

Parcours et Profils des personnes logées en résidence sociale : Focus sur les moins de 30 ans

L'UNAFO EN QUELQUES CHIFFRES

- L'UNAFO est l'**Union professionnelle du logement accompagné**, créée en 1979 : gestionnaires de résidences sociales, pensions de famille/résidences accueil, foyers de jeunes travailleurs et foyers de travailleurs migrants.
- Une Union nationale, sans délégations régionales, composée d'une équipe de 10 collaborateurs
- **Au national : 178 adhérents / 1700 résidences / 155 000 logements**
- **En Pays de Loire : 12 adhérents / 63 résidences / 3200 logements**
- **3 missions principales**
 - Accompagner les adhérents par le soutien, l'accompagnement technique et le développement des compétences
 - Représenter et promouvoir le logement accompagné auprès des partenaires et pouvoirs publics
 - Animer la communauté des adhérents

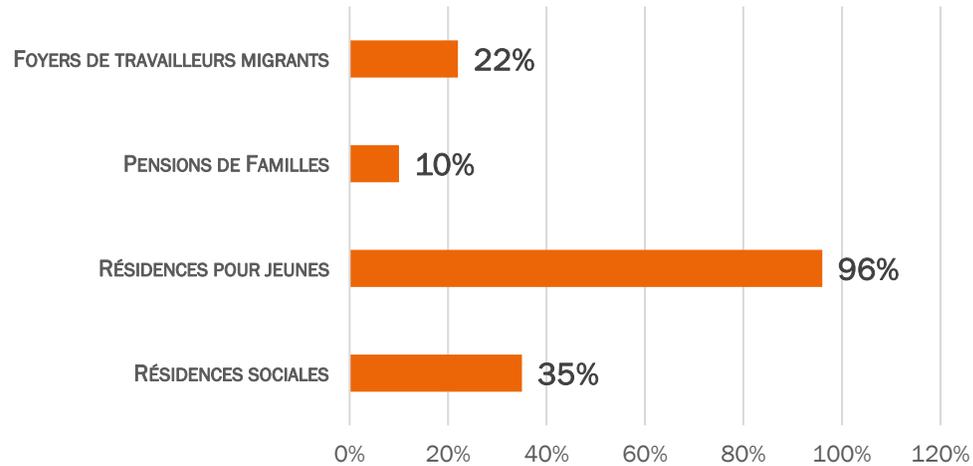
Modalités de réalisation de l'enquête

- Il s'agit d'un extrait de notre enquête annuelle sur les personnes logées (chiffres 2021) :
- **Un panel de 44 adhérents** répondant au niveau national, **représentant 121 000 logements**, soit 80% du parc des adhérents de l'Unafo.
- Une segmentation en quatre grandes familles de résidences :
 - **Les résidences pour jeunes** : FJT, RSJA, résidences étudiantes conventionnées ;
 - **Les résidences sociales « généralistes »**
 - **Les foyers de travailleurs migrants.**
 - **Les pensions de famille** et résidences accueil ;
- Un volume global de **15 457 personnes de moins de 30 ans** ayant emménagé dans l'année

Retrouvez
l'ensemble de
nos enquêtes
sur les
personnes
logées sur le site
de l'Unafo.

Les moins de 30 ans dans tous les dispositifs

Part des moins de 30 ans dans les
emménagements



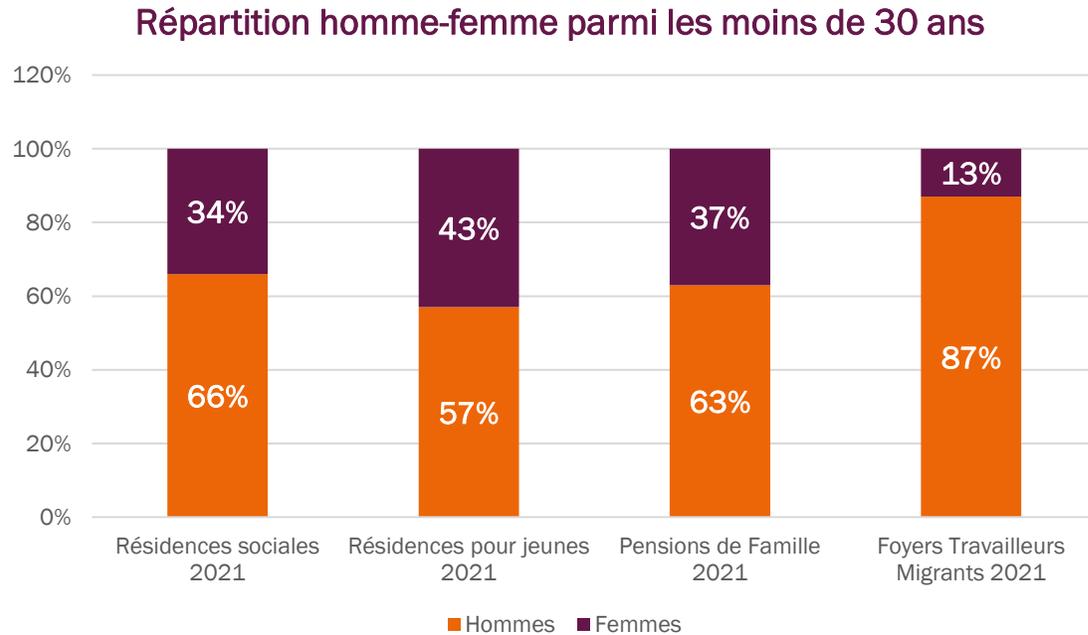
Les moins de 30 ans sont également très présents dans les résidences généralistes.

Les moins de 25 ans sont majoritaires dans les résidences pour jeunes

Répartition des entrants par tranches d'âge



Les profils des personnes logées

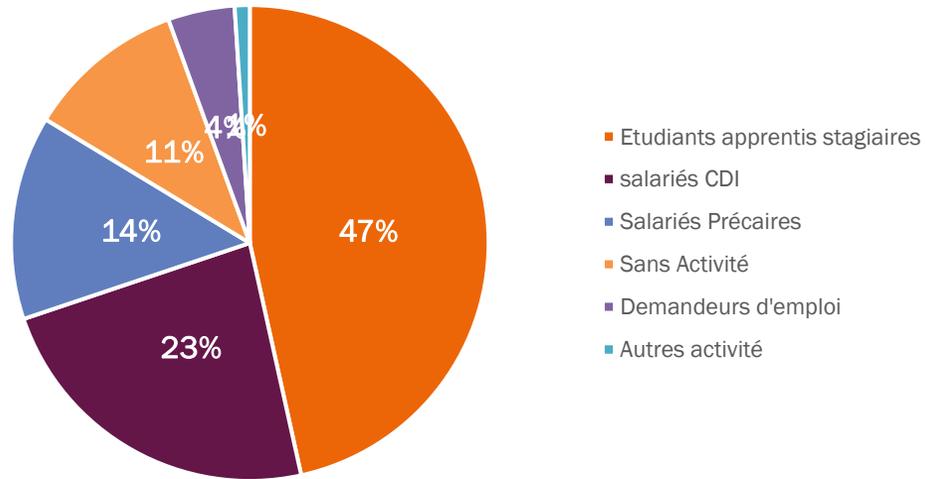


**Une féminisation plus forte chez les jeunes :
le ratio hommes/femmes est de 80/20 toute
tranche d'âge confondues**

96% des entrants en résidences jeunes sont des personnes seules.
Alors qu'en résidences sociales généralistes il y a **7%** de familles monoparentales et **4%** de couples
chez les moins de 30 ans.

La situation économique des personnes logées

Répartition des entrants par activité



67 % des personnes ont un revenu d'activité à l'entrée.

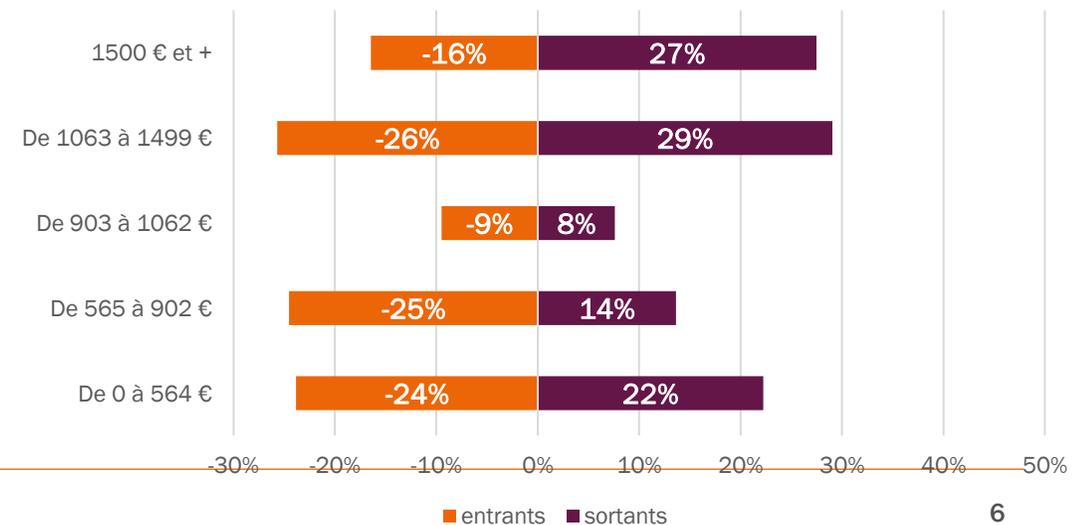
La mobilité professionnelle est le premier motif de demande de logement chez les moins de 30 ans (35%) devant la précarité (24%).

L'effet levier du logement accompagné :

58 % des entrants dans nos dispositifs ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté, et **24 %** disposent de moins de 565 € par mois.

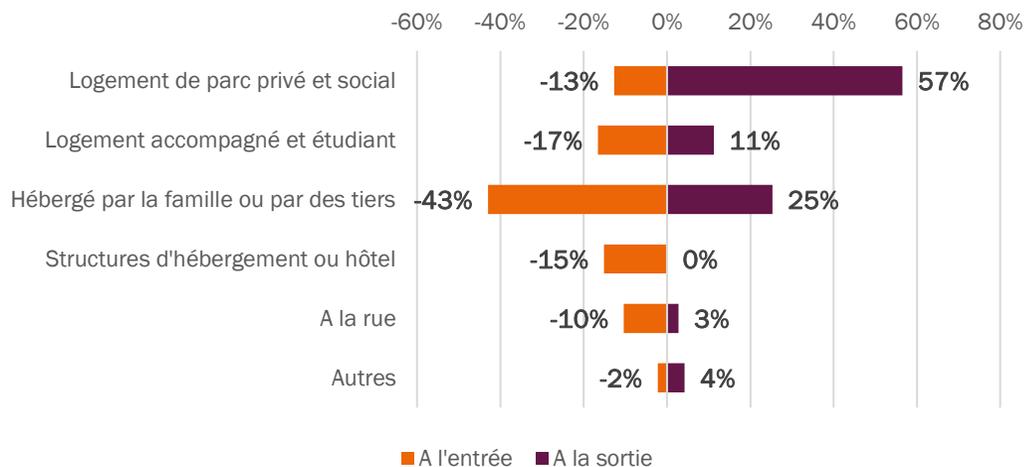
La part des personnes disposant d'un revenu au-dessus du seuil de pauvreté progresse de **14 points** entre les entrants et les sortants.

Répartition des entrants/sortants de moins de 30 ans par tranche de revenus



L'évolution de la situation d'habitat des personnes logées

Situation de logement avant et après les séjours en logement accompagné

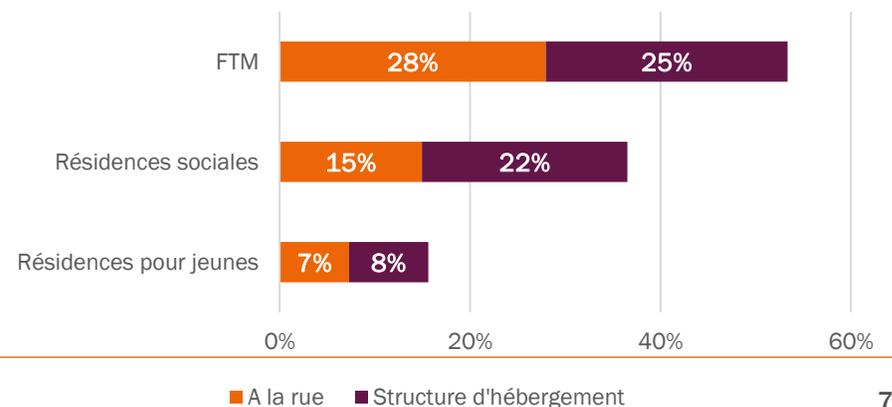


- **52%** des entrants viennent de la même commune ou du même département
- Près de **2/3** des séjours sont inférieurs à 24 mois
- **57 %** des personnes quittent leur logement accompagné pour une solution de logement, social ou privé.

25 % des entrants viennent de la rue ou de centres d'hébergement.

La précarité est plus marquée chez les jeunes emménageant en résidence sociale généraliste ou en FTM.

Part des personnes entrantes issues de la rue et des structures d'hébergement



Les résidences sociales au service du projet de territoire

Impacts socio-économiques des résidences sociales



LES RÉSIDENCES SOCIALES : DES OUTILS SOUPLES ET STRATÉGIQUES

- Des **solutions de logement adaptés aux situations et profils de personnes aux profils variés**, en réponse aux besoins présents dans le territoire :
 - prêtes à habiter, rapidement mobilisables, constituées de petites typologies (en nombre insuffisant dans la plupart des territoires et en particulier dans les zones tendues)
 - jeunes travailleurs, en formation ou en apprentissage, travailleurs précaires ou saisonniers, personnes vulnérables, en mobilité professionnelle, familles monoparentales etc.
- Des **structures collectives** :
 - des logements autonomes et abordables, constituant la résidence principale des résidents
 - des locaux communs affectés à la vie collective (salles polyvalentes, salles de télévision, cuisine collective, espace extérieur) dédiés à la réalisation d'actions ou d'activités définies au sein du projet social et permettant l'animation de la vie de la résidence
 - une gestion locative renforcée et adaptée aux besoins des résidents
 - la possibilité de proposer un accompagnement social via des mesures financées
- **Facilitant et sécurisant la fluidité des parcours résidentiels** des personnes logées : un outil essentiel de la politique du Logement d'abord
 - des sorties de résidence sociale majoritairement vers le logement social ou privé

CONTEXTE DE L'ÉTUDE

- **Une feuille de route 2021-2022** pour la production de résidences sociales, **publiée par la DIHAL**.
Les résidences sociales *«sont un des maillons essentiels de la politique du logement d'abord, afin que la fluidité puisse s'exercer»*.
- Un constat : un **travail de sensibilisation et de conviction** à réaliser auprès d'acteurs des politiques locales du logement, notamment **les élus**, pour produire davantage de résidences sociales.
- Une étude originale de la DIHAL, CILPI et Unafo, réalisée par le cabinet AATIKO et le Groupe SCET, en 2022.
- **Objectiver les valeurs créées** par les résidences pour :
 - le territoire (accès au logement, mixité urbaine, qualité architecturale, lien avec le tissu associatif...)
 - les résidents (gain en conditions de vie, accès aux droits...)
 - les entreprises (appui à la mobilité résidentielle, mobilités pendulaires, développement de l'emploi...)
- **Objectif final** : convaincre les élus de leur pertinence pour en produire davantage.





MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE

- Des enquêtes de terrain menées dans **6 résidences d'adhérents de l'Unaf** illustrant la diversité de l'offre de résidences sociales
- Modélisation économique développée à partir de l'exploitation des tableaux entrées-sorties de la comptabilité nationale et d'évaluations socioéconomiques.

Gestionnaire	Nom	Région	Commune	Statut	Typologie	Zonage*	Public	Logements	Places	Taille**
API Provence	Le Figuier	PACA	Cannes	Résidence sociale	Urbain dense	Tendu (A)	Saisonniers	37	74	Moyenne
ADELIS	Chais de Luxembourg	Pays de la Loire	Vallet	Foyer de jeunes travailleurs	rural sous faible influence d'un pôle	Détendu (C)	Jeunes (FJT)	20	20	Petite
ADEF	Simone Weil	Île-de-France	Gonesse	Résidence sociale	urbain dense	Tendu (A)	Généraliste	160	160	Grande
ALJT	RJT	Île-de-France	Chaville	Foyer de jeunes travailleurs	urbain dense	Tendu (A bis)	Jeunes (FJT)	203	203	Grande
ADOMA	Saint Jean	Hauts-de-France	Roubaix	Résidence sociale	urbain dense	Tendu (B1)	Généraliste	79	79	Moyenne
Aquitanis et JHAS	Cité des Métiers	Nouvelle-Aquitaine	Pessac	Mixte (RS et FJT)	urbain dense	Tendu (B1)	Généraliste et Jeunes (FJT)	157 (dont 62 JHAS et 95 Aquitanis)	157	Grande (dont 2 moyennes)

* : zonage au sens du dispositif d'investissement locatif « Robien » également appelé « Zonage ABC »

** : au sens de la résidence au sens de la circulaire AGLS



MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE

Une double-approche des impacts

UNE APPROCHE « STATIQUE » A PARTIR DU
FONCTIONNEMENT DE L'ÉCONOMIE

**Empreinte
économique**

Périmètre

Approche économique à partir des coûts de construction /d'exploitation des résidences sociales, des dépenses de consommation des résidents

Résultat

Retombées économiques et emploi directs, indirects, induits

UNE APPROCHE « DYNAMIQUE » A PARTIR
DES EFFETS CAUSAUX PRODUITS PAR LES RS

**Evaluation
socio-
économique**

Périmètre

Approche socio-économique à partir des coûts et des externalités

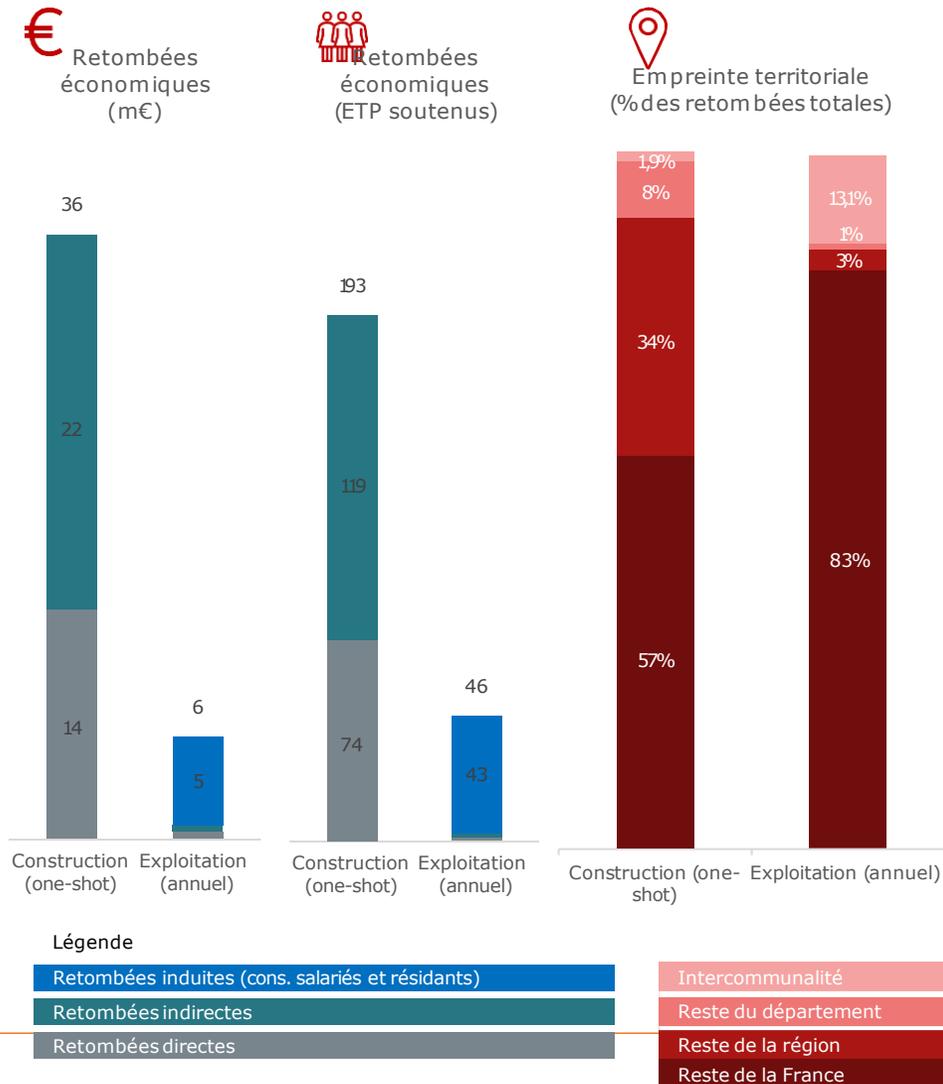
Résultat

Valeur socio-économique d'une résidence sociale (coûts évités, monétarisation d'impacts "immatériels" sur le territoire, le tissu économique, les résidents)



MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE – EMPREINTE ECONOMIQUE

Exemple pour une résidence Jeunes Travailleurs de 200 logements



L'INVESTISSEMENT REPRESENTE UNE PART PREPONDERANTE DES RETOMBÉES ECONOMIQUES

Le coût d'investissement de la résidence est valorisé à 13,7 M€ qui ont généré 22,1 M€ de retombées indirectes et 193 emplois.

Pour 1 € investi dans la construction d'une RS, 16 € de retombées indirectes.

L'EXPLOITATION GENERE DES RETOMBÉES REPOSANT EN GRANDE PARTIE SUR LA CONSOMMATION

Si l'on exclut l'investissement, la RS génère 6,1 M€ de retombées annuelles, dont 67 % d'effets induits (issus de la consommation des ménages résidents et salariés).

Pour 1 € investi dans l'exploitation de la RS, 5,6 € de retombées indirectes et induites.

DES RETOMBÉES TERRITORIALISEES

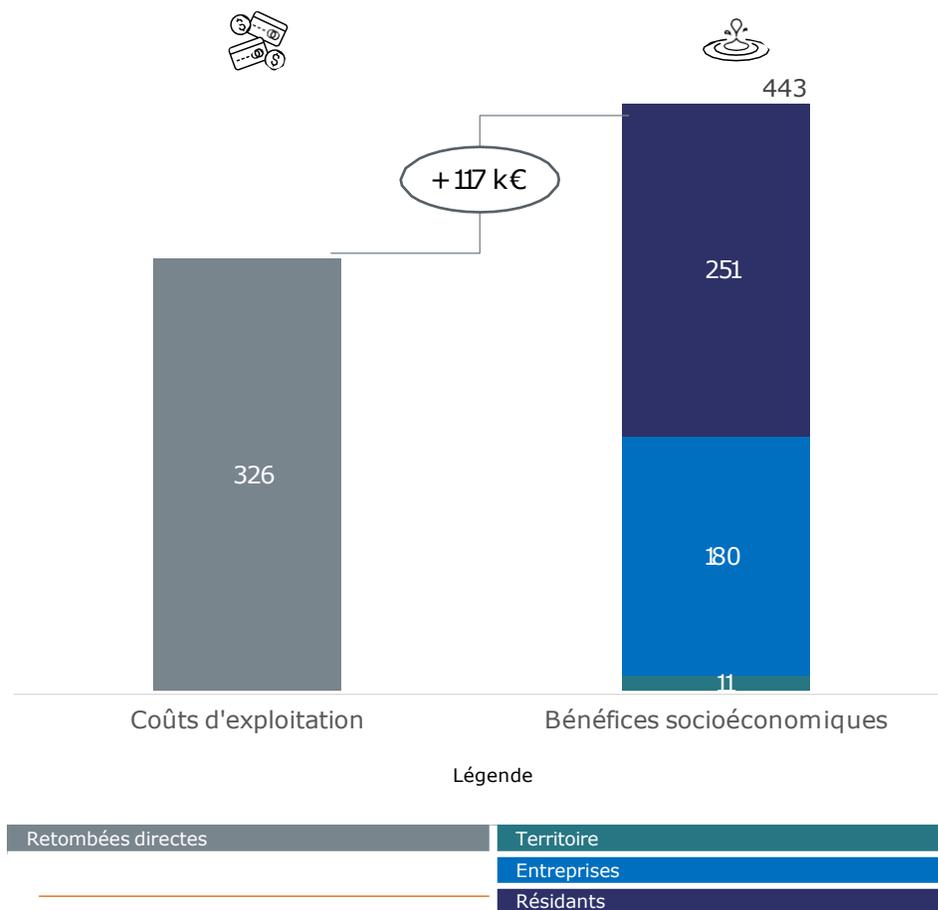
1,9 % des retombées de l'investissement et 13,1 % des retombées annuelles sont territorialisées sur l'intercommunalité Grand Paris Seine Ouest. Elles sont complétées par 252 k€ de produit de taxe foncière (dont 183 k€ pour la commune) au terme de la période d'exonération.



MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE – EVALUATION SOCIO-ECONOMIQUE

Exemple de bilan socio-économique pour une résidence Jeunes Actif et Saisonniers de 37 logements

Bilan socioéconomique de la résidence (k€)



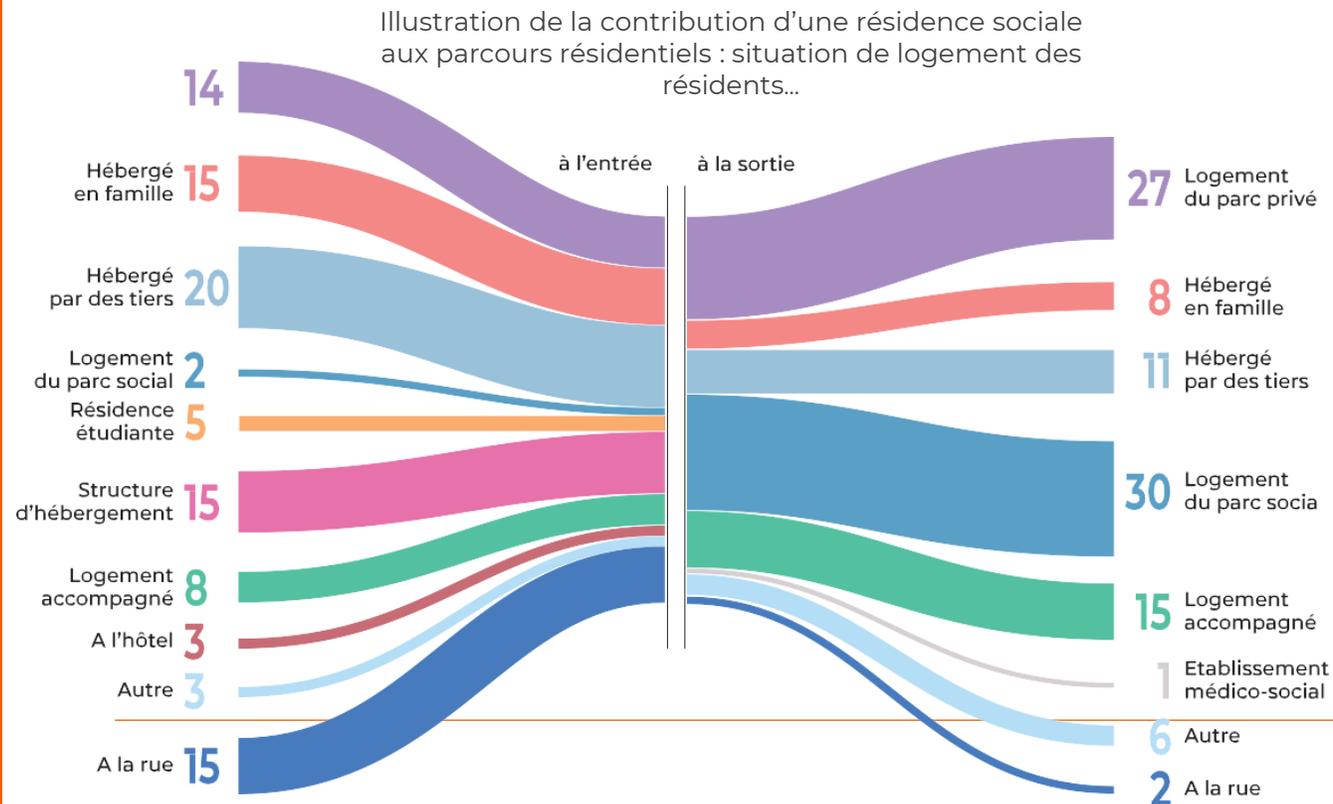
Catégorie d'effet	Effet	Valorisation (k€/an)
Territoire	Service rendu à la collectivité pour l'accès au logement (DAHO)	0,0
	Contribution au tissu associatif	0,0
	Centralité de la localisation	4,8
	Qualités architecturales	6,5
Résidents	Chômage frictionnel évité grâce à la mobilité résidentielle	63,8
	Santé : précarité énergétique évitée	8,7
	RSA : non-recours évité	0,0
	Finances publiques : coûts évités (CHRS/CHU/Hôtel)	0,0
	Loyers & redevances : gains en conditions de vie	107,9
Entreprises	Valorisation pour les entreprises (y. c. barème Action Logement)	110,1
	Mobilités pendulaires : valeur du temps économisé	138,0
	Mobilités pendulaires : valeur du CO2 économisé	2,7



IMPACT SOCIAL : ACCÈS AU LOGEMENT ET COHÉSION SOCIALE

Soutenir l'accès au logement

- Contribue à **l'offre de logement social** dans le territoire > donc **aux obligations de la loi SRU**
- **Outil du Logement d'abord** : rôle essentiel en faveur de l'accès au logement des personnes modestes
- Contribue à **améliorer la situation** des personnes via le parcours résidentiel
- Est une réponse **aux enjeux de mobilité géographique des jeunes** accédant à l'emploi



Rôle de la collectivité :

- **Décisionnaire de l'implantation** sur son territoire
- Dispose de **droits de réservation** proportionnés à son intervention dans l'opération (financement, garanties), lui permettant d'orienter des candidatures de personnes pour certains logements



IMPACT SOCIAL : ACCÈS AU LOGEMENT ET COHÉSION SOCIALE

Soutenir la cohésion sociale

Amélioration des conditions de vie : accès à un logement financièrement accessible

- **Accès à un logement des personnes dans des territoires dont elles seraient sinon exclues**, au regard de leurs faibles ressources, en particulier en zone tendue.
- **Amélioration des conditions de vie des personnes logées**, grâce à une redevance (loyer + charges) modérée et encadrée par l'Etat (-30 % au moins par rapport aux loyers du marché en zone tendue sur le panel d'étude).

Une gestion locative sociale permettant l'accès et le maintien des droits

- **Prévention des situations de rupture et préservation de la cohésion sociale.**

Grâce à la gestion locative sociale réalisée par les intervenants sociaux : orientation vers les services de droit commun (logement, santé, emploi, culture...), accès aux droits et maintien du lien social avec l'environnement

- **Evitement de coûts** tant pour les services sociaux des collectivités que pour l'Etat.

Des résidences intégrées et ouvertes sur leur environnement

- Généralement implantées à proximité du centre-ville et/ou des réseaux de transports en commun, elles offrent **un cadre de vie favorable et un accès aux équipements et services locaux**.
- **Un lieu de vie ouvert sur la ville** : les résidences et leurs parties communes utilisables comme équipement collectif par les mairies et les associations locales



IMPACT ÉCONOMIQUE : RETOMBÉES ÉCONOMIQUES ET SOUTIEN A L'EMPLOI

Des retombées économiques directes et indirectes

- **Investissement / Exploitation / Consommation**

Contribution au développement économique du territoire par le soutien à l'emploi

- **Des solutions de logement adaptés aux besoins du tissu économique :**
 - Des solutions de logement permettant de loger, d'attirer la main d'œuvre et d'éviter un turn-over important, en particulier dans des secteurs professionnels tendus (hôtellerie-restauration...) ou du fait de besoins industriels ou agricoles spécifiques ;
 - Certaines entreprises contribuent directement au développement de résidences sociales pour loger des salariés ayant, par exemple, des horaires atypiques.
 - Les résidences sociales constituent également une solution de logement pour les travailleurs saisonniers, qui ont besoin de souplesse et de réactivité pour s'installer à proximité de leur lieu de travail.
- **Des bénéfices socioéconomiques tirés des services rendus par les résidences sociales, à la fois aux entreprises et aux résidents :**
 - Les **entreprises** cotisantes à la PEEC (participation des employeurs à l'effort de construction) = droit de réservation via Action Logement
 - Les **résidents** optimisent leur temps de trajet quotidien, avec des impacts favorables pour l'environnement et leur qualité de vie et réduisent leur temps de chômage frictionnel, en accédant à des opportunités en-dehors de la zone d'emploi de leur territoire d'origine.