



Fédération  
des acteurs de  
la solidarité

BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ

## ACTES DU WEBINAIRE

# Le logement pour tous en région: les clés de la réussite

du vendredi 16 décembre de 9h30 à 12h30



### PROGRAMME

1ère partie: L'accès au logement en région, les clés de lecture : État des lieux du parc en Bourgogne-Franche-Comté

2ème partie: Les outils disponibles en région, les clés de l'action: Focus sur l'IML, le logement social, le logement accompagné et l'appartement pédagogique de Côte d'Or

**OBJECTIF du Webinaire:**  
Favoriser l'accès au logement des personnes en situation de précarité en Région

## 1. Le Logement pour TOUS en BFC : les clés de lecture

### ÉTAT des Lieux du parc de Logements

**Travaux d'adaptation et de rénovation du parc existant**

**Loi Climat Énergie**

**PARY 2030** - 200 000 Habitants d'ici 2040

**LES Logements se vident et on construit encore beaucoup trop**

**à Louer!** (conséquence: les vacances ne cessent de croquer)

**65% des Logements** Le pavillonnaire reste stable

**CONSTRUCTION de Grands Logements** ces dernières années

**63% de Précaritaires** 5 fois de plus qu'au niveau national

**UN TIERS des Locataires** sont dans le Parc Social

**Pour les Ménages aux Revenus les Plus Faibles, de Riens ou Concède l'énergie**

**45 000** Ménages acceptés dans 4000 Hébergements sociaux, Saut, SAF...

**Logements accompagnés: 1300** Loués par des associations

**1400** mises en service dont 40% de la moitié sur 0,2m mètre carré

**39%** de logements à destination des plus faibles (> 30% imposables par la loi)

**Plus de 1000 logements** que de Grands Logements

**Vacance Forcée** dans les emplacements en déprise démographique

**Forté Présence de Passoires Énergétiques**

**2/3 des Logements** dans la Nièvre sont concernés par des restrictions de location à l'horizon 2034

**Le nombre de Logements sociaux à 125 m<sup>2</sup>** baisse en 5 ans

**9000** Logements vacants sur 11 800

**France Person DREAL**

## 2. Les Outils Disponibles en Région : les clés de l'action

### Le Logement social

**Comment accéder au logement social?**

- Nationalité Française ou titre de séjour
- Respecter les plafonds de ressources

**30% des ménages** éligibles à un logement social

**50 000 Demandes en BFC** et **2 millions en France**

Tendance Hausnière

2,4 Demandes par attribution (très inférieur au taux de pression national de 5,2)

**Pourquoi les Demandes mettent-elles du Temps à être Satisfaites?**

- Disparité de l'offre
- Demandes inadéquates
- Critères de demande restrictifs

**Comment favoriser le Processus d'attribution?**

en intégrant le Maximum de documents justifiant de la situation (Famille, Sécurité sociale, Travail, Livret de Recrutement, Justificatif de Domicile, Certificat d'inscription, Situation Préfectorale, Statut Logement actuel...)

**3 étapes de mise en œuvre:**

1. inscription des Demandes
2. commission d'attribution
3. proposition de visite

**Calcul:** 3 présentations de candidatures par demande

**Fin 2023:** mise en œuvre de la cotation dans certains Territoires

**Clotilde Bossi USH BFC**

**Quinette Barthelemy Social**

### L'intermédiation Locative (IML)

**DIHAL** Charte de la mise en œuvre de la Politique Publique en matière d'hébergement, d'accès et de maintien dans le Logement des Personnes sans-abri ou mal logées

**LOGEMENT d'ABORD**

- accès au logement sans cotation
- accompagnement socialité pour les Personnes
- s'inspirer sur les compétences des Personnes plutôt que sur leurs Difficultés

**Objectif:** 2017-2022: créer 1000 places dans l'intermédiation locative financière par l'Etat

**100:** la Région (création de l'aide à la médiation locative)

**200:** Solibail 2020: IML ETAT

**4 Juin 2019:** instruction modalités de mise en œuvre

**Pourquoi une Politique de Soutien à l'IML?**

- Complémentarité de l'offre des Bailleurs sociaux
- Créer le Parc pour le complément des HLM
- accès à un logement décent
- Terrain vers un logement social ou décent avec un temps d'adaptation

**3 étapes de mise en œuvre:**

1. Prospection Mobilisation de Logement
2. Gestion Locative adaptée
3. accompagnement social

**Le Parc de Logements se DOUBLE en 5 ans**

**50% Location 500+ Location**

**50% montant de Gestion**

**La Cotation va être Complétée par les Performances Énergétiques**

**2 modalités d'intervention Financière avec l'Etat**

**3. Cindy Virat CIVIS ISEB**

**Centres-Bourgs**

**Mixité Sociale**

**Prospection du Parc Privé de manière sociale & campagnes publicitaires**

**Demande d'engagement des Propriétaires**

**Exemple 1:** Locataire, 59 ans, Célibataire, sans enfant, au RSA, sortie de CAO, Barrière de la Langue, Difficultés liées à la Gestion des Énergies

- Solutions adaptées pour le Règlement de sa Dette
- Soutiens Illustrés

**Exemple 2:** Couple, 25-29 ans, 2 enfants sans entourage familial, demandeur d'emploi

- Difficultés Financières
- Échéancier de Paiement
- Aides Financières

### Le Logement accompagné

**UNAFO** Union Professionnelle du Logement accompagné

**167 associations** 400 associations bailleurs sociaux cocas Aménagements Sociaux

**1300 Résidents:** 60 en BFC (hors Logements) - 3499 en BFC

**3 missions:**

- accompagnement des adhérents
- accompagnement et promotion du logement accompagné
- animation de la communauté des adhérents

**une particularité:** un Agent Social Propre qui définit précisément les besoins accueillis et les moyens d'habitation

**Autonomie Logement accompagné:**

- Locaux Communs
- Gestion Locative Renforcée et adaptée
- APL du Foyer
- Réservataires
- Résidence Principale

**30% ETAT** 20% collectivités

**Personnes de Famille:**

- Logement Pérenne
- Faible niveau de Ressources
- Grande Exclusion sociale
- Parcours de Rue
- petite Taille
- Présence d'âges de Pension de Famille
- 19 Résidences
- 450 Logements

**Résidence Sociale:**

- Généraliste ou dédiée à un public vulnérable
- Espaces Collectifs
- accompagnement par le Gestionnaire
- 18 à 32 ans
- occupation temporaire (24 mois)
- 25 Résidences
- 1000 Logements

**Résidence Accueillie:**

- Personne en Situation de Handicap ou Souffrance Psychique avec autonomie
- 4 Résidences
- 76 Logements

**Forces Jeunes Transversales:**

- Établissements médico-socials
- 2 Fonctions: Logement (autonomie & accès collectifs) & socio-éducative (socialisation & responsabilisation)
- 16-30 ans
- Établissements en famille
- actifs en formation
- Financement CAF

**CHIFFRES CLÉS**

- Public Plurifonctionnel
- Personnes Seules
- Taux importante de Jeunes
- Majoritairement de la Commune ou du Département
- 115 issu de la rue ou de Centres d'hébergement
- Revenus inférieurs au seuil de pauvreté
- 25 mois de notation
- 23% de notation
- 56% quittent le Logement avec un revenu supérieur au seuil de pauvreté

**APPARTEMENT PÉDAGOGIQUE de CÔTE D'OR**

**Emma Dubert Habitat Humanisme 21**

**5 années**

- économies d'énergie
- accès à un logement
- Budget
- Tra des Déchets
- entretien du logement & impact sur la Santé

**Attitude Pédagogique de Dison** forme aux Économies d'Énergie

**Public:** Métroupe Bénéficiaire au Public Rural

**MO m<sup>2</sup> Réçetés**

**Chauffage électrique:** 60% de la facture annuelle d'énergie

**3 Douce = 6L/min**

**Kit Gemmit:** Bouteille et mouchoir (eau, 1,3)

**Fluide humaine**

**LIQ**

**Sablier 5 min sans la Douce**

**MO m<sup>2</sup> Réçetés**

## SOMMAIRE

### Pages 2 à 6

Première partie : L'accès au logement en région, les clés de lecture : Etat des lieux du parc en Bourgogne-Franche-Comté par la DREAL

### Pages 7 à 34

Seconde partie : Les outils disponibles en région, les clés de l'action.

P 7 Focus sur les dispositifs IML et locavantage : intervention de la DIHAL et d'ISBA AIVS

P 20 Focus sur le logement social : intervention de l'USH BFC accompagnée d'un bailleur social

P 26 Focus sur le logement accompagné : intervention de l'UNAFO

P 33 Focus sur l'appartement pédagogique de Côte d'Or : intervention d'Habitat Humanisme 21

### Introduction

Bonjour à tous et toutes, bienvenue à ce webinaire sur l'accès au logement pour tous en région. Ce webinaire est le fruit d'un groupe de travail qui s'est réuni à plusieurs reprises dans lequel nous avons souhaité à chaque fois rassembler l'ensemble des parties prenantes à savoir des acteurs du secteur de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion (AHI) ; des acteurs du logement avec des bailleurs sociaux et des bailleurs privés et également des personnes accompagnées.

Il s'inscrit dans le cadre d'une convention annuelle entre la Fédération des acteurs de la solidarité et la DREETS (Directions régionales de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités).

L'objectif de ce webinaire est de pouvoir favoriser l'accès au logement des personnes en situation de précarité en région. Ce webinaire se décline en deux parties :

- Une première partie intitulée : L'accès au logement en région, les clés de lecture. Le but est d'avoir un premier temps d'échange sur l'état des lieux du parc en région afin de savoir d'où l'on part en termes d'accès au logement avec l'intervention de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement).
- Une seconde partie qui est davantage un temps d'échange en termes d'outillage sur les dispositifs existants pour favoriser l'accès au logement des personnes en région. Sachant qu'il existe un certain nombre de dispositifs, le groupe de travail a fait le choix d'en cibler quelques-uns :
  - L'IML (Intermédiation Locative)
  - Le logement social.
  - Le logement accompagné
  - L'appartement pédagogique d'habitat et humanisme en Côte-d'Or.

## Première partie : L'accès au logement en région, les clés de lecture : Etat des lieux du parc en Bourgogne-Franche-Comté



### Intervention de Patrice PERRON Chef du Département Connaissance, Service de la Transition écologique à la DREAL

Merci pour l'invitation. Je vais vous présenter un état des lieux du parc de logements avec d'une part au départ quelque chose d'un peu « normal » suivie d'un zoom sur le logement social parce que pour l'accès au logement des personnes en situation de précarité, le logement social joue un rôle extrêmement important. Ensuite, je m'étendrai brièvement sur le logement accompagné car je ne suis pas la personne la plus adéquate pour en parler donc je donnerai juste quelques données mais cela restera quelque chose d'assez fragmentaire.

Tout d'abord, quelques données de contexte par rapport aux évolutions que l'on a ne serait-ce que par rapport à la loi. S'il y a la nécessité de la **sobriété foncière** qui doit pousser à effectuer des travaux d'adaptation et de rénovation du parc existant pour répondre aux besoins sans faire de la construction neuve à tout va. Ce qui n'est pas forcément quelque chose que l'on faisait partout sur le territoire. Il y a également la loi climat Énergie qui la aussi met des bornes au fil du temps sur la location des passoires énergétiques. Or, on le verra, on en a beaucoup dans la région, donc il y a un vrai enjeu, soit de rénovation massive, soit on risque d'avoir du retrait de l'offre. On a beaucoup de passoires aussi au niveau des propriétaires occupants.

Enfin, dans un contexte régional de **baisse démographique marquée** ; puisque les dernières projections de l'Insee (Institut national de la statistique et des études économiques) sorties fin novembre prévoient près de 200 000 habitants en moins à l'horizon 2040, environ 500 000 à l'horizon 2070 avec tous les départements qui seraient concernés à partir de 2032, par un recul de la population ; alors tous les départements, cela ne veut pas dire partout dans ces départements là il restera des tensions sur le logement qui seront localisés ; mais forcément, quand on arrive à des volumes aussi importants, on va voir la vacance qui est déjà la plus importante des régions de métropole en Bourgogne Franche-Comté et qui va continuer à croître fortement. Cela va poser toute la question des friches résidentielles : qu'est-ce que l'on fait de ce logement pour pouvoir ne pas laisser se dégrader le parc de logements.

Toutes les régions de métropole avec l'Occitanie et les Pays de la Loire continuent à avoir une croissance. Si vous regardez sur la période 2040-2070, c'est vraiment les deux seules régions partout ailleurs, même au niveau national métropolitain, on se retrouverait avec une stagnation sur l'ensemble de la période. C'est parce que l'on est dans la période du papy-boom qui arrive à des âges qui sont relativement élevés et donc on a un déficit naturel qui va croître de façon conséquente sur l'ensemble de la période. Et autant on peut se poser des questions par rapport à des hypothèses de fécondité, de migration avec l'extérieur du territoire national, autant cet effet du papy-boom et l'augmentation du décès que cela va générer, c'est quelque chose qui est inéluctable et qui touchera l'ensemble du territoire national, la Bourgogne Franche Comté étant déjà plus âgée que beaucoup d'autres régions, on aura forcément un effet qui sera important.

L'autre chose observée, si on regarde les tendances passées, c'est **la croissance du parc de logement. Elle est beaucoup plus forte que celle des résidences principales.** C'est à la fois en raison du fait que sur une grande partie du territoire on est en déprise démographique, cela veut dire qu'il y a des logements qui se vident dans ces territoires-là. Cela est lié aussi au fait que l'on construit encore beaucoup trop parce qu'il y a l'image que la construction va faire venir des ménages. Pourtant, **on ne construit pas forcément toujours pour répondre aux besoins et notamment aux besoins des gens qui sont en situation de non ou de mal logement.**

La conséquence de tout ça c'est que la **vacance** n'a cessé de croître. Elle était de 7,8% en 2008, elle était passée à 9,3 en 2013 ; 10,2 en 2019. Alors je crois que cela se ralentit un peu parce que la construction aussi. Mais il n'empêche que l'on reste à des niveaux qui sont extrêmement élevés et bien supérieurs aux besoins sur le territoire.

**Le pavillonnaire reste stable, c'est 65% des logements et on observe plutôt un peu plus de T2 et de T5.** Concernant les T5, c'est notamment lié aux constructions de grandes maisons qu'on a pu avoir toutes ces dernières années. On observe plutôt une baisse dans les autres catégories de T1 et de T3, T4. La croissance des T2 est quand même aussi à mettre en lien avec des lieux où l'on a les plus fortes constructions, les gros volumes de construction que l'on va retrouver sur quelques grandes agglomérations, notamment sur Dijon où c'est beaucoup de collectifs. Et puis à l'inverse, la construction de grandes maisons, on les aura sur la zone frontalière, dans les espaces périurbains.

Tout cela nous amène aussi à dire que **la Bourgogne-Franche-Comté est une région sur lesquelles les propriétaires occupants sont relativement nombreux. On est à 63%, c'est plus de 5 points de plus qu'au niveau national et on a 35% de locataires. Le reste, ce sont des gens qui sont logés gratuitement et dedans au sein de ces locataires, un peu plus d'un tiers qui sont dans le parc social.**

Si on fait un zoom sur la vacance, on voit qu'on a des zones (qui sont en rouge foncé) sur lesquelles on dépasse, on approche les 14%. Toutes celles qui sont en orange et un petit peu plus clair, sont massivement dans l'ouest et sur une frange de la Haute-Saône. Excepté le coin de de Saint Claude, ce sont des zones qui sont en forte déprises démographiques et des déprises anciennes. A l'inverse, on a une vacance qui est beaucoup plus faible, notamment autour de Dijon et dans une grande partie du Doubs ou de la zone qui borde le Doubs au niveau de la Haute-Saône. Sur toutes ces zones rurales qui sont ici fortes, c'est lié à des crises démographiques qui ont 15, 20, 30 ans, voire plus. C'est vraiment quelque chose sur lequel cette vacance est extrêmement forte et c'est valable pratiquement pour toutes les zones.

On a des endroits sur lesquels c'est une déprise démographique qui est forte mais qui est un petit peu plus récente. Je pense notamment sur Saint-Claude. Mais c'est vrai que c'est quelque chose qui est important sur les zones qui sont ici en en très claires, on a même une vacance qui est relativement faible et parfois même inférieure à ce qu'il faudrait pour qu'on n'ait pas des prix de marché qui sont extrêmement élevés et qui coupent finalement la possibilité pour les ménages les plus fragiles de rentrer dans le logement.

Si vous prenez un certain nombre d'agglomérations comme Dijon, Besançon, Dole, Macon, Chalon, on va se retrouver avec une vacance qui va être un petit peu supérieure au niveau de fluidité, mais qui est relativement encore raisonnable avec des zones qui sont aussi en croissance démographique ou tout au moins en baisse assez légère. Ensuite, vous avez un certain nombre d'agglomérations comme Nevers ou Le Creusot sur lesquels la vacance est extrêmement forte ou encore Montbéliard. On est sur des zones urbaines où la vacance est élevée.

Concernant la **précarité énergétique**, une carte issue des travaux de l'Observatoire national de la précarité énergétique et qui est reprise dans la plateforme territoriale OPTTEER (observation et prospective territoriale énergétique à l'échelle régionale). Pour le logement, donc là on s'intéresse aux ménages qui ont les 30% des revenus les plus faibles et on regarde si les coûts énergétiques pour le logement dépassent 8%. **On a un certain nombre de secteurs sur lesquels on dépasse 1/3 des revenus uniquement pour l'énergie.** Je ne parle même pas de la partie loyer etc qui se rajoute donc ce sont des dépenses contraintes qui sont extrêmement importantes et c'est lié aussi à l'état du parc. La **vacance** dans le parc, elle touche beaucoup les petits logements. **Elle touche beaucoup aussi des logements qui ont des problèmes de confort, des problèmes, des logements anciens** et quand on regarde les résidences principales, on voit qu'on a aussi la problématique de ce logement ancien, notamment dans les zones qui sont en déprises depuis de nombreuses années où finalement on a fait peu de constructions et le parc n'est pas à niveau.

Sur ce graphique, on note une proportion, c'est ce que l'on appelle les passoires, avec des **DPE** (diagnostic de performance énergétique) F et G, alors on est sur les anciens DPE. Les données vont arriver et on aura des données EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) qui vont arriver début de l'année prochaine.

Une comparaison entre la France métropolitaine et la Bourgogne-Franche-Comté sur la part de passoire, en fonction de la tranche d'âge, donc sans surprise, **tous les logements qui sont d'avant 1975, c'est aussi ceux parmi lesquels il y a le plus de passoires énergétiques avant les réglementations thermiques.** Mais ces réglementations thermiques, elles ont eu un effet surtout sur la fin de la période car elles ont été durcies progressivement et on a des proportions qui sont importantes. De plus, pourquoi finalement, on a des écarts aussi très hauts à l'intérieur de ces tranches c'est aussi lié à l'effet climatique. Puisque, quand on prend une moyenne nationale ce n'est pas la même chose si on est dans l'Arc Atlantique ou si on se retrouve dans des climats plus rigoureux comme dans le grand est ou en Bourgogne-Franche-Comté.

Ensuite, vous avez un graphique qui vous présente par départements, c'est un des rares moments où je vais vous parler d'une échelle infra en dehors des cartes qui vous montrent l'intensité de la présence de passoires énergétiques. Donc vous avez à gauche un graphique qui vous donne des éléments au niveau des locataires du parc privé et ce n'est pas si différent que cela chez les propriétaires occupants à peine moins et puis par rapport au parc HLM.

Cela permet de voir (les barres qui sont en violet ce sont les F et G). Si on regarde aussi les logements qui sont classés en E, il faut voir qu'à partir de 2034 c'est pareil, ils ne devraient plus pouvoir être loués. Dans certains secteurs c'est par exemple le cas dans **la Nièvre c'est plus de 3/4 des logements qui sont concernés par ces restrictions de location à l'horizon 2034.**

Alors que dans le **parc social, on est plutôt autour de 40%, voire moins de 30%. Donc on est sur un parc qui est de bien meilleure qualité** avec d'une part une gestion des bailleurs sociaux de leur parc qui est beaucoup plus importante avec le souci aussi des charges pour les locataires. On a également des aides à la rénovation qui existent alors que c'est beaucoup plus difficile d'arriver à inciter des propriétaires dans le parc locatif privé.

Concernant le **logement social, le nombre de logements sociaux dans la région a très peu évolué sur les 5 dernières années, contrairement au niveau national, 190 800 logements sociaux et parmi eux 178 000 qui sont offerts à la location.** Parmi ces 178 000 logements, 9 000 sont vacants car ce sont des logements qui soit ne sont pas dans l'offre classique, soit sont mis de côté pour des réhabilitations et des démolitions. Il s'agit donc de logements dont le nombre a fortement augmenté au cours de l'année 2021. Ce qui notamment lié au fait que, avec le plan de relance, on finance des rénovations lourdes et il faut vider ces logements, les mettre de côté le temps de les réhabiliter.

Le solde entre ces logements qui ont été mis de côté, puis ceux qui avaient été invités, qui ont été remis dans l'offre où qui ont été démolis, c'est **1 500 logements en 2021**. Cela fait très longtemps que l'on n'a pas eu des niveaux aussi importants. Les mises en service ont tendance à baisser progressivement, ne serait-ce que parce que les endroits où on avait des rattrapages par rapport à la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain). Dans les grandes agglomérations, c'était l'obligation d'avoir 20% de logements sociaux dans les communes de plus de 3500 habitants, c'était essentiellement sur Dijon métropole que le rattrapage s'est fait, ce qui explique que la moitié de ces mises en service se fasse sur Dijon et c'est un impact sur la morphologie du parc.

**A l'inverse, c'est presque 1 800 logements qui sortent du parc.** Il s'agit d'une partie non négligeable, ce sont des démolitions, c'est à dire qu'il y a du parc sur lequel la réhabilitation n'est pas intéressante et il vaut mieux le démolir. Il y a notamment aussi, le SRU mais également des ventes notamment des ventes à l'occupant et donc on voit que l'on a un écart, qui est non négligeable de presque 500 logements entre les entrées et les sorties. Finalement, cela a relativement peu d'impact puisque c'est à peu près l'équivalent des sorties du parc social, de la baisse du nombre de résidences principales. S'agissant des mises en service, il faut savoir que dans les demandes qui sont faites, les **circulaires ministérielles, il y a la demande pour que l'on ait 30% de logements à destination des plus pauvres et on est bien au-dessus dans la région, on est plutôt à 38,39%**. Ce qui montre également l'engagement des bailleurs sociaux pour permettre l'accès du logement aux plus démunis.

Sur le **niveau de logement entre le parc récent et le parc ancien**, on a un écart c'est à dire que le parc récent est plus cher au mètre carré hors charge. C'est notamment vrai pour les PLUS (logements financés par le Prêt Locatif à Usage Social) qui sont un petit peu dessus, juste le niveau au-dessus en termes de niveau de revenus pour rentrer. Cela s'explique par le fait que dans le parc très ancien il y en a beaucoup qui est placé dans cette catégorie, notamment tout ce qui avait été financé avant 1975. Ces logements sont plutôt énergivores même s'il y en a une partie qui a été réhabilitée et donc finalement si on regardait avec les charges on aurait peut-être pas du tout la même vision.

Sur l'évolution du parc, on a un peu plus d'individuels que dans le parc initial. **Il faut savoir que le parc social s'est beaucoup construit il y a une cinquantaine d'années, 50, 60 ans et c'était beaucoup du collectif, donc on a un rééquilibrage vers l'individuel. Et si on regarde dans le parc récent, on a plus de petits logements que dans le parc total et moins de grands logements, moins de T3, T5.**

Il faut faire attention car c'est aussi lié au fait que la construction se concentre beaucoup sur Dijon métropole et aussi lié à la morphologie du parc aux besoins et au prix, au coût qui sont afférents. Mais malgré tout, on voit un parc sur lequel on a plutôt un peu plus de petits logements que de grands logements au niveau du parc social.

Sur la **vacance des logements, elle est plutôt forte dans les endroits en déprise démographique parce que le parc privé se vide mais le parc social aussi**. Si on prenait l'ensemble des logements vacants par rapport au parc, y compris ceux qui sont en vacance pour réhabilitation en attente de démolition, on est autour de 8,8% dans le logement social, en comparaison 10,2 sur l'ensemble du parc. Donc on voit que **la vacance est un peu plus concentrée dans le parc social**. Malgré tout, on a des gros enjeux et on voit notamment dans un certain nombre de secteurs une restriction du parc social parce que l'on a du parc excédentaire en quantité importante. A l'inverse, si on prend toutes les zones qui sont blanches mais ce sont plutôt des endroits, donc là on est sur la vacance de plus de 3 mois. Il s'agit davantage d'endroits sur lesquels on n'a pas assez de logements vacants et la fluidité, l'entrée dans le parc est un peu plus difficile. C'est notamment vrai sur Dijon, un petit peu aussi sur le nord de l'Yonne. Et puis très vrai sur la zone frontalière sur laquelle le coût pour mettre en service du logement social est relativement important.

**Sur l'accès au parc social** c'est, si j'enlève les gens qui étaient dans le parc et qui ont changé de logement, y compris ceux qui changent de région, c'est à peu près **6 700 changements de logement au sein du parc social et 15 000 primo-accédants en 2021** dont un **peu plus de 4 000 qui sont des gens qui sont en hébergement social, squat, habitation mobile, hôtel, les sans-abris ou des personnes qui sont logées chez un particulier**. Donc, c'est aussi cette catégorie parce qu'elle sera proche de la définition du sans domicile fixe quand on le prend au niveau de l'Insee. De plus, on en a presque 5 000 qui viennent du parc locatif privé, ce sont aussi parfois des personnes qui sont en instance d'expulsion et des personnes pour lesquelles le coût du logement et notamment des charges est important elles tendent à arriver dans le logement social qui est plus protecteur.

**Pour le logement accompagné**, si on prend le parc social, il y a un certain nombre de logements qui sont mobilisés pour faire de l'hébergement dans la région : 58. Il s'agit de volumes qui sont relativement faibles. Il faut savoir aussi qu'il y a eu des bâtiments qui ont été repris pour faire des centres d'hébergement mais ceux-là ne sont pas comptabilisés, ils ne sont pas gérés par les bailleurs, ils ne sont pas comptabilisés dans les chiffres qui sont là. **1 307 logements qui sont loués par des associations** pour des ménages qui sont dans des situations lourdes alors pas très lourdes, pour lesquels ils n'ont pas la capacité à gérer tout ce qui fait que l'on est capable d'être dans un logement et de faire ce qu'il faut. C'est à peu près 0,7% si on cumule les deux, des logements sociaux qui sont dans ces deux catégories là pour vous donner un ordre de grandeur, c'est 1,2% au niveau national. Alors il faut savoir que c'est très centré sur le milieu urbain mais pas seulement, notamment en Côte-d'Or, on en a un certain nombre aussi dans des EPCI plus ruraux. Et quand on regarde cette différence, elle est aussi liée à la structure du parc et aux enjeux que l'on peut avoir en termes de difficultés d'accès au logement. C'est un ordre de grandeur qui m'a été donné par le service qui s'occupe de tout ce qui est politique sociale du logement : **environ 150 logements chez les particuliers pour le dispositif Un chez soi d'abord**. Sur les associations agréées pour l'accompagnement et il s'agit bien d'associations qui sont agréées sur le département, mais vous avez un certain nombre d'associations qui sont agréées sur plusieurs départements donc je n'irais pas plus loin.

## Deuxième partie : L'accès au logement en région, les outils disponibles en région :

### Les clés de l'action

#### Focus sur les dispositifs IML (Intermédiation locative) et locavantage



Délégation interministérielle  
à l'hébergement et à l'accès  
au logement

Intervention de Frédérique CADET, Cheffe de projet –  
Mission « Accompagnement, parcours et accès au  
logement » à la DIHAL

Bonjour à tous, d'abord merci pour cette invitation à participer ce matin à ce webinaire sur l'accès au logement pour tous en région Bourgogne-Franche-Comté. On m'a demandé de faire un focus sur l'intermédiation locative, alors peut-être pour commencer, je vais me présenter. Je suis Frédérique CADET, je suis cheffe de projet à la DIHAL, la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement que je vais très rapidement présenter parce que sans doute beaucoup d'entre vous connaissent. Je travaille notamment sur le champ du logement accompagné, essentiellement sur l'intermédiation locative mais également sur les résidences sociales, les pensions de famille, qui sont un des outils aussi essentiels dans le cas du plan logement d'abord. Mais je sais qu'il y a aussi plus tard dans la matinée, une séquence qui sera consacrée justement aux résidences sociales. Ce sera aussi un des sujets et c'est un sujet extrêmement important. J'ai notamment la charge du suivi du déploiement du plan logement d'abord dont je dirai deux mots quand même très rapidement.

**La délégation interministérielle l'hébergement à l'accès au logement, DIHAL, a été créée en 2010 et est chargée de la mise en œuvre de la politique publique en matière d'hébergement, d'accès et de maintien dans le logement des personnes sans abri ou mal logées avec évidemment l'objectif de baisser de manière significative le nombre de personnes sans domicile.**

L'organigramme, la structuration et les différentes missions dont on a la charge au sein de chaque pôle ou mission et dans cet objectif de réduction du nombre de personnes sans domicile, la DIHAL porte une transformation profonde de la stratégie de lutte contre le sans-abrisme en passant d'une réponse qui était construite dans l'urgence et qui s'appuie essentiellement sur un parc d'hébergement, avec un parcours souvent long et coûteux à un accès le plus rapide possible au logement, avec l'accompagnement social adapté aux besoins et donc en accord avec les **principes du modèle du logement d'abord.**

L'élément fondamental est vraiment de **passer d'une politique de gestion du sans-abrisme à une politique de résolution du sans-abrisme**, c'est toute la philosophie qui porte le logement d'abord. Un petit schéma qui met en avant véritablement les principes clés dans le déploiement de cette politique du logement d'abord avec cet objectif d'un accès rapide au logement sans condition pour des publics sans logement ou qui risquent de le devenir et de l'accompagnement qui est mis en face et qui est la clé de réussite dans cet accès au logement qui repose sur l'adhésion, sur le souhait des personnes qui font l'objet de cet accompagnement. Comme je le signalais, enfin c'est vraiment l'idée de **s'appuyer sur les compétences des personnes plutôt que sur leurs difficultés** afin de sortir de la logique qui était constatée d'un parcours en escalier avec un accès progressif avec des étapes.

On a rapidement évoqué le un chez soi d'abord et je ne vais pas le développer plus. Mais c'est vrai que sur la base du Un chez soi d'abord, on a fait la preuve que ce parcours en **escalier coûtait cher et avait des effets contre-productifs en terme de coût tant pour la société que pour les personnes directement concernées**. Un petit rappel rapidement quand même sur les principes de la politique du logement d'abord, puisque finalement, c'est dans cette dynamique là que l'intermédiation locative va s'inscrire, dans le cadre de la priorité, puisque dans ce plan logement d'abord, il y a **5 priorités et la première est celle de produire et de mobiliser plus de logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans domicile**.

Dans cette priorité qui est de **produire plus de logements abordables et adaptés**, on a des objectifs chiffrés sur plusieurs dispositifs., dont celui de créer des places en intermédiation locative (IML) financées par l'État sur le programme 177 avec un **objectif quinquennal de 40 000 places**. Je terminerai sur l'atteinte de ces objectifs, puisque on arrive à la fin du premier plan quinquennal pour le logement d'abord qui s'est déployé sur 2017, 2022. C'est évidemment l'occasion maintenant d'en faire un premier bilan pour se projeter.

Alors peut être rapidement, on avait convenu de rappeler les principes de ce qu'était l'intermédiation locative. Cécile VIRAT qui est la directrice de l'AIVS (agence immobilière à vocation sociale) ISBA qui intervient ensuite apportera un œil beaucoup plus opérationnel et beaucoup plus concret.

L'intermédiation locative est antérieure au plan logement d'abord de 2017 puisque qu'après quelques initiatives associatives, il y a eu d'abord une première étape qui a été posée par la **loi Besson qui a créé l'aide à la médiation locative**. On voit que cela s'institutionnalise (l'intermédiation locative) avec cet objectif de proposer des logements à des loyers inférieurs à ceux du marché appartenant à des propriétaires privés. Il s'agit donc du **parc privé qui est ciblé en vue de louer à des ménages en difficultés financières et sociales**. Suivent un certain nombre d'étapes dans le déploiement progressif de ce parc privé à vocation sociale notamment en région Île-de-France avec Solibail.

Une **première circulaire en 2009 vient fixer un cadre général pour l'intermédiation locative**. L'intermédiation locative n'est pas qu'un dispositif porté par l'État car les conseils départementaux l'ont aussi beaucoup portée et s'appuient également sur l'intermédiation locative dans le déploiement de leur politique publique. Cette instruction de 2009 qui est toujours aujourd'hui en vigueur et celle du **4 juin 2018** qui détaille les modalités de mise en œuvre, le cadre précis pour les acteurs. Cela correspond au lancement du plan logement d'abord qui s'appuie sur un plan de relance de l'intermédiation locative.

Pourquoi développer dans le cadre du logement d'abord, une politique de soutien à l'intermédiation locative ? Cela s'inscrit complètement dans les principes du logement d'abord, puisque l'idée c'est bien de permettre un accès direct à un logement et donc de contribuer à sortir de cette logique de parcours en escalier dont je parlais tout à l'heure. **L'objectif est de s'inscrire en complémentarité de l'offre des bailleurs sociaux.** L'IML, il y en a aussi qui se déploient dans le parc social mais cela doit rester, dans l'instruction de 2018 et de ce que l'on souhaite porter sur le 177 très marginal.

L'idée c'est vraiment la **complémentarité d'apporter une offre de logement qui vient en complément du parc HLM. L'instruction rappelle que le parc en IML doit bénéficier aux personnes, familles sans domicile qui rencontrent des difficultés particulières du fait de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence pour se maintenir par leurs propres moyens dans le logement.**

Au travers des grandes modalités de déploiement de l'intermédiation locative, on voit que c'est extrêmement intéressant comme solution puisque cela offre **différentes solutions de logement avec l'accès à un logement pérenne.** Autre enjeu dont on peut se saisir au travers de l'IML, c'est de s'en servir comme un **tremplin vers le logement social ou ordinaire avec un temps d'adaptation et d'accompagnement,** cela correspond plus à la modalité dont je parlerai également qui est celle de la location sous location avec donc cette idée très forte de **fluidifier le parc d'hébergement via la location sous-location.**

Enfin, l'intérêt également de cette politique publique de l'intermédiation locative, c'est qu'il s'agit d'un outil qui peut être mobilisé au service d'un projet de territoire et qui vient s'inscrire en complémentarité ou comme un levier pour d'autres politiques publiques, notamment la lutte contre la vacance. **L'IML est un outil que l'on peut mobiliser pour inciter les propriétaires privés à remettre sur le marché leur logement vacants et cela contribue également à l'encadrement des loyers** via notamment le conventionnement ANAH (agence nationale de l'habitat). Cela favorise la rénovation des logements et crée une offre sociale dans des quartiers, parfois qui peuvent en être dépourvus. C'est bien la raison pour laquelle il y a un objectif qui a été inscrit dans le cadre du plan logement d'abord, l'IML est un levier clé, un outil clé dans le déploiement de cette politique.

#### **Les fondamentaux sur l'intermédiation locative :**

- Qu'est-ce que qu'est-ce que c'est ? **L'intermédiation locative, c'est l'intervention d'un tiers social qui est agréé par l'État.** Il y a des dispositions du code de la construction de l'habitation qui, précisément, cadrent les agréments qui sont délivrés par l'État. L'agrément ISFT et IGLS, qui permettent donc aux organismes d'exercer des activités d'intermédiation locative. **Ce tiers social intervient entre le propriétaire et le ménage afin de simplifier, de sécuriser la relation locative entre ces deux parties. Il s'agit d'un système solidaire puisque les logements sont loués à des personnes en situation de précarité qui ne trouvent pas à se loger sur le marché.**

- Les **3 missions** qui sont assurées par les opérateurs d'intermédiation locative qui sont agréés : la **mission de captation, de mobilisation des bailleurs privés ; la gestion locative adaptée et l'accompagnement social**. Avec un principe qui est posé par l'instruction de 2018 qui est de bien distinguer ces activités avec des possibilités de modulation, d'adaptation en fonction des ressources locales,... et de bien identifier leurs modalités de financement par l'État avec ce principe qui est mis en œuvre territorialement en fonction des objectifs. Mais, un principe national qui est de respecter un coût moyen plafond à **2200€ la place et depuis avril 2022 avec le Ségur, c'est passé à 2375€**. Il s'agit d'une moyenne et l'instruction de 2018 explique comment on peut travailler ce coût moyen sur le financement des opérateurs, notamment avec un financement au logement en fonction du niveau d'accompagnement qui est attendu et de la tension sur le marché avec les objectifs de captation.

Enfin il y a une stratégie qui est définie localement et des avantages, des motivations pour s'inscrire dans l'intermédiation locative **pour les ménages qui sont logés, c'est un logement, donc on n'est pas dans un hébergement**. On bénéficie d'une gestion locative adaptée, rapprochée, qui permet vraiment de prévenir les difficultés, les impayés, ... **Un accompagnement social qui pour les ménages est la possibilité d'accéder et de se maintenir dans le logement. Pour les propriétaires bailleurs, il y a un certain nombre d'avantages qui sont autant d'arguments au moment de la captation.**

Le premier argument, c'est qu'il bénéficie d'une **gestion locative simplifiée et sécurisée en location sous-location avec une garantie de paiement des loyers**. En mandat de gestion, il y a aussi un certain nombre de dispositifs dont une réduction, une sécurisation de la vacance. Le fait de confier à des professionnels son logement permet aussi de s'appuyer, d'être déchargé, de pouvoir bénéficier notamment via la gestion locative adaptée qui est mise en œuvre d'une sécurité. Ce qui est un argument fort pour les propriétaires bailleurs. C'est aussi un **acte solidaire** et quand on regarde les différentes enquêtes, on voit que c'est aussi un argument de poids qui va faire que certains propriétaires vont s'engager dans le dispositif. Et puis bien sûr, il y a les incitations fiscales qui sont liées au **Conventionnement ANAH avec le locavantage qui permet de bénéficier notamment d'une réduction d'impôt**.

**Pour les pouvoirs publics**, le parc privé présente via l'intermédiation locative beaucoup d'avantages. Il est avant tout une **possibilité de mobilisation rapide, flexible de logements, d'avoir des logements à des niveaux de loyer beaucoup plus faibles que dans le marché privé classique et la contribution à toutes les politiques publiques** dont j'ai déjà parlé : **la vacance, la mixité,...**Ce sont autant d'arguments forts qui montrent tout l'avantage à déployer l'intermédiation locative.

Comme je le disais tout à l'heure, il a **2 grandes modalités d'intervention qui sont financées par l'État : le mandat de gestion et la location sous-location**. Concrètement, la mise en œuvre de ces deux grandes modalités, avec un point essentiel qui est rappelé encore une fois par l'instruction de 2018, c'est que sur **le parc de logements financé par l'État dans le cadre de l'IML, l'orientation se fait systématiquement par le SIAO** (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation) et c'est la garantie aussi que l'on apporte une solution de logement dans le cadre du plan logement d'abord avec cette orientation par les SIAO.

Le **mandat de gestion** repose sur un bail de droit commun, cela suppose d'avoir une AIS (agence immobilière sociale, réseau SOLIHA) ou une AIVS (agence immobilière à vocation sociale, réseau FAPIL) qui gère le logement pour le compte du propriétaire et donc dans ce cadre-là **le ménage est directement lié au propriétaire bailleur par un bail qui est régi par la loi de 89**. Il s'agit d'une location de droit commun. En plus des agréments, l'agence est détentrice d'une carte professionnelle de gestion immobilière et d'autres conditions également qui sont posées par la loi.

Dans le cadre **de la location sous-location, l'opérateur agréé est lui locataire du logement auprès du propriétaire**. C'est un **contrat code civil et il sous loue son logement**. Pour le propriétaire, cela a un certain nombre d'avantages et d'intérêts puisque c'est une **garantie très claire sur le paiement de son loyer, le bon usage de son bien** et également d'autres avantages en termes de vacance,... Ce sont autant d'arguments puisque sa location sera mieux sécurisée, on va dire. Mais, **la location sous-location reste une solution temporaire autant que faire se peut. Le glissement de bail doit être envisagé, mais cela ne reste pas simple à mettre en place**. L'objectif est que le locataire ou le sous-locataire pour le coup puisse accéder à un logement au bout de quelques mois. Il s'agit d'une solution temporaire et c'est la raison pour laquelle c'est une solution qui a toute sa place et tout son intérêt.

Mais ce que l'on souhaite porter dans le logement d'abord, ce sont des logements en mandat de gestion quand cela est possible. Enfin, solution à privilégier quand cela est possible et **ce que fixe le plan logement d'abord, c'est 50% de logements en location sous-location et 50% en mandat de gestion**. Cependant, le bilan montre que l'on n'est pas à ce niveau.

Le mandat de gestion est plus compliqué mais peut-être que là-dessus c'est Cécile VIRAT (AIVS ISBA) qui pourra expliquer. Sur les difficultés que l'on peut rencontrer pour convaincre les propriétaires bailleurs de s'inscrire dans le cadre d'un mandat de gestion, en tout état de cause, ce qui est important de souligner, c'est que dans le cadre du mandat de gestion, il y a un certain nombre de dispositifs de sécurisation des risques locatifs, puisque cela peut être un frein pour les propriétaires bailleurs qui envisageraient de s'engager sur un mandat de gestion. À noter quand même et je trouve que c'est vraiment extrêmement intéressant et important de l'avoir en tête quand on travaille sur des activités de captation.

La FAPIL qui est la principale fédération rassemblant les opérateurs d'intermédiation locative avec 135 adhérents, 34 000 logements, dans ses constats observe que **le mandat de gestion n'est pas une modalité de location plus risquée parce qu'elle constate, à l'échelle de l'ensemble de ses adhérents, que le taux d'impayé est de 3,5% contre 3% dans le parc privé classique et de 6,5% dans le parc social. Même si les impayés sont plus fréquents, les montants de dette sont plus faibles** et cela très concrètement, on voit que c'est sans doute le résultat aussi du travail que font les AIS et les AIVS dans le cadre de la gestion locative adaptée qui permet vraiment de prévenir les impayés. Dès qu'il y a un impayé, elles peuvent agir et c'est une garantie pour le propriétaire bailleur. Ce sont ces actions de prévention et ce suivi qui permettent d'éviter que le niveau d'impayé soit trop important.

De plus, il y a une grande partie du parc qui est couverte par des dispositifs de sécurisation notamment la garantie visale, qui peut être mobilisée en intermédiation locative puisque les fédérations ont négocié afin que cela soit possible de **mobiliser visale pour le parc en IML** sachant que cette garantie propose un cautionnement gratuit qui couvre 36 mois d'impayés et des dégradations locatives dans une limite de 2 mois. D'ailleurs, les fédérations ont négocié des contrats d'assurance qui donnent des garanties, qui couvrent les impayés et les dégradations et proposent une protection juridique.

Par ailleurs, l'instruction de 2018 sur l'IML propose et invite aussi à réfléchir à la **possibilité de mettre en place des fonds de sécurisation au niveau régional ou en infra régional qui sont mutualisés entre l'ensemble des opérateurs**. Certaines régions les ont mis en place et c'est assez récent finalement et elles voient quels sont les intérêts à mettre en place des fonds de sécurisation de cette nature. C'est aussi un autre levier qui vient encore une fois apporter des solutions pour augmenter le niveau de sécurisation qui est proposé aux propriétaires bailleurs toujours dans l'idée de lever les éventuels freins à la captation et mieux les inciter à s'engager dans l'intermédiation locative.

Concernant les **missions assurées par l'opérateur, sur les 3 grandes missions** :

- La **captation** : je renvoie à un guide\* qui est intéressant parce qu'il montre les différentes modalités pour organiser la captation. Il y a véritablement une stratégie à définir localement, à réfléchir encore une fois, en fonction des ressources, des possibilités qui sont identifiées localement, ...Ce guide propose, expose et indique quelles ont été les différentes stratégies mises en place par différents territoires qui ne sont pas les mêmes, il y a donc aussi une capacité d'adaptation aux spécificités locales qui est extrêmement intéressante.

*\*DIHAL : Organiser la captation de logements privés pour l'intermédiation locative », Guide méthodologique à destination des décideurs, financeurs et opérateurs de territoires ». Septembre 2020 :[https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2020/12/guide\\_iml\\_2020\\_vweb.pdf](https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2020/12/guide_iml_2020_vweb.pdf)*

- **La gestion locative adaptée**, j'en ai déjà parlé rapidement et encore une fois, je pense que le témoignage de Cécile sera beaucoup plus intéressant de même que sur l'accompagnement sachant qu'effectivement ce qui est important c'est de voir que si la gestion locative adaptée et l'accompagnement social n'ont pas les mêmes fonctions, ils ont cette visée commune qui est **l'accès et le maintien durable dans le logement de ménage en situation de de précarité**.

Ce petit tableau qui figure en annexe de l'instruction de 2018 et qui explique selon qu'on soit en mandat de gestion ou en location sous-location comment sont financées ces trois grandes missions qui sont assurées par les opérateurs. Encore une fois, ces financements sont définis localement avec un portage par les DDETS (directions départementales de l'emploi, du travail et des solidarités) qui signent des conventions avec les opérateurs en intermédiation locative et dans le cadre de ces conventions sont fixées les modalités de financement qui répondent à ces grands principes.

Enfin, je mentionnais le **Conventionnement ANAH** qui est bien évidemment un levier essentiel pour développer l'IML puisqu'il vient apporter des incitations fiscales, notamment auprès des propriétaires bailleurs pour les convaincre de l'intérêt qu'ils ont à s'engager sur l'intermédiation locative. **Locavantage** a démarré en 2022, précédemment, c'était un autre dispositif le louer abordable et le poids de modifier, d'apporter cette évolution dans le déploiement du Conventionnement Anah pour les propriétaires bailleurs, partait des constats qui étaient faits sur le louer abordable qui était que le nombre de conventions était beaucoup trop faible notamment en zone tendue et qu'il n'y en avait pas suffisamment. Enfin, on constatait véritablement une stagnation et un tassement du nombre de conventions.

L'idée, c'était avec le Conventionnement Anah de relancer la mobilisation du parc privé à vocation sociale. On est passé aujourd'hui à une réduction d'impôts qui est accordée aux propriétaires bailleurs. Les différentes conditions sont rapidement rappelées dans ce petit tableau, on a maintenu des avantages supplémentaires dès lors que le propriétaire bailleur s'engage, via l'intermédiation locative dans le conventionnement ANAH avec notamment des **primes qui sont majorées quand on est en mandat de gestion et quand on met en location des petits logements puisque que le constat c'est quand même que c'est plus compliqué de mobiliser des petits logements**. En mandat de gestion, le conventionnement vise encore une fois à essayer d'apporter des solutions, des leviers supplémentaires.

Le dispositif (depuis mars) commence progressivement à se mettre en place donc c'est encore récent. Et, au niveau national, il y a un groupe de partenaires qui suit son déploiement, les résultats,.. Ce n'est pas simple de changer de dispositif, de modifier tout son paramétrage, notamment pour les opérateurs. L'objectif au niveau du ministère du Logement est de suivre le déploiement, de voir si effectivement les **objectifs en termes de massification des conventionnements en zone tendue fonctionnent bien** et de voir comment on peut adapter éventuellement ce nouveau dispositif. Mais en tout cas, on suit de près et le bilan à un an, en avril prochain, permettra d'en tirer un certain nombre de constats sur les éventuels réussites et toutes difficultés dans le déploiement de Locavantage.

Pour terminer, le **bilan du déploiement de l'IML** puisque qu'on arrive à la fin du premier plan quinquennal logement d'abord, il y aura un second plan quinquennal qui sera lancé en début d'année, est de **maintenir cette dynamique très forte que qui a été engagée maintenant depuis 5 ans**.

Sur l'intermédiation locative, l'objectif **de 40 000 places avait été rehaussé en cours de plan à 43 000 places pour pérenniser des places d'hébergement**. Selon les derniers chiffres qui datent de fin octobre, aujourd'hui on voit que ce sont **38 877 places précisément qui ont été créées depuis 2018**. Donc en fin d'année on atteindra les 40 000 places finalement. Cela témoigne d'une réussite parce que c'est un objectif quand même extrêmement ambitieux. Et ce que l'on constate, c'est que cette instruction de 2018 a permis d'engager une vraie dynamique. **En 5 ans, on voit que le parc en intermédiation locative a plus que doublé**.

Au global, avec toutes les places qui ont été créées ces 5 dernières années, on est à peu près à 72 000 places, soit 28 000 logements parce que l'on applique un ratio théorique pour faire la corrélation entre place et logement. Ce que l'on constate aussi, c'est que sur ces 5 dernières années il y a eu un **renforcement des opérateurs qui ont la capacité de développer l'IML** : des opérateurs associatifs, des agences immobilières sociales,... Cela témoigne de la forte hausse des adhésions aux fédérations professionnelles, comme la FAPIL, SOLIHA et on voit aussi que d'un point de vue territorial la couverture de fait est beaucoup mieux et beaucoup plus importante.

En 5 ans, c'est devenu un secteur qui a pris beaucoup d'importance, qui est monté en charge mais il y a également dans ce bilan des choses qui sont moins positives et qu'on portera par la suite. Ce que l'on constate c'est que notamment le **mandat de gestion doit monter en puissance par rapport à la location sous-location et qu'en location sous-location il n'y a pas suffisamment de glissement de baux**. Cela fait partie vraiment des axes de travail que de poursuivre son déploiement. Le bilan qualitatif démontre véritablement tout **l'intérêt de l'intermédiation locative pour permettre l'accès au logement de personnes, de ménages, de familles qui sont en difficultés avec la volonté qu'elle reste un outil clé dans le cadre du prochain plan logement d'abord**.

Ainsi, de nombreux **enjeux pour l'IML du nouveau plan quinquennal logement d'abord** qui démarrera en 2023 :

- Maintenir un haut niveau de captation (en assurant le maintien du « stock » et son développement), mais réaliste ;
- Développer le mandat de gestion dont la part reste aujourd'hui trop faible ;
- Favoriser le glissement de bail ;
- Mettre en place de nouvelles modalités d'accompagnement dans le cadre de la reconfiguration du parc d'hébergement ;
- Capturer des logements à des niveaux de loyer compatibles avec les niveaux de ressources des ménages (avec une attention particulière portée aux charges des fluides) ;
- Configurer un parc de logements conforme aux niveaux de performance énergétique réglementaires ;
- Renforcer le rôle du SIAO dans l'orientation sur l'ensemble des places financées par l'État

Merci pour votre attention, je passe maintenant la parole à Cécile VIRAT pour l'AIVS ISBA qui va vous donner un regard beaucoup plus opérationnel sur concrètement, comment on déploie l'intermédiation locative du point de vue d'une agence immobilière à vocation sociale.

Bonjour Cécile VIRAT, je suis la directrice de l'AIVS ISBA et nous déployons la politique du logement d'abord dans le cadre de l'IML mandat de gestion par le biais de notre AIVS. Il existe **2 types de structures qui peuvent déployer l'IML en mandat de gestion : les agences immobilières sociales du réseau SOLIHA et les agences immobilières à vocation sociale du réseau FAPIL** dont nous faisons partie.

La mise en œuvre de l'IML se déroule en 3 étapes. Tout d'abord, il va y avoir le champ de la **prospection, de la mobilisation de logements. Puis, la gestion locative adaptée et enfin l'accompagnement social des ménages logés.**

Je vais vous présenter comment on met en œuvre la **prospection**, la mobilisation de logements de propriétaires que nous appelons solidaires. Elle se traduit par une recherche de logement, nous avons une spécificité c'est que nous sommes membres du réseau habitat humanisme qui est un réseau connu nationalement et qui déploie des campagnes publicitaires pour inciter les propriétaires à confier leur logement dans un cadre social aux AIS ou aux AIVS.

A savoir que nous venons en complémentarité des offices HLM parce que l'on va prospecter le parc privé de manière sociale. Pour le prospecter, on va demander aux **propriétaires des engagements vis-à-vis de leur logement et de leur locataire** derrière à savoir que tous les logements que nous allons capter doivent être de **qualité**, ce qui demande qu'ils répondent aux **normes de décence et de qualité énergétique**. Pour la qualité énergétique, on demande des logements uniquement en **performance énergétique maximum en D**. On ne prend pas au-delà du D parce que de toute façon bientôt ces logements ne seront plus louables.

En plus, on va demander des minorations de loyer par rapport à ce qui pourrait être pratiqué sur le prix du marché donc là comme l'a présenté Frédérique CADET on actionne le dispositif qui s'appelle **locavantage et qui permet aux propriétaires d'avoir une réduction d'impôts et des primes qui peuvent varier de 1 000 à 3 000€** pour la mise en gestion de leur logement Ces primes et cette réduction fiscale sont un levier considérable pour nous permettre de pratiquer des **loyers d'environ 5€ du mètre carré**.

En outre, on va être assez entre guillemets sévère sur la captation des logements ce qui rend difficile la mobilisation de logement, c'est à dire que l'on va **capter des logements uniquement sur des zones où le locataire va pouvoir avoir accès aux services**, c'est à dire que l'on ne va pas capter des logements en zones rurales où il n'y aura pas une possibilité d'insertion au niveau de la personne. On va avoir des logements en centre bourg qui vont permettre l'accès à l'emploi, l'accès aux services que ce soit de santé, les professionnels,.... Effectivement, cela restreint un petit peu souvent le champ des possibles et on va essayer aussi de capter des **logements qui permettent une mixité sociale**, c'est à dire qu'on ne va pas capter des logements qui sont dans des quartiers. On va favoriser des logements situés dans des immeubles qui peuvent être en centre-ville et qui permettent une **bonne insertion des familles**.

Nous allons demander aux propriétaires des travaux, souvent des travaux d'amélioration énergétique, parce que quand bien même le logement est en énergie D souvent on va peut-être demander des travaux supplémentaires pour que les personnes puissent ne pas avoir de difficultés en termes d'économie d'énergie et tout cela on va le suivre même tout au long du bail.

C'est ce qui s'appelle et là je me rapproche de la **gestion locative adaptée**. A savoir que l'on va **accompagner le propriétaire et le locataire pendant toute la durée du bail**, que ce soit l'entrée dans les lieux mais aussi sur la durée du bail. Le locataire va être accompagné en cas de problématique dans son logement que ce soit des dégâts des eaux, des travaux,...et également sur tout ce qui va être consommation des énergies. Je vais laisser tout de suite la parole sur tout l'aspect gestion locative adaptée et accompagnement à la conseillère en économie sociale et familiale d'ISBA Cindy DESPLANCHES à qui je laisse la parole et que je remercie infiniment.

## Intervention de Cindy DESPLANCHES, Conseillère en économie sociale et familiale, AIVS ISBA

Bonjour à tous, j'interviens en tant que conseillère en économie sociale et familiale au sein de l'AIVS ISBA. J'assure un **accompagnement social qui se veut de proximité et sur-mesure**, c'est à dire qu'il est **adapté à la spécificité de chaque situation**. C'est un accompagnement qui s'inscrit également en **complément des services de droit commun** qui interviennent et peuvent intervenir sur la situation.

Cet accompagnement social s'inscrit sur 2 volets :

- Premièrement à **l'entrée dans un logement**, à travers une **aide administrative** notamment pour la mise en place des droits tels que l'aide au logement, la mobilisation d'aides financières via les dispositifs du FSL, Action Logement, la CAF pour donner des exemples. Cela peut être également une **aide technique** pour la prise en main du logement avec les ouvertures de compteurs, une sensibilisation aux économies d'énergie et une explication des documents contractuels sur les engagements réciproques entre l'AIVS et le locataire.
- Le second volet de l'accompagnement va **s'inscrire tout au long de la location à travers différentes missions**. Des missions plus généralistes avec l'accueil, l'information, le conseil et ensuite des missions axées sur la **prévention et la gestion des risques locatifs**.
  - C'est notamment par rapport aux impayés de loyer et de charges qui va consister à intervenir lorsqu'il y a une difficulté au niveau du règlement des loyers et des charges. Réaliser une évaluation budgétaire, informer et suivre le locataire lorsqu'il y a une rupture de droit à l'aide au logement ou encore rechercher et mettre en place des solutions adaptées pour traiter cette situation et cela va passer éventuellement par des plans d'apurement et la mobilisation d'aides financières.
  - L'accompagnement sur la prévention et la gestion des risques locatifs, c'est aussi sur la question relative à **l'assurance habitation**. Il s'agit de veiller à ce que le locataire puisse disposer d'une assurance habitation et à défaut l'accompagner pour rétablir sa situation.
  - Cela passera également par **l'entretien et l'occupation du logement** à savoir veiller à ce que la personne s'approprie son logement et s'intègre dans son nouvel environnement. Il s'agit à la fois d'une aide à la gestion des énergies comme dans l'entretien courant du logement ou de la médiation en cas de conflit de voisinage.

Pour ce faire, on y a des **rendez-vous et des visites à domicile qui se font de manière régulière mais qui surtout sont adaptées aux besoins du locataire**. Je vous propose de vous donner **3 situations d'accompagnement social** qui ont été menées ou qui sont menées actuellement en IML mandat de gestion pour illustrer un petit peu plus concrètement ce que j'ai pu vous vous présenter avant.

➤ Par exemple la **première situation**,

- C'est celle d'une locataire qui est âgée de 59 ans, célibataire sans enfant à charge. C'est une dame qui est bénéficiaire RSA (revenu de solidarité active), le relogement s'est fait en sortie de CADA c'est à dire en sortie de centre d'accueil pour demandeur d'asile. C'est une dame d'origine congolaise qui n'a jamais eu d'expérience de logement autonome en France. Pour donner des éléments plus techniques par rapport au logement, il lui a été attribué un logement type 2 de 46 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée sur cour en centre-ville avec un loyer hors charge à 281€, ce qui lui fait un résiduel de loyer une fois l'aide au logement déduit de 90€ avec un logement de type chauffage individuel en DPE D.
  - Au cours de l'accompagnement avec cette dame, elle va rencontrer des difficultés liées à la gestion des énergies et l'accompagnement va permettre d'identifier à travers les rendez-vous et les visites à domicile, différentes difficultés qui vont être à la fois un défaut de compréhension de la facture fournisseur et un défaut de compréhension et d'utilisation des équipements techniques du logement ainsi que des mauvaises habitudes de consommation.
  - L'objectif de l'accompagnement social va être de développer différentes actions pour aider cette dame. A savoir en tout premier lieu expliquer et lui permettre de comprendre les éléments qui sont présents sur sa facture de fournisseur. Contacter avec elle le fournisseur et via notamment le portail Solidarité pour mettre en place des solutions adaptées pour le règlement de sa dette.
  - On a mis en place également des outils et des supports techniques adaptés à ses difficultés. Pour cette dame, il s'agissait surtout de difficultés liées à la barrière de la langue, donc on a créé ensemble une fiche technique illustrée sur l'utilisation des radiateurs et du programmateur. De la même manière, pour la sensibiliser aux écogestes, on a travaillé sur des supports illustrés pour l'accompagner sur des techniques.
  - On a repensé l'aménagement des meubles dans le logement de manière un peu plus pratique pour permettre une meilleure circulation de la chaleur.
  - Dans le cas présent, notre spécificité d'AIVS appartenant au mouvement d'habitat humanisme nous a permis d'apporter également un service supplémentaire en lien avec les bénévoles du défi énergie d'habitat humanisme qui ont assuré une action conjointe auprès de cette dame en apportant leur expertise et leur soutien.

➤ **Deuxième cas de figure,**

- Pour vous donner une idée, un couple de 25 et 27 ans qui sont parents de 2 enfants en bas âge. Ce sont des jeunes isolés, sans entourage familial et qui nous ont été adressés alors qu'ils étaient locataires dans le parc privé d'un logement type 2 d'une trentaine de mètres carrés. Madame à l'époque, était en congé maternité. Monsieur, demandeur d'emploi indemnisé et ils ont été relogés par l'AIVS au titre de l'inadaptation du logement actuel à la composition et à la situation familiale. Pour donner des éléments techniques sur le logement. Il leur a été attribué un logement type 3 type 4 de 60 m<sup>2</sup> dans un immeuble en centre-ville avec un loyer hors charge de 340€. On était aussi sur un DPE en D et un reste à charge donc un résiduel de loyer d'une quarantaine d'euros. Au cours de la location, des difficultés financières vont apparaître et une dette locative va se créer qui va être due essentiellement à des irrégularités de paiement.
  - L'objectif de l'accompagnement social va être de déterminer l'origine de ces difficultés et de trouver des solutions adaptées. Il s'agit pour l'essentiel d'un changement de situation professionnelle et financière qui va être induit par ce fait là. L'accompagnement social va permettre de mettre en place par exemple un prélèvement automatique qui sera plus adapté à la situation et un échancier de paiement avec un plan d'apurement d'une vingtaine d'euros qui est petit, mais qui s'adapte à la situation financière de la famille.
  - Mobiliser par la suite des aides financières comme le FSL ou un accès à l'épicerie sociale et bien évidemment poursuivre l'accompagnement budgétaire et la veille sur les mois à venir.

## Deuxième partie : L'accès au logement en région, les outils disponibles en région :

### Les clés de l'action

#### Focus sur le logement social



#### Intervention de Claire ROSSI, Chargée de missions à l'USH BFC

Bonjour, Claire ROSSI, je suis chargée de missions à l'Union sociale pour l'habitat de Bourgogne-Franche-Comté. Je suis accompagnée d'un représentant de bailleur social, Aline Antoine qui est adjointe à la directrice de l'Agence de Montbéliard.

On souhaitait vous faire un focus sur l'accès au logement social en rappelant les règles d'accès au logement social puisqu'on intervient dans un cadre réglementaire très strict. L'objectif de cette petite présentation, c'est de décortiquer ensemble les différentes étapes, donc de la demande jusqu'à l'après, le passage en commission d'attribution,...

L'essentiel de cette présentation va surtout se focaliser sur les différents points d'attention à avoir et des recommandations pour faciliter le processus d'attribution. En préalable, il y a **2 conditions nécessaires pour accéder au logement social** :

- **La première, c'est d'être de nationalité française ou d'avoir un titre de séjour en cours de validité ;**
- **Et la seconde, c'est de respecter des plafonds de ressources.**

Les plafonds de ressources sont publiés par arrêté chaque année. Ils dépendent d'un certain nombre de critères. Mais **ce que l'on sait peu, c'est qu'il y a une grande part des ménages aujourd'hui en France qui sont éligibles au logement social**. Cela représente actuellement **70% des ménages**. Vous trouverez sur l'adresse indiquée sur la présentation (<https://hlm-info.fr/>) toutes ces informations-là et notamment une petite calculatrice pour vérifier l'éligibilité au logement social et tout autre type d'informations sur le logement social mais notamment sur tout ce qui concerne les conditions d'accès.

**Le préalable incontournable pour accéder au logement social, c'est d'avoir une demande enregistrée et active.** Pour enregistrer sa demande vous avez 2 possibilités. La première, c'est de faire une demande en ligne sur le Site indiqué sur le PowerPoint sur internet (<https://www.demandelogementbourgognefranchecomte.fr/imhowebGP21>) et la seconde est de faire une demande auprès de ce qu'on appelle un guichet enregistreur, c'est à dire les bailleurs sociaux, action logement services pour les ménages salariés et éventuellement auprès des collectivités qui sont guichets enregistreurs. Il y a donc un formulaire à remplir ce qu'on appelle le formulaire CERFA.

Au minimum pour enregistrer sa demande, il faut les **pièces d'identité des personnes majeures ou les titres de séjour en cours de validité pour le demandeur et le codemandeur**.

Pour pouvoir être traitée, **la demande doit être active c'est à dire qu'elle doit avoir moins de 12 mois**. Il faut donc bien penser à renouveler sa demande à la date anniversaire. Généralement, vous recevrez un mail pour le faire à N moins 11 mois. Une fois que la demande est enregistrée, un numéro unique d'enregistrement est délivré. Ce **numéro unique est départemental**, ce qui veut dire qu'une seule demande est valable pour tout le département. Il n'est pas nécessaire d'aller déposer une demande auprès de chaque bailleur social. **Depuis quelques années maintenant, les bailleurs ont une visibilité sur l'ensemble des demandes créées à l'échelle du département.**

Je vous ai présenté les étapes obligatoires pour créer la demande et on verra par la suite de façon plus détaillée qu'elles ne suffisent pas à considérer un dossier complet et qu'il faudra suivre d'autres étapes pour pouvoir accéder à un logement social.

Juste un petit zoom avant de rentrer dans ce détail de l'attribution sur **l'état de la demande en Bourgogne-Franche-Comté au 31 décembre 2021**. A cette date, on comptabilise plus de près de **50 000 demandes actives** sur la région. En termes de répartition, on a **1/4 de ces demandes qui se situe dans le département de Côte-d'Or et 21% dans le département du Doubs**. Tous ces chiffres, entrent en résonance avec la présentation de Monsieur Perron en préambule de ce webinaire.

**En France, on comptabilise un peu plus de 2 000 000 de demandes au total** et ce qu'on a observé de manière généralisée sur l'ensemble du territoire, après une période de stagnation de la demande due au COVID, depuis cette période on est sur une tendance haussière de la demande quel que soit le territoire. Quand on regarde les attributions sur cette même année avec **21 000 attributions à l'échelle de la région, on est sur un peu moins de la moitié du nombre total de demandes en cours** et en termes de répartition, on retrouve plus exactement la même répartition que celle pour la demande et c'est le département de Saône-et-Loire sur lesquels il y a eu le plus d'attributions avec 22% ; s'en suivent ensuite les départements de Côte d'Or et du Doubs.

Enfin, quand on regarde la dernière colonne qui correspond à la pression de la demande, là encore cela entre en résonance avec ce que disait Monsieur PERRON. Nous sommes en **territoire détendu avec un fort taux de vacances et un taux de pression de la demande de 2,4 demandes par attribution ce qui est bien inférieur au niveau national** qui est de 5,2 demandes par attribution. Les taux les plus faibles sont observés dans le département de Haute-Saône et le département de Saône-et-Loire. Alors, bien entendu, ce taux de pression, il est très variable. Si on fait des focales sur les typologies de logements on aura forcément un taux de pression plus important pour les petites typologies ainsi que pour les très grandes typologies (cf à ce que nous a présenté Monsieur Perron)

## Intervention d'Aline ANTOINE, Adjointe à la directrice de l'agence de Montbéliard

Pour faire suite à ce qu'a dit Claire, au départ, il y a des étapes obligatoires pour enregistrer la demande. Cependant, pour qu'elle puisse être traitée et aboutir il y a d'autres choses qui doivent être faites et donc la **demande doit être complète**.

Je vais vous dire comment favoriser le processus d'attribution, quelques recommandations. Pour être complète, la demande doit être composée de l'ensemble des documents qui **justifient de la situation de l'ensemble des personnes qui vont être situées dans le foyer : le demandeur, le codemandeur et l'ensemble des occupants du foyer**. Alors, qu'est-ce que cela veut dire une demande complète. C'est bien de mettre le maximum de documents qui justifient de la situation. Il y a bien sûr les pièces qui sont obligatoires légalement, mais il faut bien se dire que plus on a de documents qui nous permettent d'évaluer la situation, plus il est facile pour nous de la comprendre et de trouver une réponse qui est la plus satisfaisante pour les demandeurs de logement.

On va faire un petit tour des documents qui sont nécessaires pour la demande donc il faut bien là les documents qui justifient de la situation familiale. On retrouve :

- Le **numéro de sécurité sociale, la pièce d'identité**. La pièce d'identité c'est soit la carte d'identité, le passeport ou un titre de séjour pour les personnes de nationalité étrangère. Les titres de séjour qui sont acceptés, ils sont listés dans un décret.
- Il y a aussi des documents qui peuvent être rajoutés dans les **situations particulières** si on est pour des couples qui sont divorcés par exemple le jugement de divorce, il faudra le fournir aussi, notamment pour avoir les informations sur la garde d'enfants et des pensions alimentaires.
- **L'avis d'imposition, non-imposition sur les 2 dernières années ou l'avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu**. Il s'agit d'un document qui est obligatoire. Il faudra pouvoir fournir des **justificatifs sur la situation professionnelle**, donc là on est sûr sur tous les justificatifs qui montrent les ressources sur les 3 derniers mois. Il s'agit des notifications CAF, de fiche de paye au contrat de travail, cela peut être la notification pôle emploi, les justificatifs de retraite.
- On a ensuite ce qui justifie de la **situation du logement actuel**. Selon la situation, plusieurs choses, soit l'attestation de loyer à jour pour les locataires, la taxe foncière pour les propriétaires, l'attestation d'hébergement pour les personnes hébergées.
- Pour finir, le vrai plus, ce sont **les justificatifs sur le motif de la demande**. Il y a des justificatifs qui sont obligatoires, notamment quand le motif c'est un logement décent. Il faut bien fournir les justificatifs officiels qui montrent que le logement n'est pas décent. Cela peut aussi être quelqu'un qui dit que son logement est trop cher, dans ce cas il faut fournir le montant de son loyer actuel pour comparer avec le logement qu'on proposerait et faire une proposition qui est la plus adaptée à la situation actuelle.

**La demande, pour être traitée, doit être à jour, ce qui veut dire que les pièces justificatives doivent avoir moins de 6 mois**. Quelques petits conseils, points de vigilance pour pouvoir faire que la demande soit le plus rapidement complète et répondre aux différentes obligations. Il faut savoir que certaines administrations sont assez longues pour délivrer certains documents, donc plus on peut anticiper les pièces nécessaires à la demande plus vite elle sera complète et pourra être traitée.

Je pense notamment aux avis d'imposition. C'est vrai que quand les déclarations ne sont pas faites au moment où s'est demandé par les impôts, quand on le fait un peu sur le tard, pour récupérer des documents cela va être compliqué. Même si le ménage est non imposable et qu'il n'y a pas de ressources, que les ressources sont égales à 0, l'attestation de non-imposition, elle est obligatoire et toute personne qui est présente dans le foyer qui a son propre avis d'imposition doit être déclarée en codemandeur.

C'est vrai que la question se pose parfois, notamment quand on a de la cohabitation intergénérationnelle. Enfin, plusieurs générations dans le même logement, il y a souvent une génération qui va avoir le bail à son nom. **Il faut savoir que si la famille souhaite que tout le monde soit sur la demande, toutes les personnes qui auront leur avis d'imposition propre seront codemandeur du logement donc titulaire du bail.**

Un petit truc, une astuce en tout cas qui peut aussi favoriser le traitement de la demande rapidement c'est si toutefois, il y a eu pour **les personnes hébergées un parcours locatif antérieur c'est bien de pouvoir fournir l'attestation de loyer à jour avant hébergement.** Cela peut éventuellement éviter la nécessité d'un cautionnement pour accéder au logement.

**Je rappelle aussi que si toutefois, les demandeurs ou même les référents sociaux rencontrent des difficultés lors du processus d'attribution, lors de l'évolution de la demande, on a en agence des personnes qui sont disponibles pour pouvoir aider, conseiller, accompagner les demandeurs dans la constitution de leur dossier mais aussi dans la réorientation si nécessaire.**

Une fois que la demande est constituée et complète, nos services sont informés d'un préavis donné, d'un logement qui se libère, on a l'information et c'est là que commence le travail de rapprochement offre, demande. Le bailleur repère les différentes demandes qui correspondent aux caractéristiques du logement et ensuite tout un travail d'instruction et d'études des demandes se met en place. On vérifie effectivement que le logement est adapté à la situation des demandeurs ; d'une part de façon réglementaire, notamment par rapport au plafond de ressources, mais aussi par rapport à la situation des ménages et aux règles d'attribution qui sont notamment intégrées dans nos règlements intérieurs de CAL (commission d'attribution des logements). C'est par exemple que le taux d'effort et le reste à vivre soient corrects, en tout cas, que financièrement, le logement soit adapté, de même que la composition familiale du ménage par rapport au logement.

Ensuite, 2 situations. Sur les secteurs détendus, on a plutôt tendance à faire visiter les logements en amont du passage en commission d'attribution ou sur des secteurs plus tendus, on a plutôt tendance à passer les situations en commission d'attribution et une fois que la commission d'attribution s'est positionnée, on appelle les demandeurs pour leur proposer éventuellement une visite du logement.

Une fois que nous avons fait ce rapprochement offre-demande ont présente le dossier en commission d'attribution en CALEOL (commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements). Cette commission d'attribution, elle est composée de plusieurs membres, les administrateurs du bailleur, un certain quorum est à respecter en termes de personnes présentes. Elle est aussi composée de représentants des services de l'État, d'un représentant de l'EPCI, d'un représentant de la commune. **Quand il y a discussion sur une situation, si toutefois il y a égalité dans les voix entre 2 situations, c'est la voix de la Mairie qui est prépondérante.**

En général et c'est ce qui est demandé par le code de la construction et de l'habitation, on essaie de présenter 3 candidats par logement. Il faut bien se dire que sur des secteurs très détendus, on n'est pas toujours à ce nombre de candidats là. En tout cas, on essaie de faire l'effort d'avoir 3 candidats et de n'oublier personne et de bien traiter l'ensemble des demandes. Mais c'est vrai que sur des secteurs détendus, pour éviter des délais trop longs d'attribution, on n'a pas toujours 3 candidats par logement mais on essaie d'atteindre ce nombre-là. La CALEOL va valider l'attribution selon son règlement intérieur et les obligations réglementaires. Il y a une attention particulière à l'accès au logement des publics prioritaires mais aussi des premiers quartiles. S'il y a plusieurs candidats, la Commission est en charge de classer ces candidats par ordre de priorité rang 1, rang 2, rang 3, etc.

Les **critères de priorité sont souvent déterminés dans le règlement intérieur**, au-delà des obligations réglementaires et ensuite le bailleur propose à la sortie de la Commission un logement au ménage en rang 1. Si toutefois ce logement l'intéresse on passe ensuite à la signature du bail. Si ce logement ne l'intéresse pas, on passe à la proposition de ce logement à la personne qui a été classée en rang 2 etc.

On voulait ensuite faire un petit point sur **pourquoi il y a des demandes qui mettent du temps à être satisfaites et ce pour 2 raisons**. La **première, c'est l'offre et la seconde c'est la demande**. Des demandes peuvent être longues à satisfaire parce que la disponibilité de l'offre ne permet pas d'y répondre. Comme l'a dit Claire et Monsieur Perron auparavant, on a **plus de tensions sur les petits logements et les grands logements, donc ce sont ces demandes-là qui mettent plus de temps à être satisfaites**. De même que certains secteurs géographiques sont plus tendus et donc l'offre de logements est inférieure à la demande et cela peut mettre plus de temps. Enfin, les délais peuvent être allongés, liés à la disponibilité de l'offre et aux demandes.

On a des **demandes qui sont parfois inadaptées**, c'est à dire par exemple une mamie qui a l'habitude de recevoir ses enfants et ses petits-enfants qui va nous demander un type 3 alors que sur la demande elle est toute seule. Cela peut mettre du temps car d'une part, il faut trouver un type 3, qui est adapté en termes financiers, budgétaire. Et d'autre part, même si on l'a passée en commission, si on a une famille avec un enfant, elle sera prioritaire sur la demande de cette dame, donc cela peut effectivement mettre plus de temps pour qu'elle accède à un logement de ce type-là. Cela peut être aussi lié au fait que les **critères de recherche sont trop restreints**. Quelqu'un qui souhaite absolument une terrasse, un balcon, ... on sait que sur les situations de personnes qui ont besoin d'un rez-de-chaussée, un logement adapté, cela met forcément plus de temps.

Quand les critères de la demande sont restreints, on met plus de temps. Dans ce cas, il ne faut pas hésiter, que ce soient les demandeurs ou les référents sociaux à prendre contact avec les bailleurs pour qu'on puisse échanger et voir ce qu'on aurait de disponible sur d'autres secteurs ou avec d'autres critères dans le logement qui pourraient quand même satisfaire la demande, même si ce n'était pas la recherche initiale. En tout cas, on peut travailler avec les familles pour réorienter la demande et favoriser l'accès au logement.

En conclusion, ne pas hésiter à contacter nos équipes. Les bailleurs sont toujours disponibles en amont et pendant la phase d'instruction pour accompagner la demande et essayer de faire au mieux pour traiter cette demande et donner satisfaction dans de bonnes conditions. Rappeler aussi que les bailleurs sont investis sur l'ensemble de la région dans les différentes instances du département. En l'occurrence, pour faciliter l'accès au logement des ménages qui rencontrent des difficultés particulières et travailler collectivement à favoriser l'accès au logement dans l'intérêt du demandeur. Nous sommes dans ces instances-là et il ne faut pas hésiter à solliciter les bailleurs quand il y a des demandes un peu particulières pour qu'on puisse y réfléchir de façon collective.

### Une petite précision sur le public BPI (bénéficiaire de la protection internationale)

Le public BPI peut être exempt de fournir l'avis de non-imposition.

On a traité des généralités, on n'a pas parlé des exceptions mais effectivement pour les BPS (bénéficiaires de la protection subsidiaire) et les réfugiés, quand ces ménages-là ne peuvent pas produire un avis d'imposition, ils ont uniquement à justifier des ressources perçues après la date de leur entrée sur le territoire français.

On est dans un cadre réglementaire très strict et qui est assez complexe avec beaucoup de règles et ce n'est pas évident pour tout le monde y compris pour les bailleurs. Effectivement, il y a des exceptions et celles-ci en fait partie.

Pour conclure très rapidement, depuis quelques années, on parle de mettre en œuvre la **cotation de la demande de logement**. Elle va rentrer en application d'ici la fin d'année 2023. En toute logique, sur certains territoires uniquement sur les établissements qu'on appelle les EPCI, c'est à dire les grandes agglomérations sur lesquelles il y a des QPV, des quartiers prioritaires de la ville et qui ont la compétence habitat. L'objectif de la mise en place de ce système, c'est de rendre plus transparent le système des attributions. **Chaque EPCI va adopter une grille dans laquelle il va définir une série de critères d'appréciation de la demande et auxquels seront appliqués une pondération pour arriver à une notation finale de chaque demande.** Le but n'est pas d'automatiser les attributions par ce biais là, mais plutôt de qualifier les demandes et d'offrir un outil d'aide à la décision pour les commissions d'attribution. Une petite remarque dans le tchat qui nous précise que dans le 90, il y a déjà un groupe de travail qui est en place pour les cotations et que le SIAO est associé. D'ailleurs, c'est plus que bien avancé dans le 90, en tout cas sur la collectivité du Grand Belfort. Je crois que les choses sont cadrées et il ne reste plus que les validations finales réglementaires, institutionnelles.

### Question :

*Magalie BARDOT de SOLIHA Jura.*

*Dans le Jura, un des travailleurs sociaux demande que les ressources soient mises à jour tous les mois. Est-ce que c'est normal ?*

Alors réglementairement parlant, les ressources doivent être renouvelées en tout cas mises à jour tous les 6 mois. Je pense que le bailleur demande cela du fait de l'évolution du calcul de l'APL.

La loi dit, 6 mois après on sait que la situation des gens, elle est très évolutive. Quand on étudie les situations, on voit si la nécessité de demander des choses plus à jour, si on a un CDI que Monsieur est toujours en CDI et qu'on a des fiches de paye d'il y a 6 mois, on sait qu'on sera à peu près toujours sur la même chose, pareil pour quelqu'un qui est au RSA et qui l'est toujours. Mais c'est vrai que s'il y a un risque d'évolution en termes de montant, on essaie d'avoir la situation la plus à jour possible d'autant plus sur les ressources car cela a un impact sur l'APL et en commission d'attribution, on regarde les taux d'effort et les reste à vivre. Et, si la situation a changé, on a besoin d'être au plus proche pour pouvoir évaluer la situation en commission d'attribution.

C'est vraiment en lien avec l'évolution de l'APL que cette demande est formulée depuis qu'on est rentré dans une contemporanéisation de l'APL car c'est un système de calcul qui est beaucoup plus complexe et fait craindre de ne pas être au plus juste et donc de demander ces pièces là.

## Deuxième partie : L'accès au logement en région, les outils disponibles en région :

### Les clés de l'action

#### Focus sur le logement accompagné

##### Intervention de Mathilde MARANTZ, Chargée de mission Animation du réseau à l'UNAFO

Alors peut-être avant de commencer juste quelques mots sur l'UNAFO. C'est l'Union professionnelle du logement accompagné, c'est une union nationale qui représente aujourd'hui 168 adhérents sur l'ensemble du territoire métropolitain et dans les DOM. Les adhérents UNAFO se sont majoritairement des associations mais aussi des bailleurs sociaux, des CCAS (centres communaux d'actions sociales), des entreprises sociales et qui ont tous pour **point commun d'être gestionnaire de ce qu'on appelle à l'UNAFO de logement accompagné.**

Le logement accompagné, ce sont des résidences sociales, des pensions de famille, des résidences accueil, des foyers de jeunes travailleurs et des foyers de travailleurs migrants pour ce qu'il en reste. En termes de volume, nos adhérents gèrent à peu près 1 700 résidences au niveau national pour 145 000 logements, et vous voyez donc là la répartition en fonction des différents dispositifs.

L'UNAFO est une tête de réseau et comme toute tête de réseau, on a 3 missions principales, qui sont l'accompagnement de nos adhérents, la représentation et la promotion du logement accompagné et l'animation de la Communauté des adhérents. Pour la région Bourgogne Franche-Comté, on a 17 adhérents dont vous retrouvez la liste dans la diapo que j'affiche qui gèrent à peu près **60 résidences pour un peu plus de 3800 logements sur l'ensemble de la région.**

Alors pour mon intervention, je vais vous proposer plusieurs choses. D'abord, je vais vous présenter rapidement quelles sont les caractéristiques communes aux différents dispositifs de logement accompagné. Ensuite je rentrerai dans le détail de chacun des dispositifs de logement accompagné, en sachant que je vais être dans une présentation un peu très standard des différents dispositifs. Vous allez rapidement comprendre pourquoi car les résidences qui sont gérées par nos adhérents ont toutes pour particularité d'avoir un **projet social propre** qui va venir **définir un petit peu de manière précise à la fois les personnes qui vont être accueillies dans ces résidences, mais aussi les moyens d'intervention qui vont être mis en place dans ces résidences.** Donc, je vais rester sur quelque chose de très générique mais des subtilités existent entre les différents établissements.

**Les caractéristiques communes du logement accompagné,** on pourrait aussi parler parfois de logement très social. On est d'ailleurs sur des financements du logement social PLAI et PLAI adapté.

- Il s'agit d'abord de **logements autonomes et abordables qui vont constituer la résidence principale des résidents.** C'est un point important, on est bien sûr du logement, on n'est pas sûr de l'hébergement.
- La particularité aussi du logement accompagné, c'est qu'il se trouve dans des **établissements qui comprennent des locaux communs affectés à la vie collective, qui peuvent prendre différentes formes.** Cela peut être des salles polyvalentes, des salles de télévision, des cuisines partagées...qui vont être dédiées à la réalisation d'actions et d'activités qui sont définies dans le projet social et qui permettent l'animation de la vie de l'établissement.

- Autre particularité, c'est que les gestionnaires assurent la gestion, une **gestion locative renforcée et adaptée aux besoins des résidents**.

**Comment est-ce qu'on accède au logement accompagné ?** Ce sont les **mêmes critères que pour le logement social**. Ce qui vient d'être expliqué dans l'intervention précédente, les personnes qui accèdent au logement accompagné sont donc des personnes à droits complets et qui ont des ressources en dessous d'un certain plafond.

Le logement est le domicile privé de la personne. Encore une fois, on n'est pas sûr de l'hébergement et la personne dispose d'un **contrat de location et la durée d'occupation peut être variable**. En fonction du projet social de la résidence, on est sur une occupation pérenne dans le cadre de pensions de famille, résidence accueil et on est sur une occupation qui peut être limitée dans le temps dans le cas de résidence sociale. Mais j'y reviendrai après également.

Par ailleurs, **les personnes logées s'acquittent d'une redevance qui couvre l'ensemble des frais liés à l'occupation du logement, le loyer et un forfait charge qui va comprendre notamment les frais d'eau et d'énergie mais également la question du mobilier et certaines prestations qui peuvent être aussi comprises dans la redevance**.

Pardon, je fais une petite parenthèse sur la question, notamment de l'énergie, parce que c'est un point évidemment important actuellement. Aujourd'hui, grâce à la redevance, les personnes en logement accompagné ne sont pas affectées directement par l'augmentation de la hausse des coûts de l'énergie puisque cette augmentation est portée par les gestionnaires. Donc c'est un autre débat sur la question du modèle économique des gestionnaires, mais en tout cas, cela permet d'offrir une certaine protection en tout cas sur ce type de variation aux personnes qui sont logées, qui sont bien sûr des personnes en précarité.

Par ailleurs, en complément de cette redevance, les personnes logées sont bénéficiaires de ce qu'on appelle **l'APL foyer, qui est une APL plus solvabilisatrice que l'APL** et qui prend en compte les charges dans son assiette de calcul. Comme je vous l'ai indiqué tout à l'heure, **les établissements disposent d'un projet social qui va préciser quelles sont les personnes accueillies dans l'établissement et les moyens d'intervention qui vont être mis en place pour accompagner ces publics**.

Toujours dans les caractéristiques communes c'est que le gestionnaire assure ce qu'on appelle une **gestion sociale** dont on retient un certain nombre de missions et notamment l'accueil, l'information, l'animation de la vie de l'établissement, l'orientation des résidents et dans l'orientation des résidences cela veut dire aussi pouvoir tisser des liens avec le partenariat local pour permettre au résident d'être accompagné à hauteur de ses besoins. Cette gestion sociale, s'adresse aux résidents à la fois de **manière individuelle** par exemple l'aide à l'activation des prestations sociales, mais aussi de manière collective à savoir qu'au sein de l'établissement, on peut proposer un **certain nombre d'actions qui vont s'adresser à l'ensemble des personnes logées**, par exemple des actions de prévention santé.

À cette gestion sociale peut s'ajouter parfois un accompagnement social renforcé en fonction du besoin de la personne et cet accompagnement social peut être soit assuré directement par le gestionnaire en fonction du projet social de la structure et de l'organisation du gestionnaire sur ces questions-là ; soit par des partenaires via de l'ASLL (accompagnement social lié au logement) ou de l'AVDL (accompagnement vers et dans le logement).

Concernant l'attribution dans un logement, chaque gestionnaire va définir ses propres modalités d'étude des candidatures et d'attribution des logements. Cela peut passer par des commissions internes, cela peut être géré par des responsables de résidence, par des responsables de gestion locative. Chaque gestionnaire a sa propre organisation sur ces questions-là, la seule chose commune et importante, c'est que cela se fait toujours dans le respect du projet social de la résidence.

Par ailleurs, **au sein d'un établissement, il peut y avoir aussi des logements qui relèvent du contingent de réservataire.** Les réservataires, ce sont les acteurs qui contribuent à la construction de la résidence par de l'apport de financement, de l'apport de foncier, également par la garantie d'emprunt et en contrepartie de ces apports, ces acteurs deviennent réservataires d'un certain nombre de logements, c'est à dire qu'ils vont disposer du pouvoir de proposer des candidatures sur des logements qui leur sont dédiés. Aujourd'hui les **réservataires ce sont l'Etat à 30%, les collectivités à 20%. On peut retrouver aussi action logement, les hôpitaux, les entreprises, les écoles.**

Tout cela dépend aussi du projet social de la structure encore. Dans ce cadre-là, l'étude des candidatures et l'attribution du logement se font ensuite selon les modalités propres à chaque gestionnaire et on est sur un système qui permet de garantir une certaine mixité et un certain équilibre des publics au sein de chacune des résidences.

Ce que je vous propose maintenant c'est de rentrer de manière plus précise sur la présentation des différents dispositifs de logement accompagné.

Tout d'abord, les **résidences sociales.** Elles peuvent être généralistes ou dédiées, c'est à dire dédiées à un public en particulier. En résidence sociale, on va trouver des logements meublés, des logements individuels et au sein de la résidence, des espaces collectifs, comme je vous l'expliquais tout à l'heure.

Les publics qui sont accueillis en résidence sociale cela peut être une grande variété de public. À priori, toute composition familiale pourrait être accueillie en résidence sociale. Toutefois, on est en général sur des typologies de logements plutôt petites, donc on accueille principalement des personnes isolées, les familles monoparentales et des couples avec un seul enfant sur des petits logements et les personnes qui peuvent être accueillies peuvent être des personnes ou des ménages.

Il s'agit de personnes qui sont en mobilité, qui sont en formation professionnelle des jeunes travailleurs mais aussi des travailleurs migrants, qui sont les anciens résidents des foyers de travailleurs migrants et qui sont toujours logés dans nos résidences. Toutefois, ce n'est pas restrictif dans la liste que j'ai indiquée car encore une fois, tout dépend du projet social de la résidence.

Dans le cas d'une résidence sociale il y a un **accompagnement qui est proposé par le gestionnaire qui concerne gestion locative sociale, la régulation de la vie locative, la prévention et la gestion des impayés, la lutte contre l'isolement, la médiation avec les services externes.** Et puis dans certains cas, en fonction du besoin des personnes logées, il peut y avoir des mesures complémentaires d'accompagnement via par exemple de l'ASLL.

En région Bourgogne-Franche-Comté, on a 25 résidences sociales adhérentes à l'UNAFO qui représentent près de 2 000 logements et quasiment sur tous les départements sauf dans le Jura et en Haute-Saône. Alors les chiffres que je vous donne concernent les adhérents de l'UNAFO.

Dans les résidences sociales, on a encore quelques foyers de travailleurs migrants. Depuis 97, il y a une politique publique volontariste de traitement et de transformation de ces foyers en résidence sociale pour que cela réponde davantage aujourd'hui aux besoins des personnes logées.

Aujourd'hui en Bourgogne-Franche-Comté, il y a encore quelques résidences et quelques logements concernés et qui sont en cours de traitement et de transformation.

Dans les résidences sociales, on retrouve aussi par exemple des **résidences sociales jeunes actifs**. Ce sont des résidences dont le projet social va être dédié uniquement à l'accueil de jeunes. Ces sont alors, des dispositifs qui interviennent en complémentarité des FJT (foyers de jeunes travailleurs). Je reviendrai après sur ce qu'est un FJT mais vous comprendrez qu'on n'est pas tout à fait sur le même type de public accueilli en résidence sociale jeunes actifs. Ce sont des jeunes entre 18 et 30 voire 32 ans, mais en priorité, on est plutôt sur un public entre 26 et 30 ans et ce sont des jeunes qui sont en mobilité professionnelle, des jeunes actifs avec peu de besoin d'accompagnement. Comme je vous l'indiquais en préambule, on est sur une occupation temporaire qui est en général maximum de 24 mois.

Autre dispositif les **pensions de famille et les résidences accueil**. Les **pensions de famille** et les résidences accueil, juridiquement ce sont des résidences sociales mais particulières. Pour les **pensions de famille, il s'agit cette fois de logements pérennes** qui sont proposés à des personnes à faible niveau de ressources, des personnes en situation d'isolement, de grande exclusion et qui ont eu généralement un parcours de rue ou d'hébergement, notamment en CHRS (centre d'hébergement et de réinsertion sociale). On est sur des **structures de taille petite, moyenne d'à peu près 25 logements** et cette fois on a un accompagnement qui est différent par rapport à la résidence sociale qui est davantage renforcée. Il est davantage renforcé, notamment parce qu'on a une présence au sein de la résidence, d'hôtes de pensions de famille qui permettent d'avoir une vigilance, un lien régulier avec l'ensemble des personnes logées et une animation aussi plus importante de la vie collective dans ces structures. En Bourgogne-Franche-Comté, on compte aujourd'hui parmi les adhérents de l'UNAF0 19 résidences pour à peu près 450 logements et on en trouve dans l'ensemble des départements sauf en Saône-et-Loire pour les adhérents de l'UNAF0.

Les **résidences accueil, c'est une forme particulière de pension de famille**. On va retrouver les mêmes caractéristiques que les pensions de famille en termes d'organisation des espaces, mais le public en revanche, est un public un peu différent. Puisque cette fois, la résidence accueil s'adresse en priorité à des **personnes en situation de handicap ou de souffrance psychique** qui ont toutefois une certaine autonomie, c'est à dire qu'il n'est pas nécessaire d'avoir une reconnaissance du handicap par une MDPH (Maison Départementale pour les Personnes Handicapées). En revanche, ce sont des personnes qui ont un accompagnement médico-social adapté en complément de ce qui est proposé en résidence accueil et pour cet accompagnement médico-social adapté, il y a un conventionnement et un travail partenarial avec les services médico-sociaux, SAMSAH (services d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés), SAVS (services d'accompagnement à la vie sociale) mais aussi souvent avec les hôpitaux. En Bourgogne-Franche-Comté, on compte aujourd'hui 4 résidences de ce type pour à peu près 76 logements et on en retrouve en Côte d'or, dans le Doubs, dans le Jura et une résidence qui a ouvert très récemment dans le Territoire de Belfort.

**Les foyers de jeunes travailleurs**, on est sur de la résidence sociale, mais aussi sur un établissement médico-social. Alors il existe parfois, certains foyers de jeunes travailleurs qui ne sont pas des résidences sociales. C'est peu le cas pour les gestionnaires adhérents à l'UNAFO. Un foyer de jeunes travailleurs va avoir **2 fonctions particulières, une fonction logement et une fonction socio-éducative**. Sur la **fonction logement**, on va avoir un logement autonome proposé aux personnes logées, des espaces collectifs comme pour les résidences sociales avec des fonctions particulières, des salles d'activités informatiques, bibliothèques,... Sur la **fonction éducative**, l'objectif est de favoriser la sociabilisation des jeunes par l'habitat et par différentes formes d'actions concernant la vie collective et notamment des actions portées sur les questions d'emploi, de mobilité, de formation, de loisirs, de culture etc. Le public accueilli est un public en général qui a entre 18 et 25 ans, qui est en situation d'ascenseur social et professionnel. Cela peut être des actifs, des jeunes en formation mais aussi des jeunes ou des étudiants qui connaissent des situations de rupture sociale et familiale, de décohabitation et qui ont besoin de trouver un espace de vie avec une certaine forme d'accompagnement. Dans certains cas, il y a aussi la possibilité d'accueillir des jeunes de moins de 18 ans et de plus de 25 ans sans dépasser l'âge de 30 ans. Et également, comme je vous l'ai indiqué tout à l'heure, cela dépend aussi du projet social, de la structure. En foyer de jeunes travailleurs, il y a un accompagnement global et socioéducatif qui est proposé aux personnes logées et notamment grâce au financement de la CAF. Pour la région Bourgogne-Franche-Comté parmi les adhérents de l'UNAFO, on a 6 résidences pour un peu plus de 625 logements et on retrouve ces résidences en Côte-d'Or, dans la Nièvre, dans l'Yonne et en Saône-et-Loire.

Pour conclure ma présentation, je voulais vous donner quelques chiffres, alors ce sont des chiffres nationaux, mais l'idée c'était de vous permettre d'avoir une vision un peu du profil des personnes qui sont logées aujourd'hui dans les structures de logements accompagnés et du rôle que peut jouer ces structures dans le parcours de ces personnes. Comme vous le voyez sur cette diapo, en **logement accompagné**, on retrouve un **public qui est principalement masculin**, alors **avec des différences notables en fonction des dispositifs et notamment, vous le voyez dans les foyers de jeunes travailleurs, on a une part beaucoup plus importante. On est plutôt sur presque du 50% entre hommes et femmes**. En logement accompagné comme je vous l'indiquais également tout à l'heure, on retrouve **principalement des personnes seules** et c'est surtout lié au fait de la structure de notre parc. Un point important, c'est qu'il y a une **part très importante de jeunes dans le parc de logements accompagné et pas uniquement dans les résidences dédiées aux jeunes mais également dans les autres résidences**. Les personnes qui emménagent dans les structures viennent majoritairement de la commune ou du département. **1/3 des personnes qui ont aménagé en 2021 dans les résidences viennent de la rue ou de centre d'hébergement et on a près de 60% des personnes qui entrent dans nos dispositifs qui ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté**.

Alors ensuite les données que je vous présente maintenant, ce sont des données qui vous donnent des informations sur le rôle joué sur la fluidité des parcours. **La durée médiane d'occupation est à peu près de 25 mois tous les dispositifs confondus**. On est sur **un taux de rotation moyen de 23%**. **Près de 60% des personnes qui quittent nos établissements avec un dispositif supérieur au seuil de pauvreté**. Donc on peut considérer que le logement accompagné va favoriser l'amélioration de la situation économique des résidents. Près de 60% des personnes quittent leur logement pour une solution soit de logement social, soit de logement privé.

### Question :

*Patricia RABELKA M'BENGUE, Déléguée Régionale URHAJ Bourgogne Franche Comté*

Nous fédérons les FJT de la région Bourgogne-Franche-Comté, juste une petite correction pour dire que les FJT accueillent des jeunes à partir de 16 ans, de 16 à 30 et pas 18 ans.

*Je voulais savoir la différence que vous faites entre la résidence sociale jeunes (RSJA) actifs et le foyer de jeunes travailleurs.*

Juste en complément, pour l'URHAJ nous n'avons que des FJT adhérents et la durée moyenne est plus courte puisqu'elle est de 9 mois. Elle se rallonge ces 2 dernières années et ce sont effectivement beaucoup de jeunes qui sont apprentis ou en mouvement salarié ou stagiaire. Enfin tout type de public. Ce qui les caractérise, ce sont les revenus faibles à la base, mais sinon, c'est tout type de public.

### Réponse UNAFO

Pour nous (UNAFO), la différence on l'a fait sur l'accompagnement qui est proposé, sur le besoin d'accompagnement des personnes logées. On va considérer qu'en résidence sociale jeunes actifs on loge plutôt des personnes qui sont en mobilité mais qui ont moins besoin d'un accompagnement. Alors quand FJT, on est plutôt sur des personnes qui ont besoin de cet accompagnement. Elle se situe ici la différence pour nous et merci pour vos précisions effectivement.

### DIHAL

C'est un sujet sur lequel il y a pas mal de réflexions. Justement, quelle est la différence entre une RSJA et un FJT ? Là-dessus, je ne sais pas si vous avez connaissance du travail qui a été mené par la DRIHL Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement en Île-de-France qui a été confrontée à cette problématique là sur leur territoire. Ils avaient identifié un risque de concurrence entre les 2 dispositifs et pour éviter ces effets éventuels de concurrence, ils ont travaillé à une sorte de petit cahier des charges très synthétique et présenté sous la forme d'un petit tableau et c'est en ligne sur leur site :

<https://www.unafo.org/app/uploads/2021/09/repere-rsja-15.pdf>

Alors, je trouve que c'est un travail intéressant parce que cela a le mérite de montrer la complémentarité entre les 2 dispositifs et la manière de réfléchir à une programmation qui permette d'avoir justement une programmation intelligente en termes de complémentarité pour ces éventuels effets de concurrence. Ils ont vraiment essayé de creuser le sujet afin de voir ce qui fait la différence et quels étaient les besoins qui correspondaient à tel ou tel dispositif.

### URHAJ

En complément, il y a le rapport du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGED) qui a montré l'utilité sociale des FJT. <https://www.unafo.org/app/uploads/2022/05/Rapport-CGEDD-FJT.pdf>.

Le risque c'est qu'au niveau des FJT tout type de public est accueilli. La différence principale, c'est le niveau de revenu à l'entrée dans la structure. Ce ne sont certainement pas les caractéristiques sociales et psychologiques. Puisque le FJT, la base de son projet, c'est la mixité des publics. Donc si on commence à mettre certains publics dans une structure et dans une autre, on risque de remettre en question tout à fait ce modèle qui marche justement parce qu'il y a une mixité de public.

On peut avoir aussi bien des étudiants en médecine, que des jeunes en CAP, que des jeunes stagiaires. Je pense qu'il faut faire attention parce qu'effectivement dans certaines situations, on a tendance à dire la RSJA ce sont les jeunes qui vont bien et les FJT, ce sont les jeunes qui vont moins bien. Or c'est pas du tout ça la différence.

#### DIHAL

Exactement, c'est ce qui a précédé à ce travail qui a été fait par la DRIHL quand je parlais de concurrence. Ils ont bien identifié qu'à un moment donné dans les projets il y avait un risque potentiel en partant des publics, des profils etc de vider entre guillemets les jeunes, les intégrés, des FJT. Et c'est là-dessus qu'ils ont vraiment axés leurs travaux.

#### URHAJ

Cependant, la différence et vous l'avez signalé Madame MARANTZ c'est la possibilité d'accompagnement parce que dans les RSJA il n'y a pas forcément d'accompagnement socio-éducatif puisqu'il n'y a pas de conventionnement avec la CAF. La grosse différence entre un FJT et une RSJA, c'est que l'accompagnement individuel n'est pas systématique, contrairement à un FJT où il y a forcément un personnel socioéducatif mais qui n'accompagne pas forcément tous les jeunes, que ceux qui en font la demande que ce soit pour les animations collectives ou individuelles puisqu'il n'y a aucune obligation d'y participer, ni d'être accompagné individuellement. Mais effectivement, il y a une personne qui est dédiée pour cet accompagnement et c'est ce qui fait la différence avec les RSJA. L'autre différence, c'est aussi le modèle économique, c'est à dire que les RSJA et vous en avez parlé tout à l'heure, notamment sur la redevance, ont des personnels d'accompagnement socio-éducatif dont les coûts sont pris en partie en charge par la CAF et autres dispositifs et qui sont aujourd'hui très impactées comme toutes les résidences sociales d'ailleurs par les augmentations des coûts énergétiques, puisque cela n'est pas réimpacté sur les redevances des jeunes.

Au niveau de l'UNHAJ et en lien avec l'UNAFO d'ailleurs, nous avons alerté et nous alertons au niveau national sur la situation de ces structures qui ont des modèles économiques tendus et d'autant plus les FJT c'est ce que je connais le plus par rapport au RSJA par exemple dont on parlait qui sont d'autant plus impactées puisqu'elles ont des coûts supplémentaires par l'animation socio-éducative qu'elles proposent systématiquement à tous les jeunes. C'était juste ce petit complément que je voulais apporter qui me semble important aussi dans la discussion d'aujourd'hui. Merci d'avance.

#### DIHAL

Sachez qu'au niveau de l'État en tout cas ces alertes sont bien prises en compte et on y travaille certaines résidences sont carrément en difficulté. On en échange très régulièrement avec l'UNAFO et l'URHAJ notamment.

Une petite précision en complément de ce qu'a dit Mathilde MARANTZ sur les pensions de famille résidence accueil. L'année dernière, la Fédération des acteurs de la solidarité avait organisé toute une série de webinaires autour des pensions de famille, résidence accueil à travers 3 thématiques : le vieillissement, le développement du partenariat en lien avec la santé et tout ce qui était citoyenneté, accès à la culture. Des actes avaient été faits avec une petite cartographie des pensions de famille et résidence accueil de la région. Vous pouvez les retrouver sur le site internet de la Fédération des acteurs de la solidarité si cela vous intéresse : [https://www.federationsolidarite.org/wp-content/uploads/2021/10/20210708-07-05\\_Actes-journees-regionales-PF-RA\\_FAS-BFC.pdf](https://www.federationsolidarite.org/wp-content/uploads/2021/10/20210708-07-05_Actes-journees-regionales-PF-RA_FAS-BFC.pdf)

## Deuxième partie : L'accès au logement en région, les outils disponibles en région :

### Les clés de l'action

#### Focus sur l'appartement pédagogique d'Habitat et Humanisme en Côte d'Or



Intervention d'Emma AUBERT, Coordinatrice de projet, Appartement Pédagogique à Habitat et Humanisme de Côte d'Or

En amont de l'intervention, une vidéo sur la précarité énergétique a été diffusée : <https://www.youtube.com/watch?v=117SLRB56A0>

Bonjour à toutes et à tous, Emma AUBERT, coordinatrice de l'appartement pédagogique habitat humanisme 21. L'appartement pédagogique, c'est un appartement de 110 m<sup>2</sup>, appartement témoin dans lequel on a recréé toutes les pièces du logement et on reçoit tous les publics de la métropole dijonnaise sur des thématiques liées au logement.

Actuellement on a **5 grandes thématiques** les **économies d'énergie**, ce qui concerne tout le monde et qui nous prend à peu près 80% notre temps. On a également des ateliers sur **l'accès à un logement**, l'entrée dans les lieux, la remise des clés dans lesquels on va développer des thématiques sur le bail principalement. On a la possibilité dans l'appartement de faire un état des lieux en temps réel. On a également un atelier sur le **budget** qui est géré par le point passerelle du Crédit Agricole. Un atelier sur le **tri des déchets** qui est actuellement en pause puisqu'à Dijon, les consignes de tri changent au premier janvier, donc on va le relancer début février et le dernier c'est **l'entretien du logement et l'impact sur la santé**. Celui-ci, on l'avait créé au départ pour le foyer des jeunes travailleurs de Dijon Urbanalis qui était très impacté par les nuisibles. On a vraiment créé un atelier autour de l'entretien de son logement que l'on est en train de remanier car on avait un peu de mal à mobiliser les publics sur cette thématique.

La principale thématique aujourd'hui, ce sont vraiment les économies d'énergie. Les personnes viennent chez nous à l'appartement pédagogique, visitent l'appartement et repartent avec le kit que vous avez pu voir mais très rapidement sur la petite vidéo. En fait l'idée, c'est qu'on leur montre vraiment l'intérêt donc ce sont chiffres, on a des wattmètres qui mesurent par exemple l'impact des veilles et après on fait tous les dispositifs testés et les personnes vont repartir gratuitement avec le kit. C'est une subvention qu'on a eue d'EDF via le Fonds de solidarité logement qui nous a permis d'acheter des kits pour les distribuer gratuitement à tous nos visiteurs.

Ces kits se composent de mousseux, enfin de réducteur de débit pour les robinets, d'une douchette équipée d'un réducteur aussi, ce qui nous permet de mesurer le débit par exemple. Par exemple, on a 18 litres d'eau dans les robinets par minute et avec cette douchette économique, on arrive à réduire le débit à 6 litres. Donc si le kit est installé et que les personnes s'en servent, on arrive à diviser les factures d'eau par exemple d'un foyer par 3 ce qui n'est pas négligeable.

On a également les prises, on offre une prise avec un interrupteur pour éviter justement que les appareils soient laissés en veille, une ampoule LED. Avec la douchette économique on fournit aussi un flexible de douche qui est incassable et garantie à vie ce qui évite les fuites. On fait des sensibilisations sur les fuites : comment les détecter, comment les prévenir.

Dans le kit, on a également le sablier de douche qui permet de rester si on l'utilise de rester 5 minutes sous la douche. On a également des animations par rapport à cela.

Quelques précisions sur l'appartement qui mesure 110 m<sup>2</sup> et dans lequel on a reproduit un salon, une salle de bain et une cuisine. Ce que je peux peut-être rajouter, c'est que pour l'instant il y a une expérimentation et les publics touchés sont ceux de la métropole. Mais le Conseil Départemental m'a sollicitée pour élargir les interventions au public rural. On a fait une première expérimentation, c'était un peu fastidieux puisqu'il a fallu louer un Airbnb, ce n'était pas forcément adapté. Aussi, nous sommes en train de réfléchir avec éventuellement les bailleurs sociaux pour capter un appartement ou deux dans le rural, ou éventuellement même on envisageait un bus itinérant. Pour le moment c'est en réflexion et en construction et seuls les publics de la métropole sont concernés, mais on va vraiment étendre à tout le territoire.

On pourrait éventuellement envisager pour les gens qui seraient intéressés de faire une visite virtuelle via un webinaire pour ceux qui ne peuvent pas se déplacer pour venir voir ce qui s'y passe. Cela peut être envisagé également.

Pour l'instant, on est en train de travailler justement sur un planning qui serait partagé, mais actuellement cela se fait via mon numéro de téléphone directement et c'est moi qui prends les coordonnées.

Sur l'orientation des publics alors jusqu'à septembre, puisque j'étais à mi-temps, les publics étaient essentiellement accompagnés d'un référent social et c'était beaucoup de structures d'hébergement où il fallait forcément un référent. Depuis septembre, comme je suis passée à temps plein, la métropole a financé mon passage à temps plein et on a diffusé des flyers dans tous les points d'accès au droit de la métropole et il y a également des campagnes de sensibilisation sur les panneaux lumineux de la ville et dans le Dijon Mag qui est un magazine de la métropole, le bien public également a fait un article.

C'est le journal local et la diffusion elle est beaucoup plus large et les modalités d'accès sont un peu différentes, soit le particulier vient sur des plages qui sont ouvertes, la par exemple j'ai 22 plages qui sont ouvertes en janvier ou alors cela se fait via un travailleur social ou on a également des partenariats un peu plus étroits comme avec Urbanalis le foyer de jeunes travailleurs de Dijon où là on fait vraiment de la co animation. On a une ou deux référentes sur site qui sont vraiment formées spécifiquement aux ateliers et à elles viennent accompagner de de groupes.

Peut-être dire rapidement sur habitat humanisme, au sens plus global, puisque moi je suis à part dans l'appartement pédagogique. Mais en termes de logement, puisqu'initialement habitat humanisme, c'est une association nationale d'insertion par le logement et ce sont mes collègues du siège qui s'en occupent mais on est en train de créer une maison intergénérationnelle d'une vingtaine de logements qui devrait ouvrir normalement fin décembre 2023 pour des seniors, des familles et des étudiants.

En complément sur les projets en cours sur le secteur de la Saône-et-Loire avec un projet de pension de famille sur Tournus qui ouvrira à l'automne 2023, un projet d'espace agréé habitat inclusif à Tournus un petit peu après probablement 2024 et une maison intergénérationnelle aussi sur la ville d'Autun donc voilà les 3 plus gros projets en cours et qui sont bien engagés.

## Conclusions

### **Alix DU MONT SAINT PRIEST, Responsable du Service Insertion sociale et Solidarités à la Direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités) DREETS**

Simplement pour dire qu'effectivement, c'est très intéressant et très important d'avoir ce panorama complet, de refaire le point de temps en temps sur tout ce qui existe en matière d'accès au logement et de maintien dans le logement aussi, avec un panorama complet sur le parc, les outils, les moyens, les différents dispositifs pour l'accès au logement des publics en grande précarité ou moyenne précarité et il très important également de terminer avec des informations pour bien habiter ce qui permet un maintien dans le logement à long terme.

Ce n'est pas qu'une question d'argent, il y a plein d'autres choses à savoir pour habiter et de façon économique également. On voit bien qu'il y a une multitude d'acteurs et de possibilités pour offrir un logement aux personnes qui ont plus de difficultés avec certaines coordinations à avoir voir pour bien mobiliser la bonne solution correspondant au moyen du demandeur.

Une matinée comme celle-ci permet de remettre autour de la table tous les leviers, tous les acteurs et la DREETS s'associe pleinement à cette démarche. Juste pour terminer sur les derniers projets qui ont été évoqués avec l'habitat inclusif et intergénérationnel et donc la promotion de l'innovation, mais en ce domaine-là, et c'est sans doute l'essentiel, notamment dans notre région, tout le monde sait qu'on a du parc vacant qui est du parc vieillissant, qui n'est pas forcément au bon endroit et que les pressions sur le logement ne correspondent pas géographiquement à l'offre d'emploi et au parc disponible.

Pour faire avancer les choses enfin, on l'a vu au niveau de la DREETS côté IML, il y a une bonne dynamique et puis maintenant, on a du mal à remobiliser parce que l'on a atteint un peu les limites de l'exercice parfois et quand les logements passent en bail autonome on a beaucoup de mal à remplacer dans certains départements.

Le partage sur l'innovation, l'habitat inclusif, intergénérationnel est intéressant parce que cela ouvre d'autres portes qui permettront peut-être de répondre au moins ponctuellement au fur et à mesure, aux spécificités de nos territoires.

### **Laëtitia BORGES, Cheffe de projet Hébergement, logement, migrations à la Fédération des acteurs de la solidarité**

En effet, quand on a travaillé sur la préparation de ce webinaire, la première étape a été de se dire que déjà on va mettre tout le monde autour de la table, les différents acteurs et essayer de coconstruire le webinaire ensemble pour que cela réponde à la fois au besoin d'outillage mais également de connaissances du parc et de la situation actuelle pour ensuite voir quels sont les leviers et les moyens mobilisables. Cela a été la première chose et on voyait également ce webinaire comme le début d'autres choses, d'autres travaux en fonction des besoins, des thématiques., des objectifs à atteindre et des travaux qui restent à mener.

Je tenais également à remercier tous les intervenants qui se sont investis dans le cadre de ce webinaire, bien souvent à travers le groupe de travail mais également pour les interventions de ce jour ainsi que tous les participants. Également la DREETS pour le financement de l'action.



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
BOURGOGNE  
FRANCHE-COMTÉ**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT  
DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT**  
Département Connaissance

# **Le logement pour tous en Région BFC : les clés de l'entrée**

État des lieux du parc de logements en Bourgogne-  
Franche-Comté

16.12.22

---

## Contexte

- Sobriété foncière (ZAN) → adaptation et rénovation du parc existant pour mieux répondre aux besoins
- Passoires énergétiques : rénovations massives ou retrait de l'offre
- Baisse de près de 200 000 habitants à l'horizon 2040 et d'environ 500 000 habitants vers 2070 en BFC. Tous les départements concernés par un recul de la population.
  - *une tension sur le logement très localisée*
  - *une vacance qui devrait croître fortement dans le reste de la BFC*

## Projections tendance centrale

**Figure 4 : Évolution de la population et de sa structure par âge selon le scénario central**

	Population en 2018	Projection en 2040	Projection en 2070	Evolution annuelle moyenne		Nombre de 65 ans ou plus rapporté aux 20 à 64 ans		
				2018-2040 (en %)	2018-2070 (en %)	2018 (en %)	2040 (en %)	2070 (en %)
Côte-d'Or	533 000	533 000	497 000	0,00	- 0,13	37	52	56
Doubs	541 000	538 000	496 000	- 0,03	- 0,17	35	48	54
Jura	260 000	249 000	228 000	- 0,19	- 0,25	43	66	73
Nièvre	206 000	180 000	159 000	- 0,61	- 0,49	56	82	83
Haute-Saône	236 000	210 000	177 000	- 0,54	- 0,56	42	70	74
Saône-et-Loire	552 000	520 000	477 000	- 0,28	- 0,28	48	73	77
Yonne	338 000	313 000	286 000	- 0,34	- 0,32	45	66	72
Territoire de Belfort	142 000	119 000	96 000	- 0,79	- 0,74	35	53	59
Bourgogne-Franche-Comté	2 808 000	2 662 000	2 416 000	- 0,24	- 0,29	42	61	66
France métropolitaine	64 844 000	66 867 000	65 324 000	+ 0,14	+ 0,01	35	51	58

Lecture : En Bourgogne-Franche-Comté, au 1er janvier 2070, il y aurait 66 personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 personnes de 20 à 64 ans.

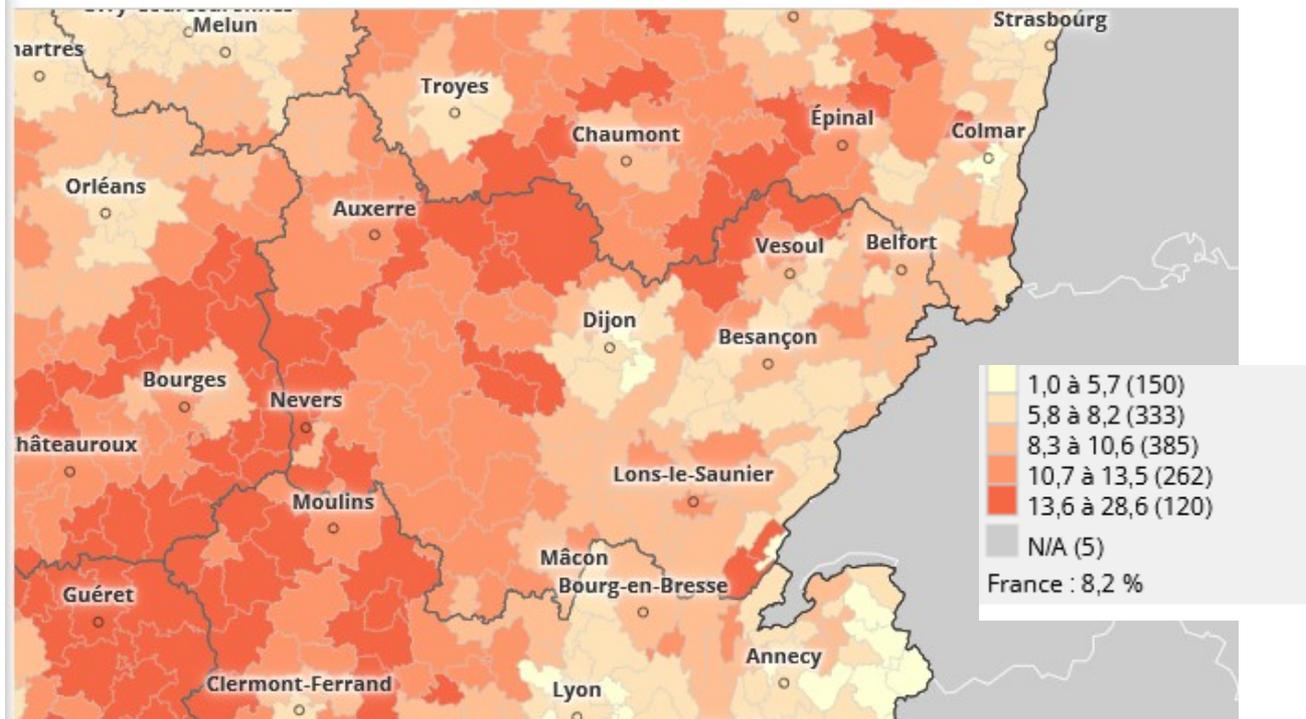
Source : Insee, *Omphale 2022 (scénario central)*

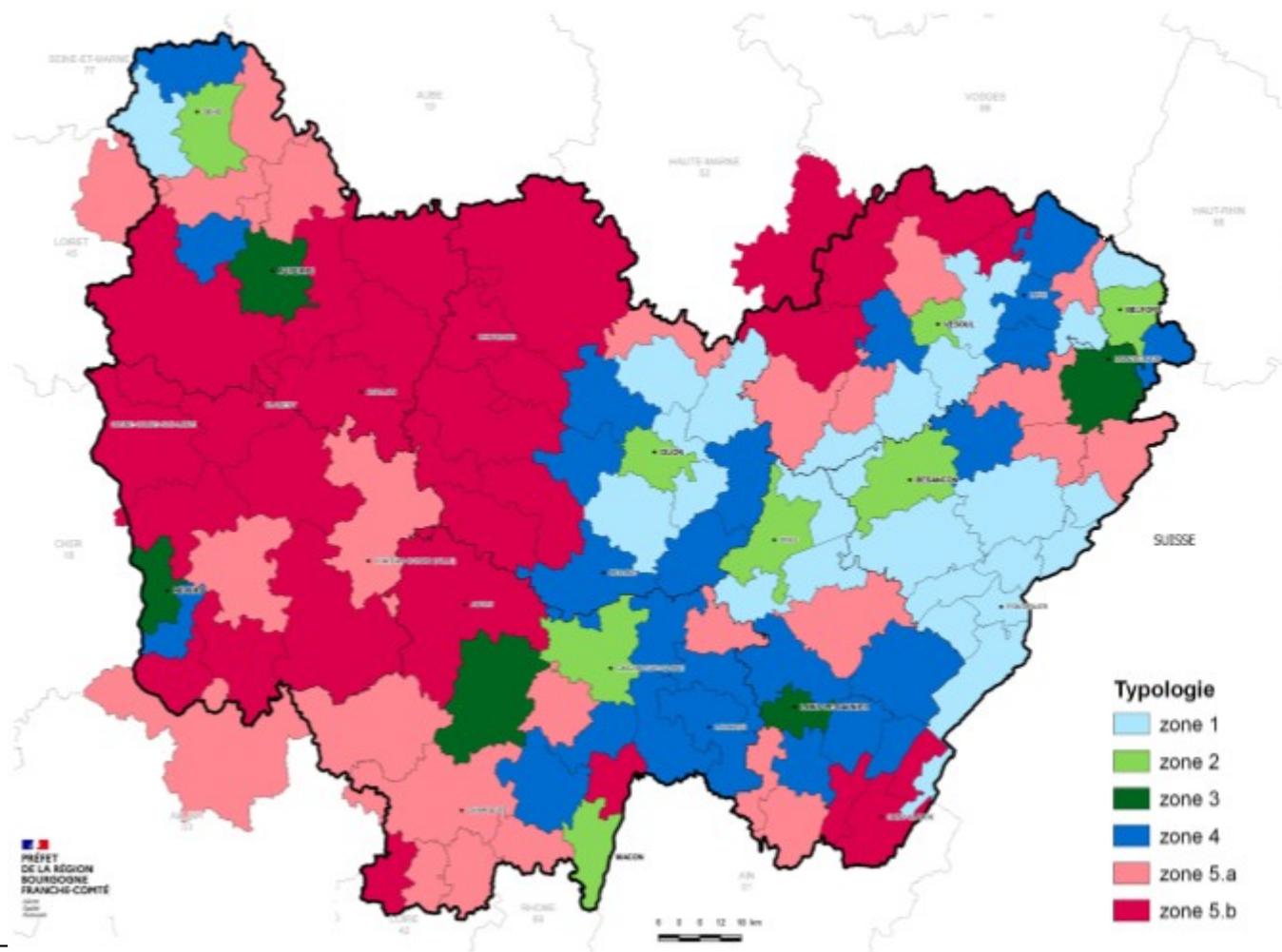
# Le parc de logements en 2019

- Une croissance du parc de logements plus forte que celle des résidences principales
- La vacance des logements ne cesse de progresser (10,2 % en 2019 contre 7,8 % en 2008)
- Une part de maisons individuelles stable (65%)
- Plus de T2 et T5
- 63 % de propriétaires, 35 % de locataires, dont un peu plus d'un tiers dans le parc social

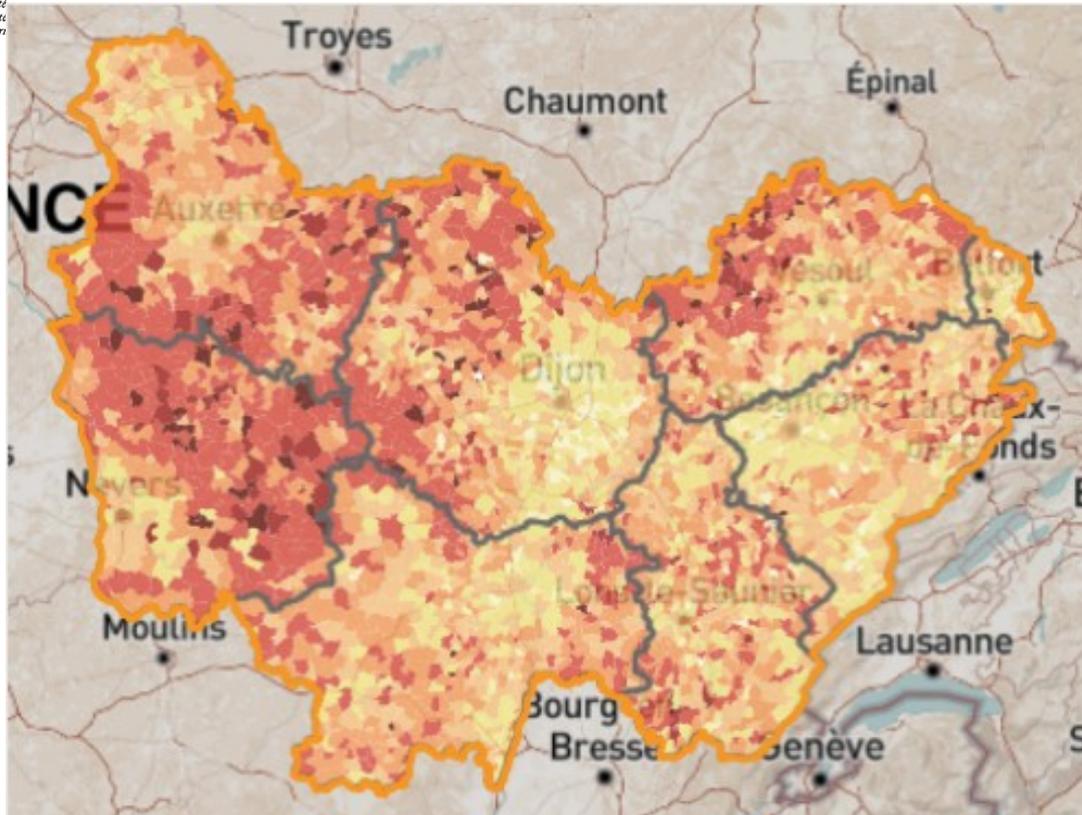
# Le parc de logements en 2019

## 1 Part des logements vacants dans le nombre total de logements (%) 2019 ▼





# Plus de la moitié des logements datent d'avant 1975

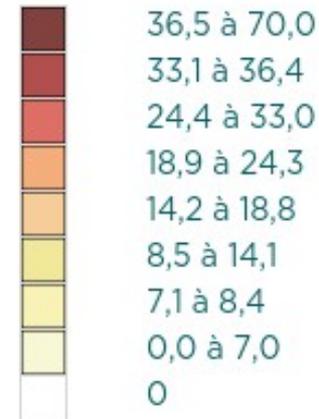


% ménages dont le TEE logement > 8% et revenus < 3ème décile (2018)

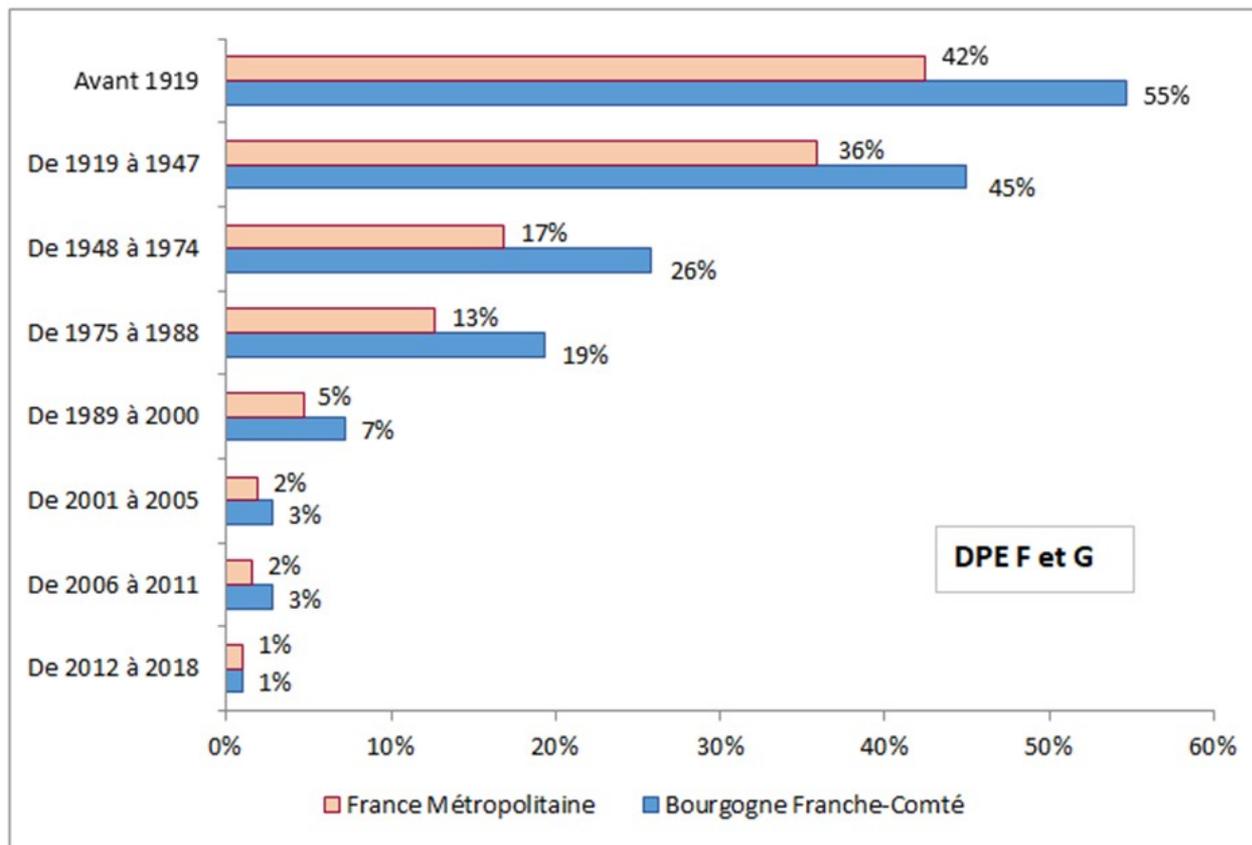
Unité : %

Maille : Commune

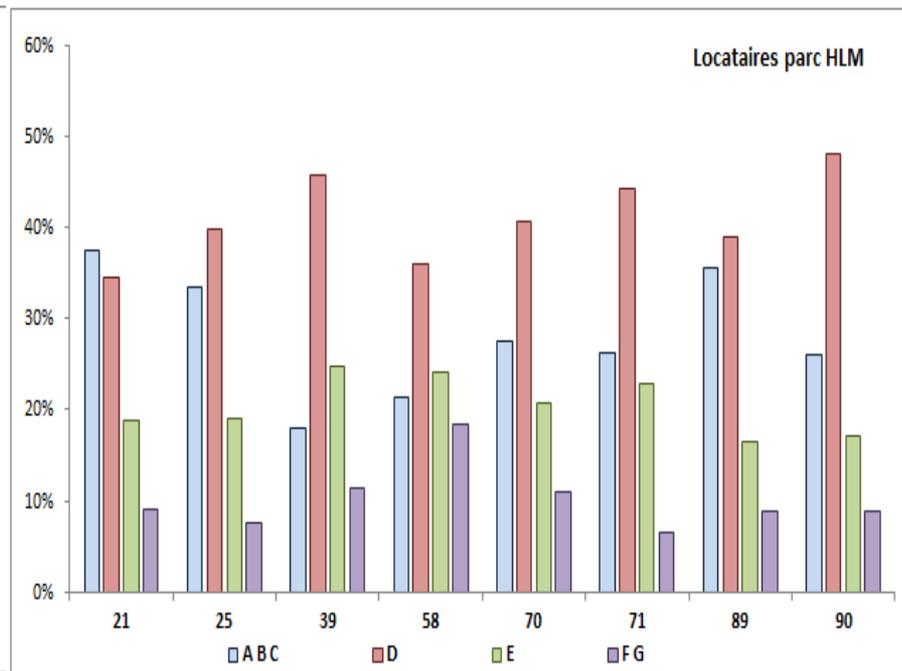
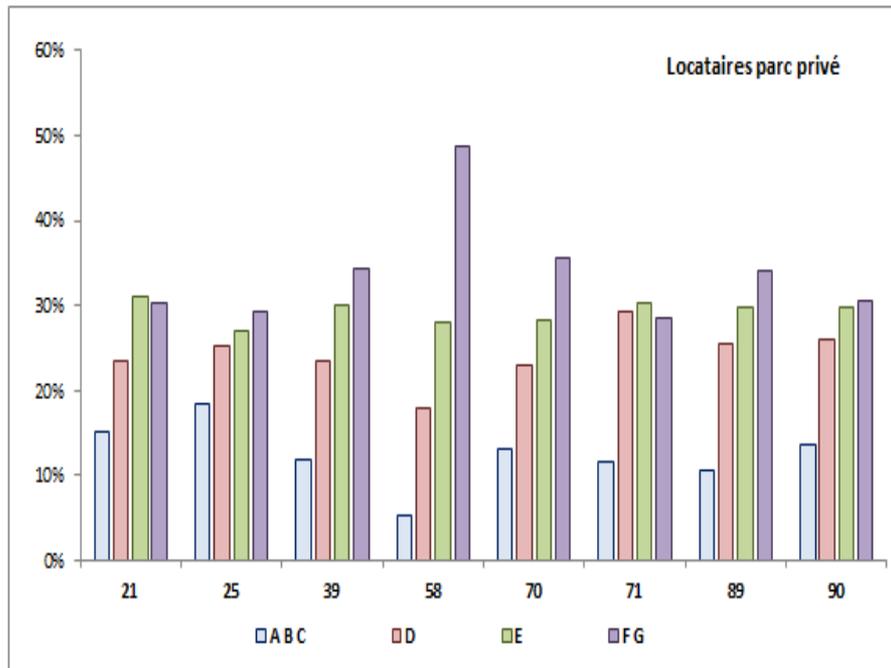
Source : GEODIP/ONPE/2021



# Une forte présence de passoires énergétiques



# Un parc social plus protecteur

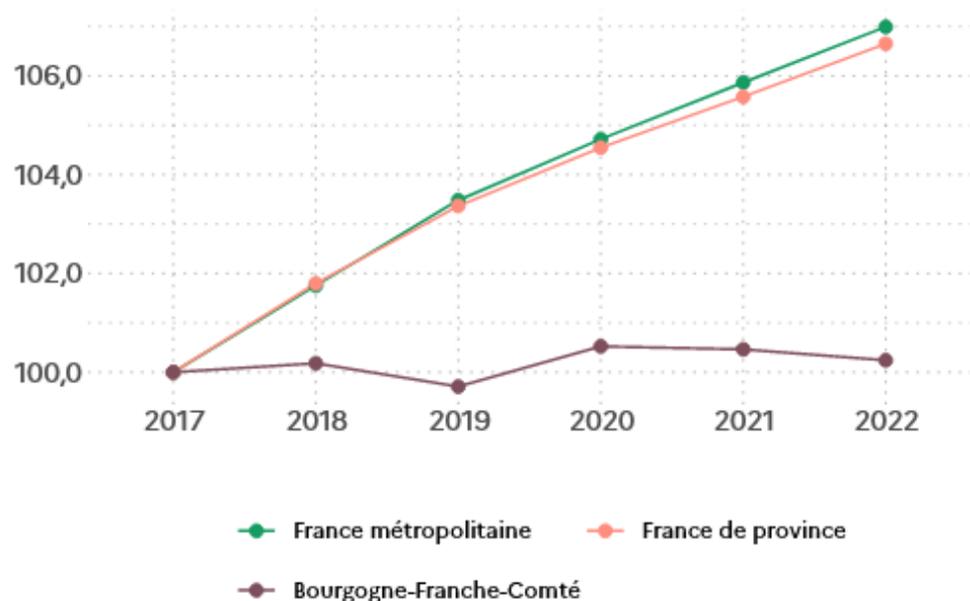


## Zoom sur le parc social

- 190 800 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022
- 177 700 logements offerts à la location
- 9 000 logements vacants
- 1 366 mises en services dont près de la moitié sur Dijon Métropole
- 1783 sortie de parc dont 889 démolitions
- Des réhabilitations favorisées par le plan de relance

### Évolution du nombre de logements sociaux

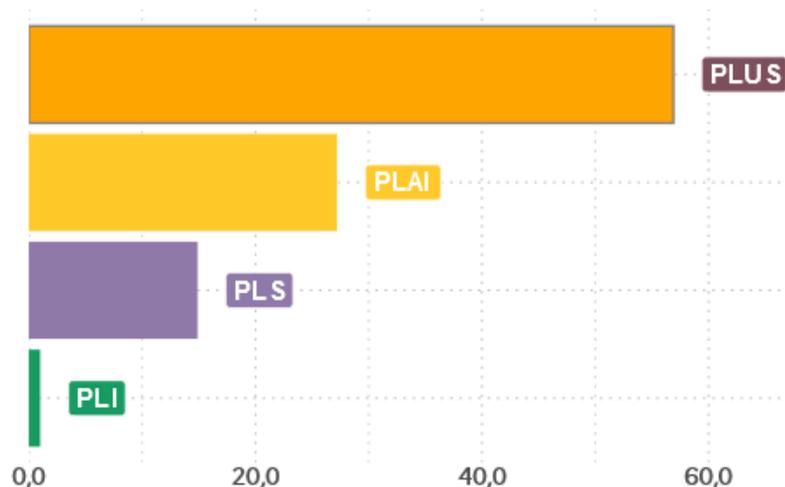
Base 100 au 01/01/2017



Source : SDES, RPLS au 1er janvier 2022

## Répartition des mises en service intervenues en : selon le financement initial

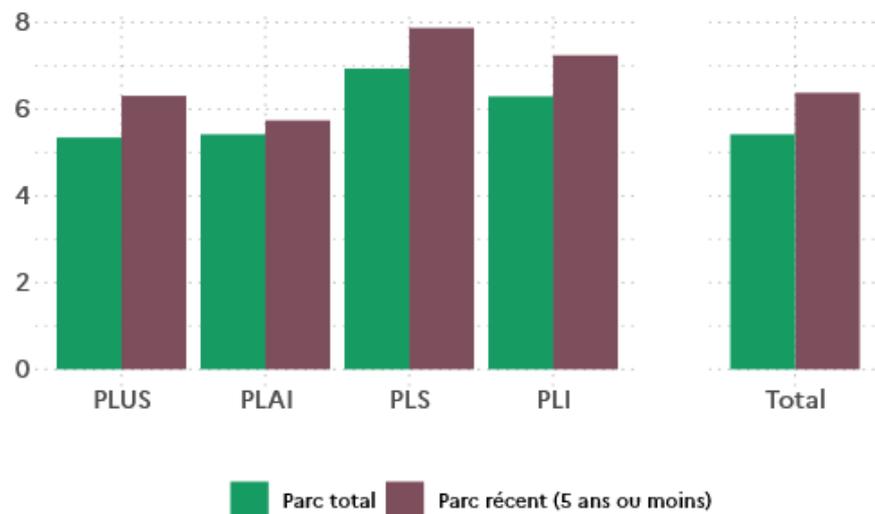
Unité : en %



Source : SDES, RPLS au 1er janv

## Loyer moyen des logements sociaux selon le type de financement au 01/01/2022

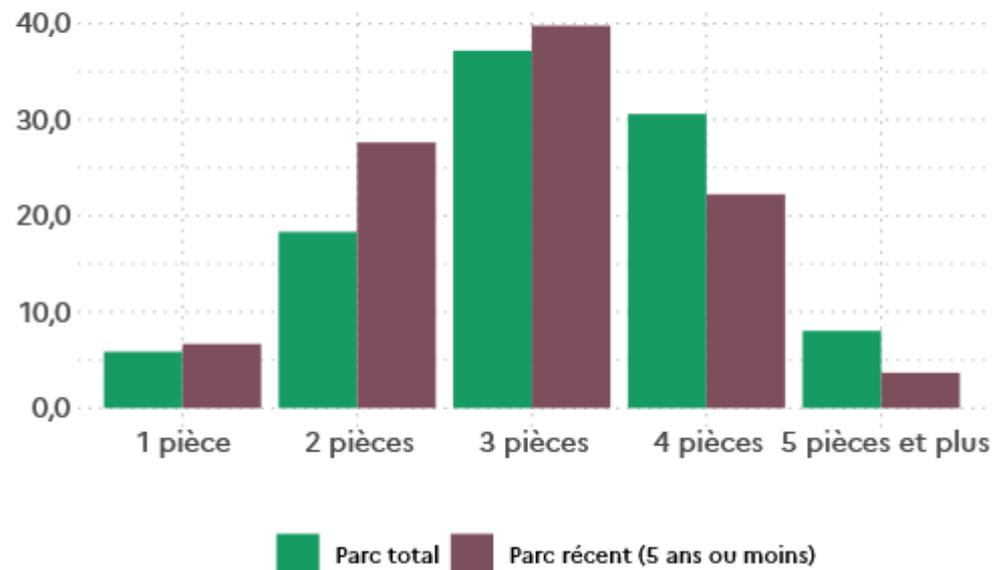
Unité : €/m<sup>2</sup> de surface habitable



Source : SDES, RPLS au 1er janvier 2022

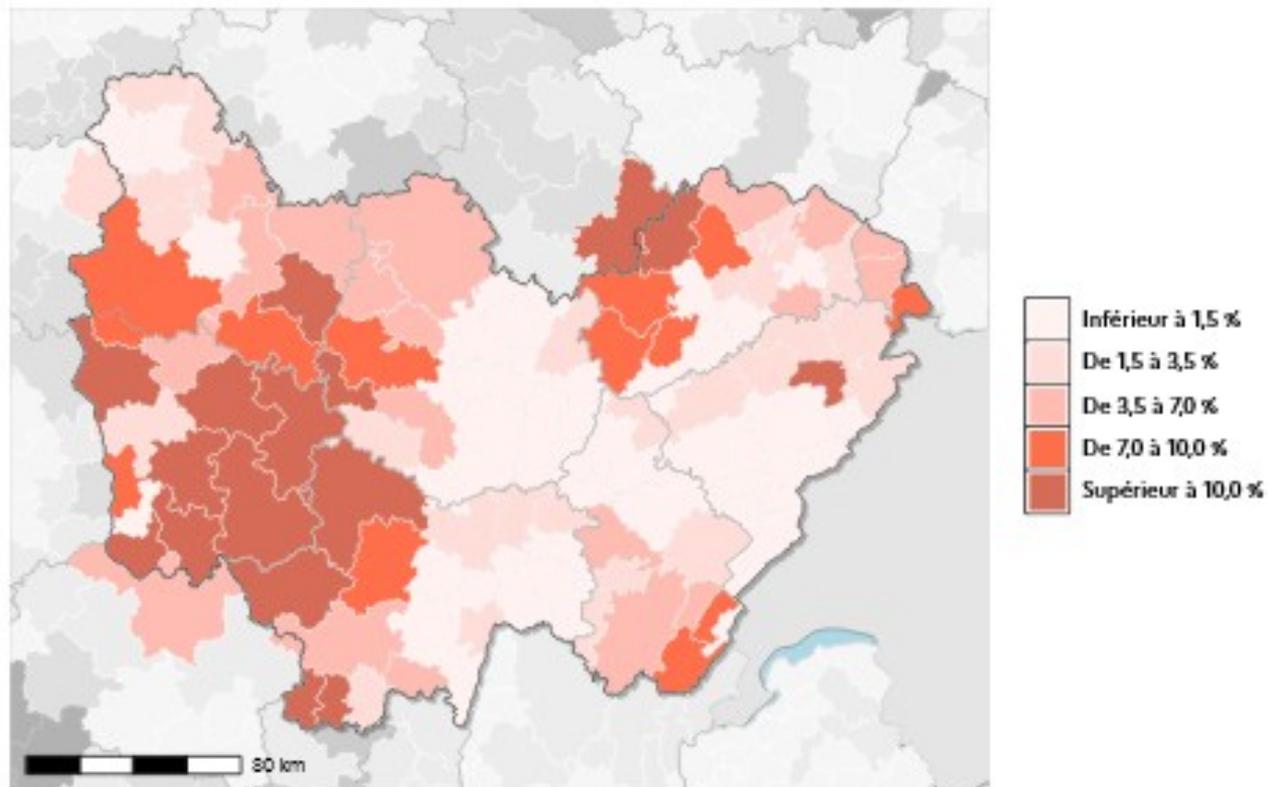
## Répartition régionale des logements sociaux selon le nombre de pièces au 01/01/2022

Unité : %



Source : SDES, RPLS au 1er janvier 2022

## Taux de vacance structurelle par EPCI au 1er janvier 2022



Source : SDES, RPLS au 1er janvier 2022

## Accès au parc social

- Près de 15 000 primo-accédants dans le parc social en 2021
  - Dont plus de 4 000 ménages en situation de précarité pour le logement
    - Hébergement social
    - Squat, habitations mobiles, hôtel, sans abris
    - Logés chez un particulier
- Dont 4 900 en provenance du parc locatif privé

## Logement accompagnés

- 58 logements mobilisés dans le parc social pour de l'hébergement
- 1 307 logements loués par des associations
- Environ 150 logements chez des particuliers pour le dispositif un chez soi d'abord

	Associations agréées AIS/AIVS
Côte-d'Or	30
Doubs	19
Jura	17
Nièvre	12
Haute-Saône	13
Saône-et-Loire	24
Yonne	12
Territoire de Belfort	12



**MINISTÈRE  
CHARGÉ  
DU LOGEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Délégation interministérielle  
à l'hébergement et à l'accès  
au logement**

Bourgogne-Franche-Comté

**Webinaire « l'accès au logement pour tous en région : les clés de la réussite »**

# **« Les outils disponibles en région, les clés de l'action : Focus sur l'intermédiation locative »**

Contact: Frédérique Cadet, cheffe de projet à la Dihal

[frederique.cadet@dihal.gouv.fr](mailto:frederique.cadet@dihal.gouv.fr)

16 décembre 2022

# DÉLÉGATION INTERMINISTÉRIELLE À L'HÉBERGEMENT ET À L'ACCÈS AU LOGEMENT

*“ Construire et innover ensemble pour les sans-abri et les mal logés ”*

- Elaborer, piloter, mettre en œuvre les politiques liées à l'hébergement et au logement des personnes sans domicile.
- Animer l'interministérialité pour coordonner et enrichir les politiques publiques Être force de propositions et d'expertise en matière de politiques publiques et d'innovation sociale.



**Mission Hébergement**

**&**

**Mission Accompagnement, Parcours, Accès au  
logement**

**Pôle budgétaire**

**Pôle Résultats et Territoires**

**COMMISSION INTERMINISTÉRIELLE POUR LE LOGEMENT DES  
POPULATIONS IMMIGRÉES (CILPI)**

**PLAN MIGRANTS**

*Intégration des réfugiés et pilotage de la plateforme de logement des réfugiés*

**RÉSORPTION DES CAMPEMENTS ILLICITES**

*Soutien et valorisation des actions de terrain en matière de résorption des  
campements illicites*

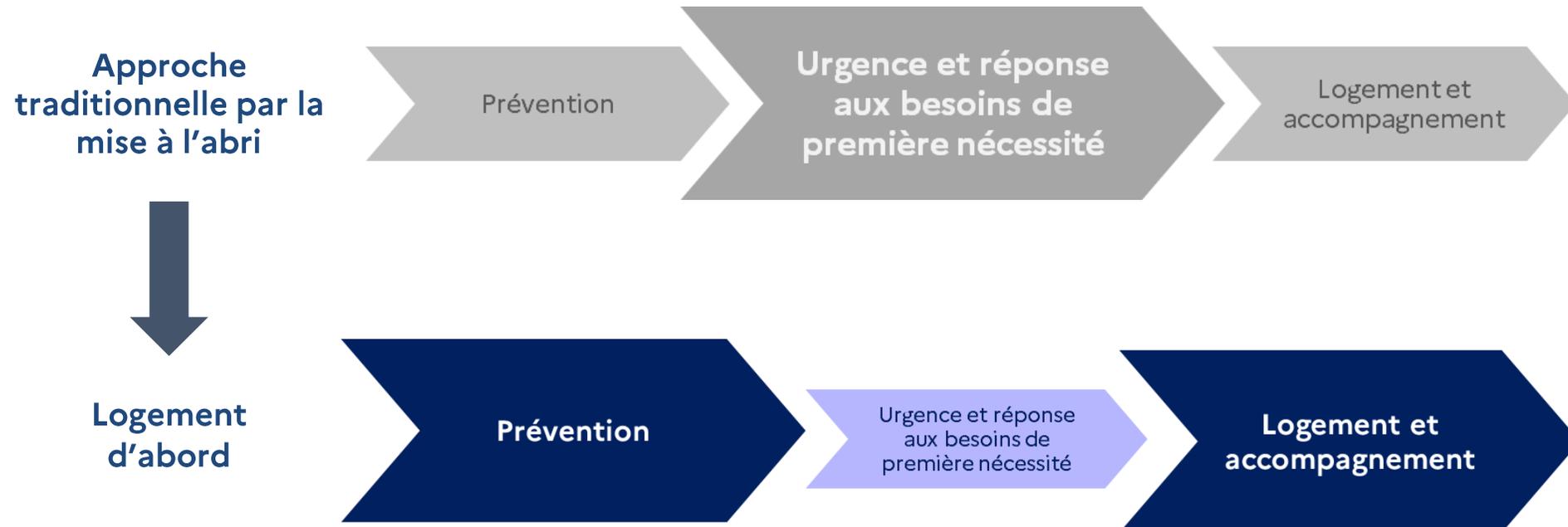
**COMMISSION NATIONALE CONSULTATIVE DES GENS DU VOYAGE**

# Le Logement d'abord : une réforme structurelle

Passer d'une politique de gestion du sans-abrisme à une politique de résolution du sans-abrisme

Le plan **Logement d'abord** a engagé un mouvement qui vise une **transformation en profondeur des modèles et des référentiels** du secteur AHI comme du secteur logement.

Avec l'ambition d'apporter une réponse structurelle au mal-logement en France, en réduisant le recours à l'hébergement d'urgence, en sortant de la logique d'un parcours «en escalier», et en s'appuyant sur les compétences des personnes plutôt que sur leurs difficultés



# Les principes clefs de la politique du Logement d'abord en France

*Une politique du Logement d'abord devra permettre un accès rapide (1) au logement (2) sans conditions (3), pour des publics sans logement ou qui risquent de le devenir (4) avec un accompagnement adapté aux besoins et aux souhaits des personnes (5)*

1



Toute personne dépourvue de logement peut accéder le plus rapidement possible à un logement de droit commun, en évitant autant que possible un passage en hébergement

2



Le droit au logement désigne le droit, pour tout individu, à accéder à un logement pérenne, décent et indépendant, ou à s'y maintenir

3



L'accès au logement doit être possible pour tous les publics en situation régulière, sans condition de comportement ni de ressources, avec une participation financière et un accompagnement modulés au regard des besoins de chacun

4



Les politiques orientées vers le logement s'adressent à un large public allant des ménages sans-abri aux personnes logées dont les difficultés sociales, sanitaires ou financières peuvent mener à une rupture

5



Toute personne sans logement ou risquant de le devenir peut accéder rapidement à un accompagnement individualisé, flexible, et adapté à ses besoins et souhaits



## **LOGEMENT D'ABORD : UNE FEUILLE DE ROUTE DE L'ETAT POUR 2018-2022**

> **5 priorités, 16 axes d'action, 60 mesures** pour mettre en œuvre le Logement d'abord dans toute la France

### **PRIORITÉ 1**

**PRODUIRE ET MOBILISER PLUS DE LOGEMENTS** ABORDABLES ET ADAPTÉS AUX BESOINS DES PERSONNES SANS DOMICILE

### **PRIORITÉ 2**

**PROMOUVOIR ET ACCÉLÉRER L'ACCÈS AU LOGEMENT** ET FACILITER LA MOBILITÉ DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

### **PRIORITÉ 3**

**MIEUX ACCOMPAGNER** LES PERSONNES SANS DOMICILE ET FAVORISER LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

### **PRIORITÉ 4**

**PRÉVENIR LES RUPTURES** DANS LES PARCOURS RÉSIDENTIELS ET **RECENTRER L'HÉBERGEMENT** D'URGENCE SUR SES MISSIONS DE RÉPONSE IMMÉDIATE ET INCONDITIONNELLE

### **PRIORITÉ 5**

**MOBILISER LES ACTEURS ET LES TERRITOIRES** POUR METTRE EN ŒUVRE LE PRINCIPE DU LOGEMENT D'ABORD

# Le Logement d'abord : une réforme structurelle

## PRIORITÉ 1

**PRODUIRE ET MOBILISER PLUS DE LOGEMENTS** ABORDABLES ET ADAPTÉS AUX BESOINS DES PERSONNES SANS DOMICILE

### > Avec des objectifs chiffrés :

- Financer **40 000 PLAI par an**, et développer le PLAI adapté
- Créer **40 000 nouvelles places en intermédiation locative** financées par l'Etat
- Créer **10 000 nouvelles place en pensions de famille et résidences accueil**
- Déployer le dispositif d'ACT « **Un chez soi d'abord** » sur **20 sites** (soit 2 000 places installées)

## Intermédiation locative : rapide historique

**Loi Besson du 31 mai 1990** : création de l'aide à la médiation locative (AML) : le FSL peut financer, les associations, et autres organismes à but non lucratif assurant de la médiation locative (sous-location et gestion immobilière).



**Proposer des logements à des loyers inférieurs à ceux du marché, appartenant à des propriétaires privés, en vue de les louer à des ménages ayant des difficultés financières et sociale.**

**2007** : dispositif de Ville de Paris « **Louez Solidaire et sans risque** » pour sortir les ménages de l'hébergement hôtelier

**2008** : expérimentation d'un dispositif de sous-location « **Solibail** » sur le territoire de la petite couronne francilienne

Une **première circulaire (5 mars 2009)** vient fixer le cadre général de l'IML Etat.

**L'instruction du 4 juin 2018** détaille ses modalités de mise en œuvre et fournit un cadre précis aux acteurs : **mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative.**

*Pour tout savoir:*

[https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2018/06/circulaire\\_iml.pdf](https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2018/06/circulaire_iml.pdf)

# L'intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'abord

## *Pourquoi développer une politique publique de soutien à l'intermédiation locative ?*

- **Le logement accompagné, un outil du Logement d'abord** : permettre l'accès direct à un logement et sortir d'une logique de parcours « en escalier », diversifier l'offre locative accessible en complémentarité de l'offre des bailleurs sociaux (l'IML cible quasi exclusivement le parc privé).

*L'instruction IML du 4 juin 2018 rappelle que le parc « doit bénéficier aux personnes ou familles sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence pour accéder ou se maintenir par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant »*

- **Un panel de solutions** : Permettre l'accès à un logement pérenne et décent tout en sécurisant la relation locative dans le parc privé pour les personnes en difficulté, ou servir de tremplin vers le logement social ou ordinaire grâce à un temps d'adaptation et d'accompagnement, et fluidifier ainsi les parcs d'hébergement, par l'utilisation de la location/sous-location.
- **Territorialiser les stratégies** : l'intermédiation locative comme outil au service d'un projet de territoire et d'un projet social (créer une offre sociale dans des quartiers qui en sont dépourvus, lutter contre la vacance, favoriser la rénovation des logements, contribuer à l'encadrement des loyers...).
- **Recentrer l'hébergement sur ses fonctions premières** : l'intermédiation locative comme outil de fluidité du secteur AHI.

# L'intermédiation locative : définition

- **L'intervention d'un tiers social agréé\* par l'Etat entre le propriétaire bailleur et le ménage occupant le logement**, afin de simplifier et sécuriser la relation locative entre ces deux parties.

\* Conformément aux dispositions de l'article L. 365-4 du CCH, les organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionnées au 3 de l'article L. 365-1 du CCH sont agréés par l'autorité administrative (préfet de département), après examen de leurs capacités à exercer leurs missions, pour une période de cinq ans renouvelable.

- C'est un **système solidaire** car les logements sont loués à des personnes en situation de précarité qui ne trouvent pas de logement sur le marché.

- **3 piliers :**

Mobilisation des bailleurs privés

Gestion locative adaptée

Accompagnement adapté

Distinction des activités de captation, de gestion et d'accompagnement social et leur financement

- **Financement:**

Un budget accordé à chaque région selon un **coût moyen plafond fixé à 2200 € par place / an** (2 375 € depuis avril 2022).

# Avantages et motivations pour l'intermédiation locative

## Ménages logés

- Un **logement**, et non un hébergement.
- Une **gestion locative rapprochée** pour prévenir les difficultés.
- Un **accompagnement social**, au moins sur les questions liées au logement.

## Propriétaires bailleurs

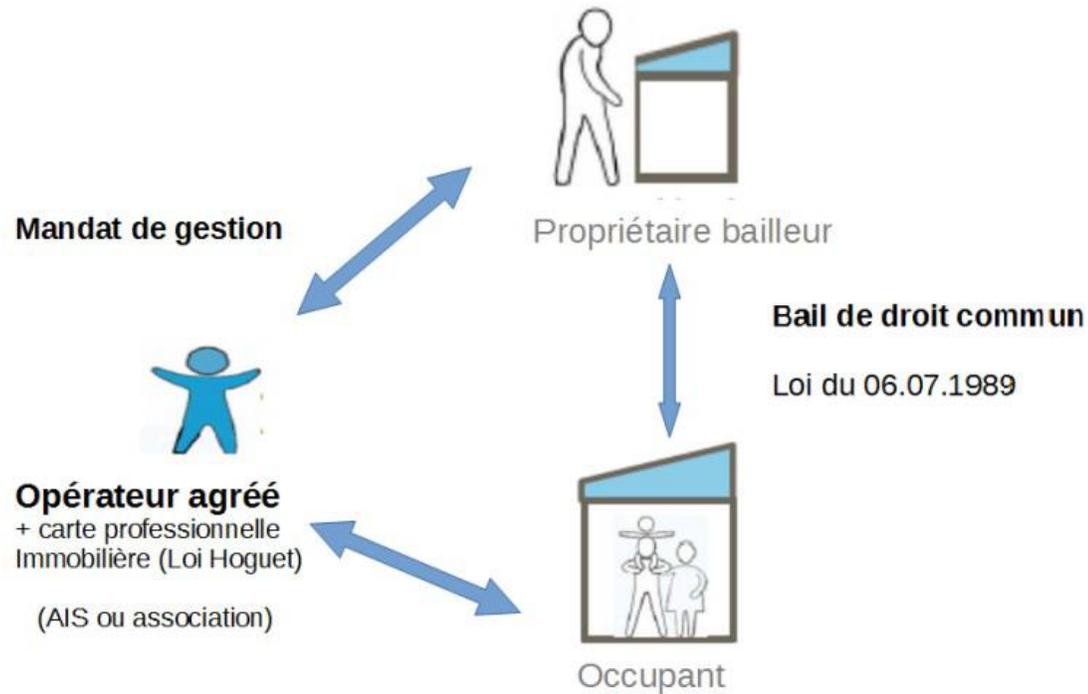
- **Gestion locative simplifiée et sécurisée** :
  - Garantie de paiement des loyers (ou prévention des impayés en MdG), réduction ou sécurisation de la vacance...
- **Acte solidaire**
- **Avantages fiscaux** liés au conventionnement ANAH (« Loc'Avantages ») et autres incitations financières.

## Pouvoirs publics

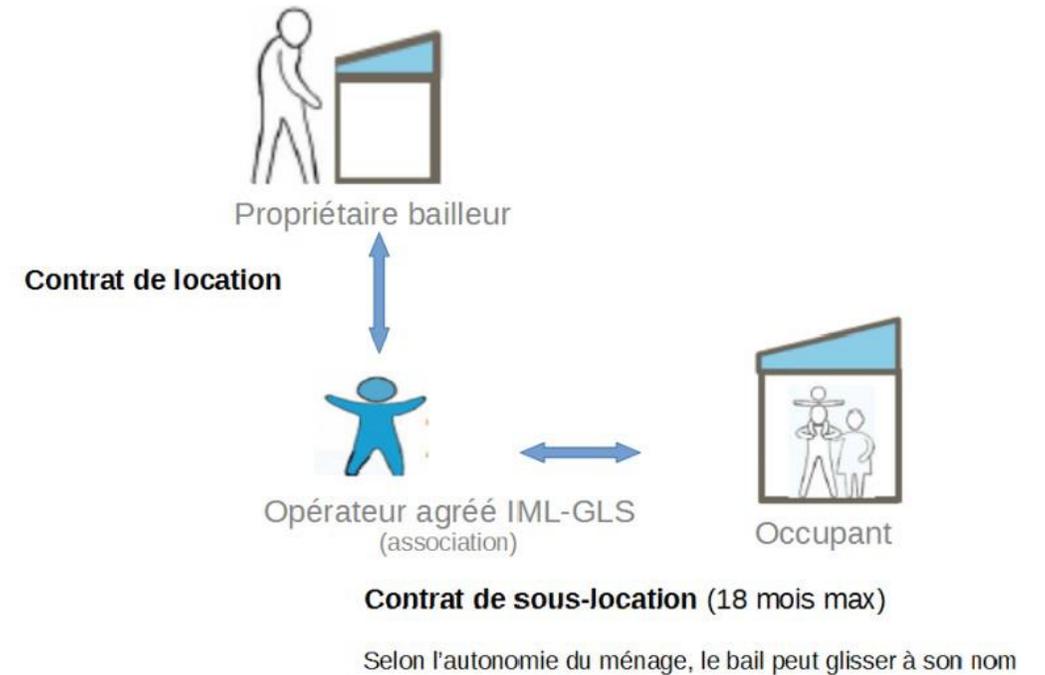
- Mobilisation **rapide, flexible, réversible**, qui **ne consomme pas de foncier**
- Participe à la **modération des loyers** dans le parc privé
- Participe à la **mise en œuvre des politiques publiques** du logement :
  - Lutter contre la vacance,
  - Promouvoir la mixité sociale,
  - Revitaliser les centre-bourgs,
  - Lutter contre l'indécence et accompagner la rénovation du bâti...

## Deux modalités d'intervention financées par l'Etat (P177)

### Le mandat de gestion



### La location / sous-location



**L'orientation se fait systématiquement par le SIAO lorsque l'IML est financé par l'État**

## Deux modalités d'intervention financées par l'Etat (P177)

- La location / sous-location (exemple: Solibail en Ile de-de-France)
  - Un opérateur agréé est locataire du logement auprès du propriétaire bailleur (contrat Code civil). Le logement est sous-loué (contrat d'occupation temporaire) à un ménage lié à l'organisme agréé par une convention d'occupation. locataire, avec le bailleur,
  - L'opérateur garantit au propriétaire le paiement du loyer (en prenant en charge si besoin le différentiel entre montant du loyer et redevance), le bon usage du bien, les petites réparations nécessaires, et supporte la vacance.
  - Solution temporaire.
  - Le glissement du bail doit être envisagé quand c'est possible.
- Le mandat de gestion
  - L'association (AIS, AIVS) gère le logement pour le compte du propriétaire.
  - Le ménage est lié directement au propriétaire bailleur par un bail (régé par la loi du 6 juillet 1989) => location de droit commun.
  - L'AIS est détenteur de la carte professionnelle « gestion immobilière » (loi Hoguet)

## Le mandat de gestion en IML

- Conformément aux principes du Logement d'abord, **le mandat de gestion est la solution à privilégier dès que possible.**



Objectif fixé dans le cadre du plan LDA : 50% de logements en location/sous-location, 50% en mandat de gestion.

- **Sécurisation des risques locatifs** (impayés, dégradations et vacance locative):

**Constats FAPIL** (principale fédération rassemblant les opérateurs d'IML -135 adhérents pour 34 000 logements gérés):

- L'intermédiation locative en MdG n'est pas une modalité de location plus risquée (taux d'impayé de 3,5% contre 3% dans le parc privé classique et 6,5% dans le parc social)
- Une fréquence d'impayés plus importante mais des montants de dettes plus faibles
- Des actions de prévention et un suivi individuel des impayés réalisés par les organismes
- Plus de 70% du parc géré pour le compte de propriétaires privés en mandat de gestion est couvert par un dispositif de sécurisation

## Le mandat de gestion en IML

- **Des outils de sécurisation spécifiques à la location solidaire :**
  - La **garantie Visale** Intermédiation Locative négociée par les Fédérations d'insertion par le logement : un cautionnement gratuit du locataire qui couvre 36 mois d'impayés et les dégradations locatives dans une limite de 2 mois de loyers.
  - Des **contrats-cadre d'assurances** négociés par certaines fédérations (comme la FAPIL) qui, selon les formules, couvrent les impayés de loyers, les dégradations et proposent une protection juridique.
  - L'instruction IML de 2018 invite les acteurs (organismes, Etat, Collectivités) à mettre en place **des « fonds de sécurisation »**, au niveau régional ou infrarégional, mutualisés. Plusieurs territoires ont choisi de l'expérimenter. Ce fonds est alimenté par des provisions versées par les opérateurs et/ou abondé par les bailleurs et les collectivités locales.

## Les missions assurées par l'opérateur

- **La captation :**

communication active / prospection / information / validation technique des logements / négociation / assistance au propriétaire dans ses démarches d'obtention d'aides et d'un avantage fiscal / contractualisation

*Voir le guide publié par la Dihal : « Organiser la captation de logement privés pour l'intermédiation locative »*

- **La gestion locative adaptée :** vise à prévenir toutes difficultés locatives et à proposer aux propriétaires une gestion sécurisée de leur patrimoine : suivi attentif des impayés, aide renforcée à la résorption de l'impayé, orientation et relais vers les services d'aide...

- **L'accompagnement :**

- **Axes d'accompagnements :** gestion budgétaire, démarches administratives, quotidien dans le logement, droits et devoirs du locataire, accès aux droits, inclusion dans le voisinage, prévention des ruptures, relogement ;
- **Adapté aux besoins des ménages** (dans le temps, selon les évolutions de leur situation etc.) ;
- **Approche globale des situations.**

=> GLA et accompagnement social ont des fonctions différentes mais une **visée commune : l'accès et le maintien durable dans le logement de ménages en situation de précarité.**

Postes et actions à financer	Mandat de gestion	Location / Sous-location
<b>Prospection - Captation</b>	Financements de l'Etat Synergies à trouver avec les collectivités (primes, communication...)	
<b>Gestion</b>		
- Loyer (L), aide au logement (AL), redevance (R), différentiel de loyer ( $\Delta$ )	Loyer payé entièrement par le ménage locataire au bailleur. Le ménage est éligible à l'aide au logement.	Loyer payé et garanti par l'opérateur gestionnaire au bailleur. $\Delta = L - (AL+R)$ .  Subventions publiques pour couvrir ce différentiel.
- Vacance	Coût supporté par le propriétaire bailleur.	Subventions publiques
- Impayés	Coût supporté par le propriétaire bailleur. Cautionnement gratuit par VISALE. Certains opérateurs proposent aux propriétaires de souscrire des contrats d'assurance impayés / dégradations.	Subventions publiques pour les créances irrécouvrables
- Gestion locative adaptée et frais de fonctionnement de l'opérateur	Subventions publiques  + Honoraires de gestion payés par le propriétaire bailleur ayant mandaté l'AIS. Les honoraires financent principalement les services rendus aux bailleurs.	Subventions publiques
- Equipements, entretien, dégradations exceptionnelles, remise en état	Certains opérateurs proposent aux propriétaires de souscrire des contrats d'assurance impayés / dégradations. + Dispositifs existants sur le territoire	
- Frais de procédures contentieuses	Coût supporté par le propriétaire bailleur. Possible prise en charge par VISALE ou par le contrat d'assurance s'il existe.	
- Assurance habitation	Souscrite par la ménage	Régulé par le ménage, avec avance possible par l'opérateur
- Dépôt de garantie	Régulé par le ménage, avec des aides possibles du FSL.	
<b>Accompagnement des ménages</b>	Subventions publiques + Dispositifs existants sur le territoire	

# Le conventionnement Anah : un levier essentiel pour développer l'IML

**Loc'Avantages** (dans le cadre du conventionnement Anah) = une réduction d'impôt accordée aux propriétaires bailleurs privés en contrepartie d'une location sociale:

- Dispositif fiscal instauré par la Loi de finances pour 2022, succède au dispositif Louer Abordable
- Un niveau de loyer inférieur au prix du marché
- Des ménages sous plafonds de ressources
- Pour une durée minimale de 6 ans

Des modalités particulièrement intéressantes quand on passe par un organisme d'intermédiation locative =>

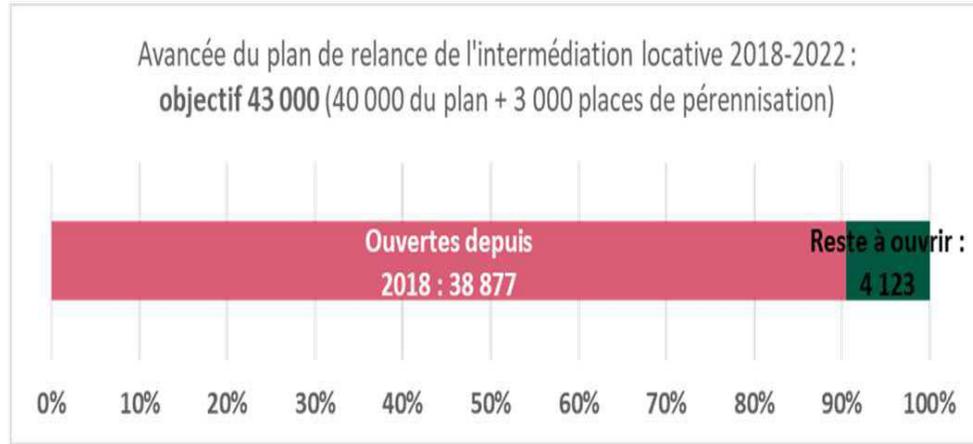
<u>Loc'Avantages</u>	Décote de loyer par rapport loyer de marché	Taux de réduction d'impôt, sans IML	Taux de réduction d'impôt, avec IML
<b>Loc1</b>	- 15 %	15 %	20 %
<b>Loc2</b>	- 30 %	35 %	40 %
<b>Loc3</b>	- 45 %	Uniquement avec IML	65 %

**+ primes (Loc2, Loc3) :**

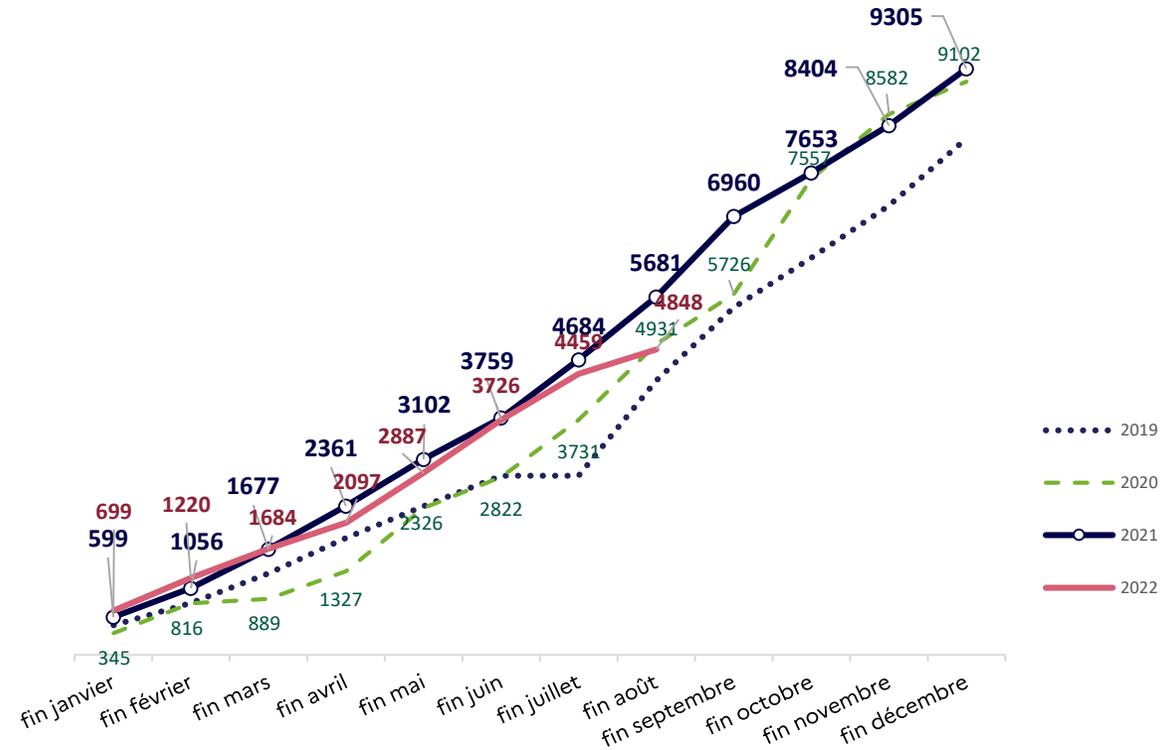
- 1000 € en location/sous-location
- 2000 € en mandat de gestion
- + 1000 € pour les logements < ou = 40 m<sup>2</sup>



# Bilan du déploiement de l'IML dans le cadre du 1<sup>er</sup> plan quinquennal



Créations de places en intermédiation locative



**Niveau national :**

Au **31/10/2022** : 38 877 places créées depuis 2018.

## Bilan du déploiement de l'IML dans le cadre du 1<sup>er</sup> plan quinquennal

Depuis la publication de l'instruction du 4 juin 2018, une dynamique importante s'est installée :

- En 5 ans, le **parc de logements en IML a plus que doublé.**
- Aujourd'hui, il représente près de **72 000 places, soit environ 28 000 logements.**
- Ces cinq années ont été importantes pour **renforcer le réseau d'opérateurs en capacité de porter les objectifs de développement de l'IML** (hausse des adhésions aux fédérations professionnelles, meilleure couverture territoriale, renforcement financier, outillage sur les stratégies et outils de captation, etc.).

## Bilan du déploiement de l'IML dans le cadre du 1<sup>er</sup> plan quinquennal

**Avec des objectifs qui sont partiellement atteints ou qui restent à creuser**, notamment insuffisance du mandat de gestion par rapport à la location/sous-location, peu de glissements de baux.

**La poursuite de son déploiement est nécessaire.**

Chaque nouveau logement capté apporte **une solution** pour les personnes et familles en difficulté qui peuvent ainsi accéder à un logement et sortir de situations de grande précarité, à la rue, en hébergement, en habitat de fortune ou hébergées chez des tiers.

## Lancement du second plan quinquennal : les enjeux pour l'IML

- Maintenir un **haut niveau de captation** (en assurant le maintien du « stock » et son développement), **mais réaliste**,
- Développer le **mandat de gestion**, dont la part reste aujourd'hui trop faible,
- Favoriser le **glissement de bail**,
- **Mettre en place de nouvelles modalités d'accompagnement** dans le cadre de la reconfiguration du parc d'hébergement,
- Capturer des logements à des **niveaux de loyer compatibles avec les niveaux de ressources des ménages** (avec une attention particulière portée aux charges des fluides),
- Configurer un parc de logements conforme aux niveaux de **performance énergétique réglementaires**,
- **Renforcer le rôle du SIAO** dans l'orientation sur l'ensemble des places financées par l'État.

**Merci de votre attention !**

# Webinaire régional Favoriser l'accès au logement pour tous en BFC

## Focus sur le logement social : Comment accéder au logement social ?

*16 décembre 2022*

## Focus sur le logement social :

### Comment accéder au logement social ?

- Conditions et préalable
- Etat de la demande en BFC
- Les recommandations pour faciliter le processus d'attribution
- Et une fois la demande constituée, que se passe-t-il ?
- Et demain, la mise en œuvre de la cotation ?

# Comment accéder au logement social ?

## Conditions et préalable

- Conditions nécessaires (<https://hlm-info.fr/>) :
  - Être de nationalité française ou avoir un titre de séjour en cours de validité
  - Respecter les plafonds de ressources = 70% des ménages en France
- **Un préalable incontournable : une demande enregistrée et active**
  - Enregistrée en ligne <https://www.demandelogementbourgognefranche.comte.fr/imhowebGP21> ou auprès d'un guichet enregistreur (bailleur, action logement service, collectivité)
    - Formulaire CERFA
    - Pièces d'identité des personnes majeurs ou titre de séjour en cours de validité du demandeur et codemandeur
  - Active, c'est-à-dire qui est < à 12 mois ou renouvelée à date anniversaire
- ✓ Un numéro unique d'enregistrement départemental = une seule demande **valable et visible par tous les bailleurs sociaux du département**
- ✓ Seules étapes obligatoires pour **créer** la demande **mais ne suffisent pas à considérer le dossier complet**

# Comment accéder au logement social ?

## Etat de la demande en BFC

- Les chiffres de la demande de logement social en BFC au 31.12.21

	Nombre de demande en cours	Nombre de logements attribués	<i>Pression de la demande (rapport demande/attribution)</i>
Doubs	10 641	3 953	2,7
Haute-Saône	2 760	1 496	1,8
Jura	3 539	1 365	2,6
Territoire de Belfort	3 144	1 577	2,0
Côte d'Or	12 587	4 405	2,9
Nièvre	2 906	1 247	2,3
Saône-et-Loire	7 969	4 655	1,7
Yonne	6 317	2 431	2,6
Total	49 863	21 129	2,4

Source : AREHA Est et SNE

# Comment accéder au logement social ?

## Les recommandations pour faciliter le processus d'attribution

- La demande doit être **complète**, c'est-à-dire accompagnée des **pièces justificatives** concernant le demandeur, le(s) codemandeur(s) éventuel(s) et les autres occupants du foyer, pour justifier :
  - La situation familiale
  - La situation professionnelle
  - Le motif de la demande (situation logement actuel et situation de handicap ou d'urgence)
    - numéro de sécurité sociale
    - pièce(s) d'identité (CNI ou passeport en cours de validité ou titre de séjour pour les personnes de nationalité étrangère)
    - livret de famille s'il y a des enfants ou carte d'identité pour les enfants majeurs
    - avis d'imposition ou de **non-imposition** sur le revenu des 2 dernières années\*
    - justificatifs de toutes les ressources des 3 derniers mois
    - attestations de loyer à jour pour les locataires, taxe foncière pour les propriétaires occupants, attestation d'hébergement ou domiciliation pour les personnes hébergées
    - annexe handicap renseignée
- La demande doit être **à jour**, c'est-à-dire que les pièces justificatives ont moins de 6 mois (notamment ressources)

# Comment accéder au logement social ?

## Les recommandations pour faciliter le processus d'attribution

La justification de la demande est une **obligation réglementaire** à laquelle le bailleur social ne peut déroger :

- ✓ selon les situations les délais de délivrance peuvent être long -> anticiper le plus possible la demande de pièce auprès des administrations
  - ✓ même si le ménage est non imposable et les ressources égales à 0, l'attestation de non-imposition est obligatoire
  - ✓ toute personne du foyer fiscalement autonome (avis d'imposition propre) doit être déclarée en tant que codemandeur
  - ✓ PJ justifiant si parcours locatif avant hébergement
- A tout moment du processus, les bailleurs sont disponibles pour aider/conseiller/accompagner les demandeurs pour la constitution de leur dossier

**Plus la demande est juste et fidèle à la situation, plus elle sera facile à instruire et rendra fluide le processus d'attribution**

# Comment accéder au logement social ?

## Et une fois la demande constituée, que se passe-t-il ?

1. Le rapprochement offre-demande :
  - lorsqu'un logement se libère, le bailleur repère les demandes qui correspondent aux caractéristiques du logement
  - le bailleur instruit ces demandes = vérifie l'adéquation du dossier avec les critères d'attribution réglementaires (compléments / précisions)
  - Il peut présenter le logement au ménage avant le passage en CALEOL
2. Présentation du dossier en CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements)
  - elle est composée des représentants des services de l'Etat, de l'EPCI et de la commune (voix prépondérante en cas d'égalité) et des administrateurs du bailleur
  - le bailleur présente 3 candidats / logement
  - la CALEOL valide l'attribution selon le règlement intérieur et obligations réglementaires (notamment relogement des publics prioritaires)
  - en cas de candidature multiple, elles sont classées selon un ordre de priorité (rang 1, 2, 3)
3. Le bailleur propose le logement au ménage en rang 1, si la proposition est acceptée le bail est signé, si elle est refusée, le bailleur propose le logement au ménage en rang 2...

## Comment accéder au logement social ?

### Et une fois la demande constituée, que se passe-t-il ?

**Les points d'attention : pourquoi toutes les demandes ne sont pas pourvues ?  
pourquoi des délais anormalement longs ?**

- La disponibilité de l'offre :
  - de manière générale, le parc Hlm est un parc de logements familiaux, il existe une tension forte sur les offres de petite (T1/T2) ou très grande (T5/6) typologie
  - certains secteurs géographiques tendus où l'offre de logements disponibles est inférieure à la demande
- Des demandes inadaptées ou avec des critères restreints

## Comment accéder au logement social ?

### Et une fois la demande constituée, que se passe-t-il ?

#### En conclusion

- Des bailleurs disponibles en amont et pendant la phase instruction pour conseiller le demandeur et accompagner la vie de la demande
- Un investissement des bailleurs dans les différentes instances départementales de la région BFC pour faciliter l'accès au logement autonome des ménages dont le parcours nécessite un accompagnement pour l'accès au logement

## Comment accéder au logement social ?

### Et demain, la mise en œuvre de la cotation ?

- D'ici fin 2023, application sur certains territoires (EPCI LEC ≈ grandes agglomérations) d'un système de cotation de la demande de logement social
- L'objectif poursuivi est de rendre encore plus transparent le système des attributions
- Grille propre à chaque EPCI qui va définir une série de critères d'appréciation de la demande, auxquels sera appliquée une pondération afin d'attribuer une note à chaque demande
- La cotation est outil d'aide à la décision

**UNION  
PROFESSIONNELLE  
DU LOGEMENT  
ACCOMPAGNÉ**



# Wébinaire du 16 décembre 2022

Novembre 2022

---

2022

- L'UNAFO est l'union **professionnelle** du **logement accompagné**
- Créée en 1979, l'Unafo représente **168 adhérents**, présents sur l'ensemble des régions (métropole et Outre-Mer) :
  - Associations – Bailleurs sociaux (dont SEM) – CCAS – entreprises sociales : gestionnaires de dispositifs de logement accompagné: résidences sociales, pensions de famille et résidences accueil, foyers de travailleurs jeunes et migrants
  - **1690 résidences 145 000 logements** : **920** résidences sociales - **420** pensions de famille et résidences accueil -**180** résidences pour jeunes (foyers de jeunes travailleurs , résidences jeunes actifs etc.) - **170** foyers de travailleurs migrants
  - Missions : Accompagner les adhérents - Représenter et promouvoir le logement accompagné - Animer la communauté des adhérents
- **En Bourgogne Franche – Comté : 17 adhérents – 60 résidences - 3879 logements**

*Adoma - la SDAT – Urbanalis – Habitat & Humanisme - Association Parme – Coallia – la Pagode - Résidence jeunes Yonne – Apat – Arial – Coopagir - Udaf 39 – FMS - Alfa3A - Creusot Monceau Habitat – FADS – Les invités au festin*

## Caractéristiques principales et communes du logement accompagné

- **Le logement accompagné :**
  - des logements autonomes et abordables, constituant la résidence principale des résidents
  - des locaux communs affectés à la vie collective : salles polyvalentes, salles de télévision, cuisines collectives, salons d'étage, etc.) dédiés à la réalisation d'actions ou d'activités définies au sein du projet social et permettant l'animation de la vie de l'établissement
  - une gestion locative renforcée et adaptée aux besoins des résidents
- **Les droits du résident :**
  - accès possible pour les personnes à droits complets, conditionné à un **montant plafond de ressources**
  - le logement est le domicile privé de la personne qui dispose d'un contrat de location
  - la durée d'occupation est variable selon le projet social de la résidence > pérenne dans les PF / RA, plutôt temporaire dans les résidences sociales
- **Redevance et APL-foyer :**
  - une redevance qui couvre l'ensemble des frais liés à l'occupation du logement : loyer, forfait de charges, notamment eau et énergie, mobilier, prestations etc.
  - une APL-foyer très solvabilisatrice car les charges sont comprises dans son assiette de calcul
- **Le projet social :**
  - Le « projet social » propre à chaque établissement définit les catégories de personnes à accueillir (jeunes en mobilité, personnes vieillissantes, personnes souffrant d'addiction, etc.), et prévoit, en conséquence, les moyens et les méthodes d'intervention adaptés pour répondre aux problématiques de ces publics.

## Caractéristiques principales et communes du logement accompagné

- **La gestion sociale assurée par le gestionnaire :**
  - accueillir, informer, animer la vie de l'établissement, orienter les résidents, tisser un partenariat local, afin de répondre aux besoins des personnes.
  - s'adresse à la fois aux résidents individuellement (aide à l'activation des prestations sociales, par exemple) et collectivement (organisation, au sein de l'établissement, de réunions « prévention santé » animée par des professionnels du secteur médical, par exemple).
  - À cette gestion sociale s'ajoute parfois un accompagnement social assuré directement par le gestionnaire ou par des partenaires (ASLL – AVDL)
- **L'attribution d'un logement :**
  - **Chaque gestionnaire définit ses propres modalités d'étude des candidatures et d'attribution des logements (commissions internes, responsables de résidences/hôtes – responsable de la gestion locative etc.) et dans le respect du projet social de la résidence.**
  - **Des logements relevant du contingent de réservataires :**
    - Les acteurs contribuant à la construction (financements, apports de foncier, garantie) peuvent devenir réservataires d'un contingent de logement dans la résidence, en contrepartie de leur contribution (Etat 30% - Collectivités 20% - Action Logement - hôpitaux, entreprises, écoles etc. en fonction du projet social. Chacun des réservataire dispose alors d'un pouvoir de proposition de candidatures de ménages sur les logements qui lui sont dédiés.
    - L'étude des candidatures et l'attribution des logements se fait ensuite selon des modalités propres à chaque gestionnaire.
    - Ce système contribue également la mixité et l'équilibre des publics au sein de chaque résidence.

## Les résidences sociales généralistes ou dédiées

- Logements meublés, individuels, intégrés au sein d'une résidence avec des espaces collectifs
- Accueil d'un public mixte :
  - Toute composition familiale, mais au vu des typologies, plutôt des personnes isolées, familles monoparentales, couples avec un seul enfant ;
  - Personnes ou ménages en mobilité, en formation professionnelle, jeunes travailleurs ;
  - Travailleurs migrants anciennement résidents des FTM.
- Accompagnement global assuré par le gestionnaire (régulation de la vie locative, prévention et gestion des impayés, lutte contre l'isolement, médiation vers les services extérieurs).

Dans certains cas, possibilité de mobiliser des mesures d'accompagnement renforcé, type ASLL.

**En Bourgogne Franche-Comté : 25 Résidences 1966 logements (Tous les départements sauf Jura et Haute-Saône)**

- Les Foyers Travailleurs Migrants : Depuis 1997 : politique publique volontariste « Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants » pour transformer les FTM, devenus obsolètes. **En Bourgogne Franche-Comté : 6 résidences – 760 logements (Territoire de Belfort, Saône-et-Loire, Doubs et Côte d'or)**
- **Zoom sur les RSJA**
- C'est une résidence sociale dont le projet social est dédié uniquement à l'accueil des jeunes > dispositif pensé en complémentarité des FJT,
- Accueil d'un public mixte :
  - Jeunes de 18 à 30/32 ans, prioritairement de 26 à 30 ans ;
  - En mobilité professionnelle, actifs, en suite de parcours avec peu de besoin d'accompagnement.

## Pensions de Famille / résidences accueil

- **Les pensions de famille**

- Logement pérenne dans une résidence de taille réduite (en moyenne 25 logements)
- Accueil d'un public cible : personnes à faible niveau de ressources, en situation d'isolement ou d'exclusion sociale, ayant eu un parcours de rue et d'hébergement de type CHRS.
- Accompagnement spécifique et renforcé, assuré par un ou plusieurs « hôtes de pension de famille »

**En Bourgogne Franche Comté : 19 résidences 452 logements (tous les départements sauf Saône-et-Loire)**

- **Les résidences accueil**

- Forme de pension de famille : mêmes caractéristiques (en moyenne 20 logements)
- Accueil d'un public cible : personnes en situation de handicap/souffrances psychiques avec une certaine autonomie (reconnaissance du handicap par MDPH non nécessaire)
- Accompagnement médico-social adapté en complément
- Conventionnement et travail partenarial de la résidence avec les services médico-sociaux (SAMSAH, SAVS etc.)

**En Bourgogne Franche Comté : 4 résidences 76 logements (Côte d'or, Doubs, Jura et Territoire de Belfort)**

## Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT)

C'est une résidence sociale **et** un établissement médicosocial.

Attention, il existe aussi des FJT non résidence-sociale...

- **Deux fonctions** du FJT :
  - Fonction « logement » : proposer un logement et des espaces collectifs (salle d'activité, informatique, bibliothèque etc.)
  - Fonction « socio-éducative » : favoriser la socialisation des jeunes par l'habitat et par différentes formes d'action concernant la vie quotidienne, l'emploi, la mobilité, la formation, les loisirs, la culture etc.
- Accueil d'un public mixte :
  - Jeunes âgés de 18 à 25 ans en situation d'insertion sociale et professionnelle : actifs, jeunes en formation mais aussi des jeunes et étudiants en situation de rupture sociale et familiale, décohabitation etc.
  - Possibilité, dans certaines conditions, d'accueillir des jeunes de moins de 18 ans et de plus de 25 ans (maximum 30 ans)
- Accompagnement global et socio éducatif grâce à un financement de la CAF

**En Bourgogne Franche-Comté : 6 résidences 625 logements (Côte d'or, Nièvre, Yonne, Saône-et-Loire)**

## Chiffres clés 2021 (Enquête nationale sur les profils et parcours des personnes logées en 2022 – Unafo)

### Profils des personnes logées :

- **Principalement des hommes mais cela varie en fonction des dispositifs** (FTM : 92 %, résidences sociales : 74 %, résidences pour jeunes dont les FJT : 57 % ) ; **des personnes seules (93%) - du fait de la structure du parc** – 3% couple et familles monoparentale – 1% couples avec enfants. En résidences sociales, la part des familles monoparentales est de 6 % et des couples avec ou sans enfants de 3 %. **Des jeunes** : en résidences pour jeunes, 66% des entrants ont entre 18 et 24 ans. En résidences sociales, l'âge médian est de 35 ans (35 % des entrants ont moins de 30 ans, 40 % ont entre 30 et 50 ans, 17 % entre 50 et 64 ans et 7 % plus de 65 ans).
- **58% des personnes qui emménagent viennent de la même commune ou du même département**
- **30% des personnes ayant emménagé en 2021 viennent de la rue ou de centres d'hébergements**
- **59% des personnes entrants dans nos dispositifs ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté et 27% disposent de moins de 565 €/mois**

### Rôle joué dans la fluidité des parcours :

- **Durée médiane d'occupation est de 25 mois.**
- **23% de taux de rotation moyen.**
- **56% des personnes quittant nos établissements disposent d'un revenu supérieur au seuil de pauvreté dont la moitié au-delà de 1500 € - Le logement accompagné favorise l'amélioration de la situation économique des résidents.**
- **57% des personnes quittent leur logement pour une solution de logement social ou privé.**



**APPED 21**

*Appartement pédagogique*

**Et si on vous aidait à faire  
des économies d'énergie ?**



# Bénéficiez de conseils et d'astuces pour réduire vos factures

**1 kit économies  
d'énergie offert**

## Visites et ateliers gratuits



📞 Contactez Emma  
du lundi au vendredi  
9h-12h30 et 14h-17h30

**07 69 20 78 05**

**17 avenue Edouard Belin 21000 DIJON**  
**Bus L3 Fontaine d'Ouche arrêt Belin**  
**Corol arrêt Champs Perdrix**

07  
2021

# REPÈRE

Cahier des charges  
du projet social des  
résidences sociales  
jeunes actifs (RSJA)

**DRIHL**  
Direction régionale et interdépartementale  
de l'hébergement et du logement

## Extrait de la lettre-circulaire interministérielle du 29 juillet 2019

« Les logements à destination des jeunes actifs pourront s'intégrer de façon diffuse dans la production courante, en mobilisant notamment les nouvelles dispositions de la loi ELAN (article 109 / jeunes de moins de trente ans) ou dans des offres en résidences, éventuellement mixte. Ces dernières prendront alors de façon privilégiée la forme de foyers de jeunes travailleurs ou de résidences sociales au projet social adapté, pour permettre l'accueil de jeunes actifs rencontrant des difficultés d'insertion sociale. ».

### I. Les différents produits à disposition des jeunes

Le besoin particulier des jeunes a été fixé à 9 000 places (places FJT et places ouvertes en résidences sociales dédiées tout ou partie à l'accueil des jeunes) sur la durée du SRHH<sup>1</sup>.

#### 1. La résidence sociale jeunes actifs

Les résidences sociales ont pour objet d'offrir une solution de logement meublé temporaire à des ménages rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire.

Elles ont vocation à accueillir des publics très diversifiés tels que : les jeunes travailleurs ou jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les femmes en difficulté, les travailleurs immigrés, etc. Une résidence sociale<sup>2</sup> peut être soit généraliste, soit plus spécialisée à destination d'un public en particulier. Les résidences sociales sont une catégorie de logement-foyer qui, en tant que tels, bénéficient d'une APL plus solvabilisatrice que l'APL locative.

#### 2. Le foyer de jeunes travailleurs

Le foyer de jeunes travailleurs est une résidence sociale particulière, également classé établissement social et médico-social encadré par le code de la construction et de l'habitat et le code de l'action sociale et des familles. Avec les aides au logement, les FJT constituent un levier fort de l'intervention des Caf pour l'accès à l'autonomie des jeunes et sont une réponse adaptée aux situations de vulnérabilité auxquels les jeunes sont confrontés. Le FJT accueille prioritairement des jeunes en activité ou en voie d'insertion sociale et professionnelle âgés de 16 à 25 ans. Il peut également accueillir des jeunes âgés de 25 à 30 ans. En tout état de cause, le FJT ne peut pas accueillir de personnes ayant dépassé l'âge de 30 ans.<sup>3</sup>

Dans le cadre de la Convention d'Objectifs et de Gestion<sup>4</sup> signée entre l'État et la Cnaf, il est prévu le soutien de 3 000 places supplémentaires dans la période 2018-2022.

.....  
1. Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement  
<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/srhh.pdf>

2. <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/residences-sociales-circulaire-no-2006-45-du-4-a1315.html>

3. Instruction DGCS/SD1A no 2015-284 du 9 septembre 2015 relative au statut juridique des foyers de jeunes travailleurs (FJT)

4. Lettre circulaire n° 2020-010 du 14 octobre 2020 de la Cnaf relative au soutien de la branche famille aux Foyers de jeunes travailleurs

### 3. Les logements dits « article 109 » de la loi ELAN

L'article 109 de la loi ELAN rend possible, sur la base d'autorisations spécifiques, la réservation de tout ou partie de programmes de logements locatifs sociaux « ordinaires » à des jeunes de moins de 30 ans pour des contrats de location d'une durée maximale d'un an, renouvelables dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement.

Cette disposition vise à faciliter l'accès des jeunes de moins de trente ans au parc locatif social. En effet, les jeunes sont davantage mobiles et à la recherche de solutions rapides, dans un premier temps pour de plus courtes durées, avant de s'établir dans l'emploi et de développer un parcours résidentiel.

## II. Une grille pour l'élaboration du projet social des RSJA prévue dans le plan d'actions régional

Le plan régional d'actions pour le développement des logements pour les jeunes et les étudiants élaboré en 2020 a acté la relance des financements des résidences sociales pour jeunes actifs en Île-de-France (action n° 3.3.2. : « établir un cahier des charges de projet social de résidence jeunes »). Cette action a fait l'objet d'un travail co-piloté par la Drihl, l'Unafop et la Caf de Paris. Elle a réuni l'ensemble partenaires autour de la rédaction d'un cahier des charges offrant ainsi aux porteurs de projet et aux services instructeurs une transparence des mesures minimales attendues au sein des RSJA.

Le cahier des charges vise à créer les conditions du développement des logements à destination des jeunes par la relance des RSJA, tout en permettant de déployer une offre équilibrée et complémentaire (FJT, article 109) répondant à la diversité de leurs situations sur les territoires.

Le choix a été fait de le présenter sous la forme d'une grille, pour son côté pratique, lisible et concis. Il existe par ailleurs des documents plus complets décrivant les étapes de l'élaboration et du contenu d'un projet social d'une résidence sociale<sup>1</sup>. Cette grille, qui a été concertée avec les acteurs franciliens et les services instructeurs de l'Etat, établit les pré-requis minimum attendus dans le projet social de la future RSJA. Cette grille est accompagnée d'un référentiel comparé entre FJT et RSJA, précisant mieux les sources et attentes.

.....  
1. <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/residences-sociales-circulaire-no-2006-45-du-4-a1315.html>

# Résidence sociale : grille d'élaboration du projet social adapté aux jeunes actifs

Phase d'élaboration du projet social	Éléments à préciser/ actions à engager	Préconisations/références
<p><b>Phase amont :</b> avant-projet social</p>	<p>établir le <b>diagnostic territorial</b> des besoins et ressources / source</p> <p>installer la <b>concertation</b> avec les partenaires locaux</p> <p>rédiger les <b>orientations</b> du projet</p>	<p>En s'appuyant sur les documents produits par les collectivités (PLH, PDALHDP, SRHH, DAP, OTLE) et tous les autres documents partenariaux et locaux, <b>produire les éléments synthétiques du diagnostic du territoire</b></p> <p><b>1/ justifiant la production de la RSJA sur ce territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- besoins des structures et acteurs de l'emploi et de la formation professionnelle</li> <li>- besoins des jeunes en mobilité (hors jeunes du territoire)</li> <li>- besoins des jeunes du territoire (décohabitation, FMP..)</li> </ul> <p><b>2/ décrivant les ressources du territoire</b> (services, commerces pour la vie quotidienne de qualité, services de droit commun et potentiels d'accompagnement) tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- services pour publics jeunes</li> <li>- emploi-formation,</li> <li>- transport-desserte et leur qualité,</li> <li>- modes de gardes, services sociaux adaptés aux familles monoparentales</li> <li>- autres logements spécifiques jeunes présents alentour</li> </ul>
<p><b>Phase amont :</b> avant projet sommaire</p>	<p>établir une <b>étude de faisabilité</b> technique</p>	<p><b>Définir</b> le nombre de logements, leurs typologies, les espaces collectifs... donner si possible à ce stade le plafond des redevances et les financeurs de subvention pressentis</p> <p><b>Annoncer</b>, le cas échéant les collectivités pressenties pour des engagements structurés</p>
<p><b>Phase amont :</b> instance de validation</p>	<p><b>COFIL</b></p>	<p>Décrire la <b>composition</b> et moment d'installation</p>
<p><b>Phase du projet social :</b> contenu</p>	<p><b>les publics « socle » obligatoires</b></p> <p>préciser <b>les publics cibles</b>, le peuplement</p>	<p><b>Public socle de la RSJA</b> ( cf. définition de la circulaire 2006) La RSJA vise à accueillir majoritairement des jeunes de plus de 25 ans, en fonction des autres ressources du territoire, notamment la présence ou pas de FJT. <i>NB : minimum : 18 ans ; 65% &gt; 25ans ; 35% entre 18-25 ans ; maximum 30 ans ou 32 ans si évolution du cadre de subvention des RSJA par le Conseil régional IDF.</i></p> <p><b>caractériser l'âge et les situations des jeunes ciblés par la RSJA :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jeunes en mobilité professionnelle, jeunes en emploi et en recherche d'emploi</li> <li>- jeunes en suite de parcours résidentiel avec peu d'accompagnement</li> <li>- jeunes couples, familles monoparentales, jeunes seuls, jeunes décohabitants</li> </ul>

# Résidence sociale : grille d'élaboration du projet social adapté aux jeunes actifs

Phase d'élaboration du projet social	Éléments à préciser/actions à engager	Préconisations/références
Phase du projet social : le contenu	les publics spécifiques « optionnels »	Préciser, le cas échéant, si la RSJA accueille des <b>jeunes en insertion avec convention tiers</b> (exemples : CLLAJ et Missions locales). <i>NB : 20% maximum de la capacité d'accueil de la structure peut être réservé pour ce type de public; un dialogue avec les réservataires sera engagé pour permettre l'imputation de ces places sur les différents contingents.</i>  <b>Pour éviter les mouvements entre structures</b> , expérimentation possible : - d'une AVDL renforcée pour les jeunes > 26 ans , - d'un dispositif de prise en charge CHRS hors les murs, si un financement est dégagé.
Phase du projet social : décrire le projet immobilier	la typologie des logements	Préciser le <b>nombre</b> , petite typologie de logement majoritaire (T1, T1', T1 bis par exemple). <i>NB : le montant de la redevance doit être cohérent avec la taille du logement (cf. T1' en particulier) ;</i>  Prévoir des logements pour des familles monoparentales ou jeunes couples.
	les espaces communs	Décrire les <b>surfaces collectives</b> dédiées aux espaces communs (espaces d'accueil par exemple), aux animations, aux activités administratives, aux personnels. Préciser le cas échéant si un espace remplit plusieurs fonctions, En cas d'espace n'est pas prévu, préciser pourquoi.  Préciser les modalités de <b>mise à disposition</b> des espaces dédiés aux jeunes.
	les logements des réservataires	<b>Nombre et affectation à discuter avec les réservataires.</b> - État -SIAO (30% des logements), - collectivités locales, - Action Logement et autres réservataires.
Modèle économique	le financement du bâtiment (subv., emprunt)	PLA-I systématiquement. PLUS à titre exceptionnel et avec justification.
	les redevances et leur composition, aides au logement, restes à charge et taux d'effort	A présenter pour l'ensemble des <b>situations types</b> de jeunes et de revenus. Préciser notamment pour chacune des situations suivantes : RSA, AAH, SMIC, ½ SMIC, contrat professionnalisation. S'assurer que les redevances fixées par les différentes catégories de logement sont cohérentes avec les besoins identifiés dans le diagnostic par les différents réservataires.
Moyens affectés et organisation	équipes, ETP, schéma d'organisation	Décrire succinctement les <b>postes / fonctions</b> , leur nombre et ETP. Décrire si recours à une mutualisation, externalisation, internalisation de services... Préciser le cas échéant la continuité de service et qui l'assure (présence sur la structure).

# Résidence sociale : grille d'élaboration du projet social adapté aux jeunes actifs

Phase d'élaboration du projet social	Éléments à préciser/ actions à engager	Préconisations/références
<b>Offres de service de l'entrée à la sortie</b>	La <b>gestion locative sociale</b> AGLS autres demandes financements	<p><b>Décrire la gestion locative sociale mise en œuvre</b> et les actions spécifiques proposées en matière de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la régulation de la vie collective au sein de la résidence</li> <li>- la prévention et la gestion des impayés</li> <li>- la lutte contre l'isolement</li> <li>- la médiation et la mise en réseau avec les services de droit commun pour faciliter l'accès au droit et la connaissance des services, et pour contribuer à résoudre les difficultés des résidents.</li> </ul> <p>Préciser si une AGL est demandée et pour quelles actions, Décrire les autres financements éventuellement demandés et les actions qu'ils financeront (exemple: CD, ARS, politique de la ville).</p> <p><b>Développer les partenariats</b> permettant la mise en œuvre d'actions d'information auprès des jeunes s'appuyant sur les services du territoire.</p>
<b>Instances de mise en service</b>	Commission de peuplement	<b>Décrire les instances</b> , les rythmes de réunions, la composition, les critères ....
<b>Instances de fonctionnement et de suivi</b>	Commission attribution, conseil de concertation, Comité de suivi annuel	<b>Comité de suivi</b> : prévoir le rendu-compte de l'activité relative aux parcours résidentiels. Préciser, le cas échéant, l'existence de référentiels internes, les espaces dédiés aux partages et la valorisation de bonnes pratiques.

## Ressources utiles :

- Guide AFFIL : développer l'offre d'habitat adapté en structure collective / repères et préconisations – 2017
- Publication IPR : <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/logements-etudiants-et-jeunes-actifs.html> de France :
- SRHH : <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/schema-regional-de-l-habitat-et-de-l-hebergement-r71.html>
- Temps zéro du SRHH : <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/temps-zero-du-srhh-a533.html>
- Protocole Unaf/DRIHL : <https://www.unafo.org/centre-de-ressources/signature-dun-accord-entre-la-drihl-et-lunafo>

## Textes de référence :

- Circulaire DGCS/Dihal/DHUP n° 2013-219 du 30 mai 2013 relative au soutien et au développement de l'offre de logement accompagné par un renforcement de l'aide à la gestion locative sociale (AGLS) des résidences sociales
- Instruction DGCS/SD1A n° 2015-284 du 9 septembre 2015 relative au statut juridique des foyers de jeunes travailleurs (FJT)
- Lettre circulaire n° 2020-010 du 14 octobre 2020 de la Cnaf relative au soutien de la branche famille aux Foyers de jeunes travailleurs
- Circulaire relative aux résidences sociales : <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/residences-sociales-circulaire-no-2006-45-du-4-a1315.html>
- Lettre-circulaire interministérielle du 29 juillet 2019 relative au développement du logement étudiant et jeunes actifs

## Référentiel comparé RSJA/ FJT (CCH : L663-1, R351-55, R633-1)

L'Étude de faisabilité (avant-projet sommaire)	Définir le nombre de logements, leurs typologies, les espaces collectifs... Donner si possible à ce stade le plafond des redevances et les financeurs de subvention pressentis. Annoncer, le cas échéant les collectivités pressenties pour des engagements structurés.	Définir le nombre de logements, leurs typologies, les espaces collectifs... Donner si possible à ce stade le plafond des redevances et les financeurs de subvention pressentis. Annoncer, le cas échéant les collectivités pressenties pour des engagements structurés.
Le projet social	Les conclusions des étapes préparatoires alimentent l'avant-projet social, puis le projet social, et les éventuelles conventions partenariales permettant l'accueil de certains publics.  Le projet social présente : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le territoire d'implantation, le gestionnaire, la structure.</li> <li>- L'offre de logement, ses caractéristiques.</li> <li>- La politique de maîtrise de la redevance.</li> <li>- La politique de gestion locative et de mise en réseau.</li> <li>- La politique de peuplement et d'attribution.</li> <li>- La politique de soutien aux parcours résidentiels.</li> </ul>	Les conclusions des étapes préparatoires alimentent le projet social et le projet socio-éducatif, et les éventuelles conventions partenariales permettant l'accueil de certains publics.  Le projet social présente : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le territoire d'implantation, le gestionnaire, la structure.</li> <li>- L'offre de logement, ses caractéristiques.</li> <li>- La politique de maîtrise de la redevance.</li> <li>- La politique de gestion locative.</li> <li>- La politique de peuplement et d'attribution.</li> <li>- La politique de soutien aux parcours résidentiels.</li> </ul> Le projet socio-éducatif présente l'offre de service sur les 3 axes de la Prestation de services : <ul style="list-style-type: none"> <li>- accueil/information/orientation,</li> <li>- mobilité et accès au logement autonome,</li> <li>- insertion sociale et professionnelle.</li> </ul>
Process de validation et d'agrément préconisés	Comité de pilotage partenarial associant propriétaire, gestionnaire, services de l'Etat, collectivités, Action logement et Caf	Commission appel à projet
Process d'évaluation	Bilan annuel résidence sociale comprenant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Points marquants de l'année.</li> <li>- Bilan d'occupation : demandes/entrées/sorties/parcours résidentiels</li> <li>- Activité de prévention des risques locatifs et de traitement des impayés.</li> <li>- Points saillants de l'activité de médiation et de mise en réseau permettant l'accès aux droits, la connaissance des services et la résolution des difficultés des résidents.</li> <li>- Point clefs de l'activité de développement social selon le profil des résidents.</li> <li>- Bilan annuel de la concertation.</li> <li>- le cas échéant Bilan ASLL (selon cahier des charges du financeur).</li> <li>- bilan général occupation, actions sociales, redevances, prix des prestations ... (ref : article 15 de l'annexe II à l'article R350-159 CCH)</li> </ul>	Bilan annuel résidence sociale comprenant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- bilan général occupation, actions sociales, redevances, prix des prestations... (ref : article 15 de l'annexe II à l'article R350-159 CCH)</li> <li>- Évaluation du projet socio-éducatif : bilan pluriannuel selon la période d'agrément de la Caf à la Prestation de Service, sur la base des objectifs du contrat de projet et du schéma d'évaluation défini initialement</li> <li>- Évaluation interne (ESMS)</li> <li>- Évaluation externe (ESMS)</li> </ul>

# Référentiel comparé RSJA/ FJT (CCH : L663-1, R351-55, R633-1)

## Focale sur les éléments clés du Projet social

### Les publics

La place de la structure dans les cadres d'orientation	Plan Régional Logt des Jeunes et des Etudiants - SRHH PDALHPD PLH et conventions de délégation de compétences (Délégation des aides à la Pierre)	Plan Régional Logt des Jeunes et des Etudiants - SRHH PDALHPD PLH et conventions de délégation de compétences (Délégation des aides à la Pierre) Politiques jeunesse et logement des Caf/COG
Les publics socles	<p>Ménages ayant des difficultés d'accès au logement ordinaire pour des raisons économiques mais aussi sociales (cf. cadre de la circulaire 2006 et convention APL) Ménages ayant des ressources inférieures au plafond PLAI, pour au minimum 75% d'entre eux (et dans la limite du plafond PLUS)</p> <p><b>Minimum 18 ans</b> Prioritairement jeunes de 26 ans à 30 ans (65% supérieure à 25 ans ; 35% 18-25 ans) Max 30 ans Publics en mobilité professionnelle Jeunes actifs (en emploi, en recherche d'emploi) Jeunes en suite de parcours avec peu de besoin d'accompagnement</p> <p>Personnes seules Familles monoparentales Couples</p>	<p>Ménages ayant des revenus limités ou des difficultés d'accès au logement ordinaire pour des raisons économiques mais aussi sociales (cf. cadre de la circulaire et convention APL) Ménages ayant des ressources inférieures au plafond PLAI, pour au minimum 75% d'entre eux (et dans la limite du plafond PLUS)</p> <p><b>Prioritairement jeunes de 16-25 ans</b></p> <p>La Prestation de services FJT définit les publics cibles : - Un public socle constituant au moins 65% des jeunes accueillis : jeunes 16-25 ans en situation d'insertion sociale et professionnelle (salariés, apprentis et alternants, en formation professionnelle ou en stage, en recherche d'emploi) Une attention est à porter sur les alternants et les jeunes vulnérables (sortants ASE, familles monoparentales, jeunes en situation de handicap) -Autres publics constituant au maximum 35% des jeunes accueillis : jeunes de 26-30 ans, étudiants non-salariés, scolarisés Personnes seules Familles monoparentales Couples</p>
Les publics spécifiques	<p>Jeunes en insertion avec convention de tiers (par exemple avec une Mission locale), pour 20% maximum des places</p> <p>Le cas échéant, le gestionnaire précise les moyens et partenariats mis en œuvre pour soutenir les parcours d'insertion et résidentiels de ces jeunes</p> <p>Possibilité d'expérimenter le CHRS hors les murs avec financement dédié, et une AVDL renforcée pour des jeunes &gt; 26 ans</p>	<p>La PS Fjt permet l'accueil de jeunes dits « conventionnés », à hauteur 15% maximum du public logés. Il peut s'agir de jeunes ASE, PJJ ou d'un autre organisme tiers.</p> <p>Leur accueil est encadré par une convention et un financement (prise en charge des redevances et/ou de l'accompagnement social). La convention est annexée à la convention PS Fjt signée entre la Caf et le gestionnaire</p> <p>Possibilité de déploiement de dispositifs d'accueil de publics spécifiques en contrepartie de financements dédiés, et en respect du cadre de la PS Fjt et des équilibres de peuplement</p>
Les réservataires/attribution	<p>La part, le nombre, et les typologies de logement définis pour chaque contingent en fonction du montage de chaque projet 30% des logements attribués à l'Etat. Mise à œuvre du protocole DRIHL UNAFU URHAJ concernant la mobilisation du contingent préfectoral avec modèle de convention de réservation des logements Etat dans les RS</p>	<p>La part, le nombre, et les typologies de logement définis pour chaque contingent en fonction du montage de chaque projet 30% des logements attribués à l'Etat. Mise à œuvre du protocole DRIHL UNAFU URHAJ concernant la mobilisation du contingent préfectoral avec modèle de convention de réservation des logements Etat dans les RS</p>

## Référentiel comparé RSJA/ FJT (CCH : L663-1, R351-55, R633-1)

Les logements et les espaces collectifs		
Les typologies de logement	Logements autonomes (de préférence avec cuisine ou kitchenette, avec salle d'eau /WC) ; petite typologie de logement majoritaire, complétée par d'autre catégorie de logement (T1', T1 bis, T2) en fonction des besoins du territoire ( familles mono-parentales et couples) % PMR en respect de la réglementation	Logements autonomes (de préférence avec cuisine ou kitchenette, avec salle d'eau /WC) ; petite typologie de logement majoritaire, complétée par d'autre catégorie de logement (T1', T1 bis, T2) en fonction des besoins du territoire ( familles mono-parentales et couples) % PMR en respect de la réglementation
Les espaces collectifs	Le gestionnaire précise l'offre prévue lors du dépôt du dossier et de la présentation du projet architectural. Il s'assure que les principes d'aménagement et d'organisation spatiale intègrent les besoins spécifiques des usagers en termes d'apprentissage vers l'autonomie.  Une diversité d'espaces peut être proposée en soutien à la vie collective : Espace d'accueil Salle d'animation, salle d'étude, de sport Salon télé/espace numérique Espace extérieur Cuisines collectives, cuisines équipées mises à dispo	Le gestionnaire précise l'offre prévue lors du dépôt du dossier et de la présentation du projet architectural. Il s'assure que les principes d'aménagement et d'organisation spatiale intègrent les besoins spécifiques des usagers en termes d'apprentissage vers l'autonomie.  Une diversité d'espaces peut être proposée en soutien à la vie collective : Espace d'accueil Salle d'animation, salle d'étude, de sport Salon télé/espace numérique Espace extérieur Cuisines collectives, cuisines équipées mises à dispo
Les redevances		
Les prêts d'investissement	PLAI systématiquement PLUS de manière exceptionnelle	PLAI PLUS de manière exceptionnelle
Les redevances et taux d'effort	Les structures doivent respecter un reste à charge décent  Le projet social présente les niveaux de redevances, les taux d'effort et restes à charge pour les différents statuts et niveaux de revenus.  Pour chaque typologie de logement, le projet social précise le détail de la redevance : montant de l'équivalent loyer, des charges récupérables, des prestations et du mobilier.	Les structures doivent respecter un reste à charge décent  Le projet social présente les niveaux de redevances, les taux d'effort et restes à charge pour les différents statuts et niveaux de revenus.  Pour chaque typologie de logement, le projet social précise le détail de la redevance : montant de l'équivalent loyer, des charges récupérables, des prestations et du mobilier
Les prestations	P+M Amortissement mobilier Blanchissage (enjeu des punaises de lit) / prise WIFI Possibilité de proposer une prestation ménage	P+M Amortissement mobilier Blanchissage (enjeu des punaises de lit) / prise WIFI obtention de la PS de la CAF suppose un accompagnement des jeunes dans la gestion de leur logement, et s'avère contradictoire avec la facturation de prestations de ménage.
Conventionnement	APL	APL

## Référentiel comparé RSJA/ FJT (CCH : L663-1, R351-55, R633-1)

### Le personnel et l'offre de services

Grands champs des fonctions attendus	<p>Les postes/fonctions, leur nombre et ETP Décrire si recours à une mutualisation, externalisation, internalisation de services... Préciser le cas échéant la continuité de service et qui l'assure (présence sur la structure)</p> <p>Les fonctions sont notamment les fonctions de direction, gestion locative sociale, entretien ménager et technique Le cas échéant le recours à une fonction de développement social</p>	<p>Les postes/fonctions, leur nombre et ETP, un organigramme : -Description des moyens d'accompagnement : personnel de direction, personnel socio-éducatif, personnel d'appui, personnel technique -Le taux d'encadrement en ETP pour x personnes (indication : 1 pour 22 en moyenne en Ile-de-France)</p> <p>L'accès à la Prestation socio-éducative nécessite la présence de personnels socio-éducatifs qualifiés. La Cnaf a défini deux référentiels repères ; l'un dédié aux fonctions socio-éducatives, l'autre aux fonctions d'appui. Chacune des catégories de personnels (personnel de direction, personnel socio-éducatif, personnel d'appui) est prise en charge financièrement de manière spécifique.</p>
L'offre de services Gestion locative sociale ( <b>circulaire de 2013</b> )	<p>Gestion locative sociale mise en œuvre, et modalités d'utilisation de la GLS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• régulation de la vie collective au sein de la résidence</li> <li>• prévention et gestion des impayés</li> <li>• lutte contre isolement</li> <li>• médiation vers les services extérieurs mobilisables pour résoudre les difficultés des résidents</li> </ul>	<p>Gestion locative sociale mise en œuvre, et modalités d'utilisation de la GLS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• régulation de la vie collective au sein de la résidence</li> <li>• prévention et gestion des impayés</li> <li>• lutte contre isolement</li> <li>• médiation vers les services extérieurs mobilisables pour résoudre les difficultés des résidents</li> </ul>
L'offre de services : mise en réseau, Développement social et action socio-éducative	<p>Fonction de mise en réseau et de médiation avec les partenaires du territoire pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-faciliter l'accès aux droits</li> <li>- accompagner les parcours résidentiels</li> <li>- soutenir l'insertion</li> <li>- faire face, ponctuellement, aux situations complexes</li> </ul>	<p>Fonction socio-éducative : offre de service avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 objectifs : autonomisation/socialisation/émancipation, engagement des jeunes/implication, vivre ensemble/mixité</li> <li>- 3 missions : accueil/info/orientation, mobilité et accès au logement autonome, insertion sociale/professionnelle</li> <li>- des modalités d'accompagnement : animation collective, accompagnement individuel, présence éducative en ligne,</li> <li>- mise en œuvre par des professionnels qualifiés.</li> </ul>
<b>Fonctionnement qualité</b>		
Les outils réglementaires	<p>Ils sont annexés au projet social :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Contrat de résidence, Règlement intérieur,</li> <li>-Process d'élection du Conseil de concertation</li> <li>- documents demandés par la convention APL</li> </ul>	<p>Ils sont annexés au projet social :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Contrat de résidence, Règlement intérieur,</li> <li>-Process d'élection du Conseil de la vie sociale ou de toute autre forme de participation (cf. loi 2002-2)</li> <li>- documents demandés par la convention APL</li> <li>-Outils de la loi 2002-2 : livret d'accueil, charte des droits et liberté, règlement de fonctionnement, contrat de séjour, projet d'établissement</li> </ul>
Les instances de fonctionnement	<p>Les instances, leur rythme et composition, notamment :</p> <p>Commission de peuplement Commission d'attribution</p>	<p>Les instances, leur rythme et composition, notamment :</p> <p>Commission de peuplement Commission d'attribution</p>

## Référentiel comparé RSJA/ FJT (CCH : L663-1, R351-55, R633-1)

Les instances de suivi	Comité de suivi annuel associant réservataires et partenaires institutionnels	Comité de suivi annuel associant réservataires et partenaires institutionnels
P/I quelques référentiels d'aides aux gestionnaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Référentiel AORIF Apprécier les capacités économiques des demandeurs</li> <li>• Référentiel d'auto-évaluation UNAFO</li> <li>• Référentiels d'accès au logement ESPERER 95</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Référentiel de la fonction socio-éducative et des missions d'appui - CNAF</li> <li>• Référentiel d'évaluation PS FJT – CNAF</li> <li>• Référentiel d'accompagnement pour les sorties d'ASE – Stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté</li> <li>• Référentiel d'évaluation interne COPAS URHAJ</li> </ul>
Les guides	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création de nouvelles résidences Fjt – Guide utile et pratique – URHAJ</li> <li>• Guide les publics en RS FJT URHAJ</li> <li>• FMP en Fjt – Retours d'expérience et préconisations - URHAJ</li> <li>• Outil d'auto diagnostic des associations - URHAJ</li> <li>• Réaliser un projet en résidence Fjt – Un guide pour les jeunes qui veulent s'engager - URHAJ</li> <li>• Méthode pour dynamiser le travail collectif – URHAJ</li> <li>• Guide de demande de PS Fjt – Caf de Paris</li> <li>• Guide attribution de logement -UNAFO</li> <li>• Guide résidence sociale - UNAFO</li> <li>• Guide développer l'offre d'habitat adapté en structure collective - AFFIL</li> </ul>	
<b>Focale sur les financements mobilisables</b>		
Les financements mobilisables : fonctionnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AGLS</li> <li>- Politique de la Ville</li> <li>- ARS pour le déploiement de financements dédiés à la Prévention et Promotion de la santé</li> <li>- Le cas échéant ASLL</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-AGLS</li> <li>- Politique de la Ville</li> <li>-ARS pour le déploiement de financements dédiés à la Prévention et Promotion de la santé</li> <li>-Prestation de service FJT de la Caf sous condition de réponse aux critères d'éligibilité</li> <li>Critères : public socle, objectifs, offre de service, missions, modalités d'accompagnement, professionnels qualifiés</li> <li>- FONJEP</li> <li>- Conseil départemental Accueil jeunes ASE/ PJJ</li> <li>- Caf Subventions d'investissement</li> </ul>
Les financements mobilisables : investissement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aides à la pierre PLA-I (voire PLUS)</li> <li>- apl foyer</li> <li>- collectivités locales (Conseils départementaux, Conseil régional)</li> <li>- autres réservataires (AL )</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aides à la pierre PLA-I (voire PLUS)</li> <li>- apl foyer</li> <li>- collectivités locales (Conseils départementaux, Conseil régional)</li> <li>- autres réservataires (AL )</li> </ul>

## Ressources utiles

- **Guide AFFIL**

Développer l'offre d'habitat adapté en structure collective, repères et préconisations – 2017

<http://www.affil.fr/habitat-adapte.html>

- **Publication Institut Paris Région**

Logement étudiant et jeunes actifs, vers une territorialisation des besoins en Île-de-France

<https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/logements-etudiants-et-jeunes-actifs.html>

- **Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)**

<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/schema-regional-de-l-habitat-et-de-l-hebergement-r71.html>

- **Temps zéro du SRHH**

<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/temps-zero-du-srhh-a533.html>

- **Protocole Unafo / DRIHL**

<https://www.unafo.org/centre-de-ressources/signature-dun-accord-entre-la-drihl-et-lunafo>

## Textes de référence

- Circulaire DGCS/Dihal/DHUP n° 2013-219 du 30 mai 2013 relative au soutien et au développement de l'offre de logement accompagné par un renforcement de l'aide à la gestion locative sociale (AGLS) des résidences sociales

- Instruction DGCS/SD1A n° 2015-284 du 9 septembre 2015 relative au statut juridique des foyers de jeunes travailleurs (FJT)

- Lettre circulaire n° 2020-010 du 14 octobre 2020 de la Cnaf relative au soutien de la branche famille aux Foyers de jeunes travailleurs

- Circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales

**DRIHL**

5 rue Leblanc  
75 911 Paris Cedex 15

01 82 52 40 00

[www.drihl.Île-de-France.developpement-durable.gouv.fr](http://www.drihl.Île-de-France.developpement-durable.gouv.fr)

