.** Leur rôle ne se limite pas au logement : un accompagnement est aussi proposé aux résidents pour répondre à leurs difficultés de parcours. Cet accompagnement est un levier fort d'insertion par le logement, et constitue ainsi la clé du Logement d'abord.

**Une part notable des publics logés en résidence sociale vient directement de la rue ou d'un centre d'hébergement. Ces structures jouent donc un rôle fondamental pour l'accès et le maintien dans le logement.**

**Le plan Logement d'abord et les mesures mises en œuvre dans ce cadre ont relancé l'ouverture des pensions de famille depuis 2017. Le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (PTFTM) garantit également la production de nouveaux logements. Pour étendre cette dynamique à l'ensemble des résidences sociales,** il est nécessaire de faciliter la construction de nouvelles structures, et la réhabilitation de celles qui doivent adapter leur offre aux besoins actuels.

**Dans le cadre de l'Acte II du Logement d'Abord et afin de relancer le développement de l'offre en**

**résidences sociales, Emmanuelle Wargon, Ministre déléguée auprès de la Ministre de la Transition écologique, chargée du Logement, a souhaité l'élaboration d'une feuille de route ambitieuse.**

**Cette feuille de route a été co-construite par les services de l'Etat, les acteurs du logement accompagné et les collectivités territoriales.** Différents groupes de travail et espaces de concertation ont été mis en place afin de cibler plus précisément les freins au développement des résidences sociales et de porter collectivement des actions permettant d'avoir un effet levier important.

**La feuille de route est structurée autour de 4 axes principaux déclinés en actions opérationnelles.** Ces axes concernent (I) l'équilibre économique, (II) la mobilisation du foncier, (III) la valorisation du produit et sa territorialisation, et (IV) l'articulation avec la politique et dispositifs du Logement d'abord. Les différentes actions associées seront déclinées sur deux années, avec un lancement des premiers travaux dès le mois de mai 2021.

L'identification et le ciblage des points de blocage ont été un préalable à la définition des actions. Leur mise en œuvre relève soit du domaine réglementaire (actualisation de textes clés et assouplissement de certaines contraintes d'urbanisme), soit de la coordination et de l'animation territoriale.

# Une stratégie en 4 axes



AXE N°1

**Aider les différents opérateurs à dépasser  
les difficultés économiques**



AXE N°2

**Renforcer l'identification et la  
mobilisation du foncier disponible**



AXE N°3

**Lever les appréhensions des acteurs locaux  
pour renforcer le développement  
des résidences sociales**



AXE N°4

**Mieux intégrer les résidences sociales  
dans la politique du Logement d'abord**



AXE N°1

## Aider les différents opérateurs à dépasser les difficultés économiques

Les différents partenaires ont souligné que l'équilibre économique du logement très social restait un frein important à la production de résidences sociales.

Ces difficultés économiques concernent à la fois le montage des projets, la gestion courante de la structure ainsi que les actions d'accompagnement social. Des propositions sont ainsi formulées pour pouvoir dépasser ces blocages et mieux accompagner les gestionnaires dans l'élaboration et le développement de leurs projets.

### ACTION 1.1

#### Valoriser l'assouplissement des conditions d'octroi des subventions pour la réhabilitation et la construction des résidences sociales

La modification, par décret du 12 février 2021, du code de la construction et de l'habitation facilite la prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS). Elle encourage les travaux de réhabilitation pour adapter l'offre de résidences sociales, bâties ou rénovées il y a plus de 15 ans, aux besoins actuels. Cet assouplissement des conditions d'octroi des subventions PALULOS doit dès aujourd'hui être valorisé auprès des gestionnaires et services instructeurs.

La programmation 2021 des aides à la pierre fixe par ailleurs un objectif de 45 000 PLAI agréés en 2021 soit une augmentation très forte par rapport à l'objectif 2020 (38 250 PLAI). Cette augmentation s'appuie sur des financements en hausse (495M€ pour les PLAI en 2021) et bénéficiera à l'accroissement de l'offre en résidences sociales dont le financement relève du PLAI.

La programmation 2021 intègre par ailleurs une accélération du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants avec un objectif total de 4 388 logements en résidences sociales issues de leur transformation pour une enveloppe dédiée de 45 M€.

### ACTION 1.2

#### Établir un diagnostic territorial de la répartition de l'AGLS afin, le cas échéant, de revoir les modalités des critères de répartition

Les partenaires ont pointé les disparités de répartition de l'Aide à la Gestion Locative Sociale (AGLS). L'AGLS est une aide spécifique qui vise à soutenir les résidences sociales recevant des publics en difficulté d'insertion. Toutefois, de nombreux gestionnaires constatent un versement de cette aide inégal selon les territoires. Il est donc indispensable de clarifier la nature de cette aide, de définir des critères objectifs de délivrance et de fixer des modalités d'évolution future, afin de tenir compte du nombre croissant de logements en résidence sociale sur le territoire.

Pour cela, un état des lieux de la situation nationale a été lancé par la DIHAL, en lien étroit avec les services déconcentrés. Il permettra de cibler les régions et départements présentant le plus de disparités dans la répartition de l'AGLS afin de réaliser un diagnostic pour identifier ses dysfonctionnements. Sur la base de cette étude, dont les résultats sont attendus pour le mois de septembre 2021, une actualisation de la circulaire de 2013 relative à l'AGLS pourra être engagée.



AXE N°2

## Renforcer l'identification et la mobilisation du foncier disponible

La création de nouvelles résidences sociales implique de mobiliser du foncier, ce qui, en zone tendue, peut avoir un impact important sur le coût et la durée de l'opération. Un dispositif de mobilisation du foncier public est déjà en vigueur, soutenu notamment par les Préfets de département (réservation des terrains appropriés et objectifs de mise à disposition fixés dans les arrêtés préfectoraux).

Il demeure toutefois difficile pour les gestionnaires de mobiliser des terrains pour la production de résidences sociales. Il est donc nécessaire de renforcer l'animation territoriale autour de cet objectif. Pour ce faire, tout l'enjeu résidera pour les services de l'Etat dans l'accompagnement des communes et des EPCI pour identifier et favoriser la mise à disposition de terrains aux acteurs du logement très social.

### ACTION 2.1

#### Faciliter le recours au foncier temporaire pour les sites de desserrement (constructions temporaires et démontables) pour les opérations de réhabilitation lourdes de foyers

Pour accélérer la transformation de Foyers de Travailleurs Migrants en résidences sociales, le recours à du foncier mobilisable de manière temporaire avec du logement modulaire permettrait de créer de nouveaux sites de compensation nécessaires pour amorcer le relogement de tout ou partie des résidents pendant les phases de travaux. Le relogement ainsi initié favoriserait l'engagement des travaux sur les foyers de travailleurs migrants encore inscrits dans le plan de traitement. Le travail amorcé prévoit donc une évolution réglementaire afin de permettre une dispense d'autorisation au titre du code de l'urbanisme pour les constructions temporaires et démontables, dont la durée d'implantation n'excède pas dix-huit mois et qui sont directement et exclusivement à l'usage de résidences sociales, et ce pour une période limitée. Cette mesure favorisera la mise à disposition de sites de desserrement, notamment en zone tendue.

### ACTION 2.2

#### Mettre en avant et consolider le dispositif d'identification et de mise à disposition du foncier public pour les résidences sociales

L'implication de l'ensemble des acteurs locaux (préfectures, EPCI, communes) doit être renforcée pour encourager la mise à disposition effective du foncier. Les services de l'Etat se chargeront de centraliser les recensements du foncier disponible effectués via les observatoires du foncier et de favoriser leur diffusion aux acteurs concernés. Dans les territoires tendus, où les opérateurs rencontrent des problématiques particulières de recours au foncier, il sera demandé dès 2021 aux préfets d'être force de proposition auprès des collectivités pour accompagner les gestionnaires dans leur recherche.



AXE N°3

## Lever les appréhensions des acteurs locaux pour renforcer le développement des résidences sociales

Les résidences sociales, leur rôle et leur fonction sont parfois mal connus des acteurs locaux, ce qui freine leur développement. Les réserves peuvent relever de la situation de précarité des publics accueillis ou de la crainte d'une intégration difficile de la structure dans son environnement local. Or, l'adhésion des collectivités aux projets de résidences sociales est essentielle pour stimuler leur production et assurer leur bonne implantation dans les territoires.

L'enjeu se situe à un double niveau : d'une part, celui de la communication autour de la résidence sociale et de la valorisation de son utilité sociale, d'autre part, celui de l'appropriation par les différents acteurs des ressources mises à leur disposition et de son accompagnement. Il convient d'outiller les différents acteurs (élus, services déconcentrés, SIAO, travailleurs sociaux, etc.) afin qu'ils aient une meilleure connaissance technique de ces offres de logement, et de leur impact positif sur les territoires.

### ACTION 3.1

#### Renforcer l'information des élus sur le fait que la résidence sociale est un produit souple répondant aux besoins des territoires

Il est nécessaire de convaincre les élus locaux que la résidence sociale est un produit souple qui répond aux besoins de leur territoire. Des supports pédagogiques seront réalisés à leur intention afin de présenter ces structures, et la manière dont elles s'inscrivent et renforcent les dynamiques territoriales (rotation, respect des contingents, liens avec le tissu associatif local, etc.). Une plaquette dématérialisée et une vidéo présenteront le produit « résidence sociale ». Un module d'information en ligne renseignera les élus et les DDETS sur le montage des projets. Les premiers outils seront disponibles dès octobre 2021. Enfin, une étude d'impact sur les résidences sociales permettra de mettre en avant les retombées socio-économiques d'une telle structure sur un territoire donné.

### ACTION 3.2

#### Renforcer la connaissance des travailleurs sociaux et de leur encadrement en matière de logement accompagné

Acteurs clés de la politique du Logement d'abord, les travailleurs sociaux sont à l'origine de l'orientation des publics vers les structures de logement accompagné. Il paraît donc nécessaire d'approfondir leur formation sur ce secteur. Ainsi, il sera proposé de conforter leur formation continue via des modules de formation prêts à l'emploi et des plaquettes d'information. L'élaboration de ces modules et plaquettes se fera en lien étroit avec les organismes spécialisés et à partir d'octobre 2021. Une fois réalisés, ils seront diffusés dans les centres de formation dédiés. Par ailleurs, seront mis en place des programmes de formation-action (intervention au sein des écoles, rencontres avec les professionnels du logement accompagné, etc.).



AXE N°4

## Mieux intégrer les résidences sociales dans la politique du Logement d'abord

Les résidences sociales doivent être mieux intégrées dans la politique du Logement d'abord avec un renforcement de l'articulation des dispositifs mis en place par cette politique.

Les résidences sociales contribuent entièrement à la réalisation des objectifs du Logement d'abord : lutte contre le mal logement, mobilités professionnelles, logement de publics isolés et précaires, insertion sociale, etc. Ainsi, il semble essentiel de pouvoir évaluer, quantifier, consolider et valoriser cette contribution importante à la politique nationale de l'hébergement et de l'accès au logement.

### ACTION 4.1

#### Actualiser la circulaire de 2006 en intégrant plus fortement la résidence sociale à la politique du Logement d'abord

L'actualisation de la circulaire de 2006, texte de référence, sur les volets institutionnels, politiques et réglementaires doit être une priorité. Elle prendra soin d'intégrer plus fortement le produit résidence sociale aux objectifs poursuivis par la politique du Logement d'abord. Pour favoriser la production de résidence sociale, il convient de conserver le caractère souple de la circulaire, tout en réaffirmant son pilotage. Ce travail d'actualisation est en cours de réalisation par la DIHAL et la DHUP pour une diffusion en septembre 2021. Il sera porté une attention particulière à l'intégration des principes, des acteurs et des dispositifs du Logement d'abord pour assurer une dynamique partenariale efficace.

### ACTION 4.2

#### Renforcer l'intégration de cette offre de logement dans les dispositifs et les objectifs du Logement d'abord

Les résidences sociales et les Services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) doivent renforcer leurs liens de coopération. Dans les territoires où cela est nécessaire, les acteurs du logement accompagné travailleront à la mise en place d'outils communs (gestionnaires – SIAO) pour une meilleure identification des besoins des publics et de leur orientation.

Des travaux seront engagés en lien avec les acteurs du logement accompagné à compter de septembre 2021 afin de développer une grille de reporting du fonctionnement des résidences sociales au niveau national. Il permettra une évaluation rapide et ciblée de la contribution de ces structures aux objectifs du Logement d'abord. Il s'agira pour la lettre de programmation 2022 de fixer des objectifs départementaux de création de résidences sociales.

# Structures ayant participé à la concertation pour l'élaboration de cette feuille de route

## **Gestionnaires**

ADOMA, COALLIA, ALOTRA, AMLI, ADEF, CASP, AAHJ, CoATEL, ARELI, Résid étap, ALFI, ARIAL, ACHAJ, FREHA, Relais Logement, ALJT, ADSEA 01, ALEOS, Habitat du Nord, Association pour l'Habitat Social Hôtelier de Plaine Commune, FJT Clamart, Foyer Jeunes Ouvriers Metz.

## **Financiers**

Action Logement Services

## **Services centraux**

DIHAL, MTES/DHUP, DGCS, ANIL

## **Services déconcentrés**

DRIHL, DDETS 14, DDT 57, DEAL Mayotte, DREAL Grand Est, UD DRIHL 93, UD DRIHL 94

## **Unions professionnelles**

UNAFO, USH, UNHAJ

## **Collectivités locales**

Conseil départemental du 38, Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, Ville de Paris, Ville d'Ivry-sur-Seine,

## **Associations**

Aurore, Association Karibu, Association Mars 95

## **Fédérations**

SOLIHA, FAS, FAPIL, AFFIL, Habitat et Humanisme, SNL

## **Fondations**

Fondation Seltzer, Fondation Vincent de Paul