

RETOURS SUR LES MOMENTS FORTS DE LA 12E JOURNÉE RÉGIONALE DE L’AFFIL



30 novembre
2023
Cité de Refuge
Paris

INTRODUCTION

La journée régionale de l’AFFIL est le rendez-vous annuel des acteurs du logement social, du secteur Accueil Hébergement Insertion (AHI) et du logement accompagné. Cette 12e journée régionale s’est inscrite dans un contexte particulier, avec beaucoup d’inquiétudes et d’incertitudes liées à l’actualité du secteur de l’hébergement et du logement en Île-de-France. Pour évoquer cette situation et les actions à engager pour y remédier, la matinée de la journée régionale a mobilisé plusieurs intervenants, qu’il s’agisse de représentants des services de l’Etat, du monde HLM ou associatif.

Les journées régionales sont aussi l’occasion de s’acculturer à de nouveaux sujets, et c’est à ce titre que l’après-midi de la 12e journée régionale a porté sur le développement de l’habitat inclusif et intergénérationnel dans le parc social. Jacques Wolfrom, co-auteur du rapport sur l’habitat inclusif remis en 2020 au Premier ministre en poste, était le grand témoin de cet après-midi.



Affil

Association francilienne pour favoriser
l'insertion par le logement

MATINÉE

Quels nouveaux modèles inventer pour répondre à la crise de l'hébergement et du logement ? Quels engagements nécessaires ?



Intervention de Laurent Bresson, directeur de la DRIHL

Laurent Bresson est tout d'abord revenu sur le contexte particulièrement difficile dans lequel s'achève l'année 2023 :

- L'Etat n'a jamais autant hébergé de ménages, toutes catégories d'hébergement confondues, et pourtant le sans-abrisme est loin d'avoir été éradiqué ;
- Les capacités d'attributions dans le parc locatif social ne cessent de s'éroder et ce malgré la croissance du parc. Pour la première fois la barre des 800 000 demandeurs de logement social va être dépassée en Île-de-France, alors que le nombre d'attributions est proche de 70 000 par an.
- La production de logements traverse une crise sans précédente, qui se traduit au niveau du parc social par un bilan annuel d'à peine 18 000 logements locatifs sociaux agréés.



La crise actuelle appelle à un rebond nécessaire, mais c'est aussi une opportunité de questionner les modèles existants, pour dépasser les blocages du système actuel.



L'Etat, au côté de ses partenaires, a d'ores et déjà pris des engagements et mené des actions :

- Maintien des capacités d'hébergement depuis la crise sanitaire ;
- Mise en œuvre du Logement d'abord et renforcement de la fluidité hébergement-logement, via la mobilisation en particulier du contingent préfectoral : 6% des attributions de logements sociaux sont faites à des ménages sortant d'hébergement ;
- Finalisation d'une feuille de route régionale pour les SIAO, qui permettra d'assurer davantage d'homogénéité, d'équité mais aussi d'efficacité pour renforcer les sorties d'hébergement vers le logement ;
- Renforcement des équipes des SIAO (500 ETP financés à l'échelle nationale) ;
- Reconnaissance du rôle du logement accompagné dans le futur Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) en cours d'élaboration, alors qu'un travail national est en cours pour revaloriser l'aide à la gestion locative sociale (AGLS) ;



Affil

Association francilienne pour favoriser
l'insertion par le logement

- Lancement d'un nouvel appel à projets 2024-2027 pour mettre en œuvre les mesures d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL), avec le financement de 10 ETP complémentaires pour les opérateurs retenus ;
- Réflexion sur le modèle économique de Solibail et les leviers à actionner pour dépasser certaines difficultés, notamment liées à la captation ;
- Soutien à l'expérimentation avec le lancement d'une nouvelle édition de l'appel à projets « HLM accompagnés » ;
- Application ferme de la loi SRU, alors que la liste des communes franciliennes carencées augmente ;
- Mise en place des contrats de mixité sociale de la loi 3DS, avec 17 premiers contrats en phase conclusive ;
- En matière de production, au vu de la situation particulièrement tendue, l'Etat n'exclut aucun mode de production, avec un investissement fort sur le développement des pensions de famille, un recours au modulaire, à la transformation de bureaux en logements, etc.

Sur le sujet de l'habitat inclusif, Laurent Bresson a détaillé le cadre mis en place par l'Etat pour soutenir le développement de l'habitat inclusif, et en particulier pour qu'il se diffuse au sein du parc social :

- L'article 20 de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (2016) dite loi « ASV » permet de dédier des logements locatifs sociaux ordinaires à des personnes en perte d'autonomie du fait de leur âge et/ou d'un handicap. Un décret rend possible l'application de cette autorisation pour l'ensemble du parc social.
- L'habitat inclusif repose entre autres sur l'existence d'espaces communs, nécessaires à l'animation de la vie sociale partagée. A ce titre, le parc social ordinaire peut offrir des réponses limitées, d'où la création d'un nouveau modèle via la loi 3DS, qui correspond aux logements foyers « habitat inclusif ». Ces logements-foyers pouvaient être financés jusqu'il y a récemment en PLUS/PLS, ils peuvent désormais depuis un décret paru le 3 juin 2023 être financés via du PLAI. Cette ouverture à un financement en PLAI est un levier pour démocratiser l'habitat inclusif, puisqu'il sera possible d'accueillir des ménages à moindres ressources dans ces nouveaux projets.

- Au niveau national, l'Etat travaille également à faire évoluer le dispositif applicable en matière de sécurité incendie, l'objectif étant de trouver une solution juridique qui sécurise les porteurs de projets et les habitants.

Laurent Bresson a conclu son intervention sur la nécessité de doter la région Île-de-France d'une feuille de route commune et partagée, qui s'incarne à ses yeux dans le futur SRHH. Au vu du nombre d'acteurs en présence, ce schéma est forcément le fruit d'un compromis mais qui s'avère nécessaire pour lever les freins encore nombreux.



Constats et initiatives d'acteurs franciliens

La table ronde centrale de la matinée était consacrée au diagnostic et aux solutions proposées par les acteurs franciliens, qu'ils œuvrent au sein du monde Hlm, du logement accompagné ou du secteur AHI. Etaient rassemblés un panel diversifié de représentants de structures adhérentes à l'AFFIL : Philippe Avez, Directeur général d'Interlogement 93, Lotfi Ouanezar, Directeur général d'Emmaüs Solidarité, Anne Gobin, Directrice générale d'Arpej, Laurent Vuidel, Président d'Hénéo, Didier Jeanneau, Directeur général de 3F Résidences.

Une situation critique de l'hébergement et du logement en Île-de-France qui préoccupe les adhérents de l'AFFIL



La table ronde a notamment permis d'évoquer le contexte particulièrement préoccupant de la région Île-de-France en matière d'hébergement et de logement social.

Concernant l'offre de logements sociaux, Didier Jeanneau a rappelé les nombreux défis auxquels étaient confrontés les bailleurs pour produire une nouvelle offre, face à des prix du foncier qui augmentent, de même que le coût de la construction. L'accueil des publics les plus précaires au sein du parc social reste une vraie gageure faute d'une offre suffisante et accessible économiquement, ce qui impacte toute la chaîne amont de l'hébergement et du logement accompagné.



Affil

Association francilienne pour favoriser
l'insertion par le logement

Malgré des efforts importants de l'Etat pour augmenter le nombre de places, le dispositif d'hébergement reste saturé. Le nombre de demandes non pourvues est en hausse importante, par exemple dans le 93 comme a pu en témoigner Philippe Avez, alors même que le non-recours au 115 est fréquent de la part des personnes sans-domicile.

Ces dernières présentent des profils de plus en plus diversifiés. Il y a ainsi plus de femmes, plus de familles avec enfants à la rue, mais aussi des personnes qui travaillent : l'emploi n'est plus un rempart contre la pauvreté. Faute d'une offre de logements sociaux suffisante, les durées d'hébergement s'allongent (37 mois en moyenne à Emmaüs Solidarité). Cela est aussi lié au fait que beaucoup de personnes sont bloquées dans l'accès au logement du fait de leur situation administrative : le secteur AHI et du logement accompagné fait face à une crise de l'accueil. Comme évoqué par Lotfi Ouanezar, les régularisations seraient un levier important pour pouvoir fluidifier l'accès à l'hébergement et au logement.



Dans ce contexte particulièrement difficile, le risque d'une perte de sens pour les professionnels du secteur est important. Pour Lotfi Ouanezar, « il peut y avoir du découragement et un sentiment de fatalité mais notre rôle c'est de donner du sens. Les associations sont le premier et le dernier maillon de la chaîne, le dernier filet de sécurité, donc on ne peut pas lâcher ».

La mobilisation des associations a permis d'obtenir plus de moyens, notamment au niveau des SIAO dont les effectifs ont été renforcés, et au niveau du nombre de places d'hébergement, qui n'a finalement pas été revu à la baisse en Île-de-France au 2e semestre 2023, contrairement à ce qui était annoncé à l'été 2023. Pour redonner du sens au travail social, l'enjeu est aussi de pouvoir revaloriser les métiers du secteur, en perte d'attractivité. Plusieurs intervenants ont insisté à ce titre sur la nécessité de revaloriser les salaires de l'ensemble des personnels mobilisés au sein des structures d'hébergement et de logement accompagné, et pas uniquement les travailleurs sociaux.



Les difficultés constatées au niveau du parc d'hébergement se retrouvent aussi dans les structures de logement accompagné, avec des spécificités en fonction du type de structures. Ainsi, dans les résidences étudiantes et les résidences sociales pour jeunes actifs d'Arpej, la durée de séjour a également augmenté, comme en témoigne Anne Gobin : les taux de rotation ont considérablement baissé, de 80% à 50%, et les durées de séjour sont passées de 16 à 21 mois. De plus, alors que toute une partie du public accueilli est en situation de précarité et fait face à de la souffrance psychosociale, il n'y a pas de moyens dévolus à l'accompagnement -contrairement à ce qui peut exister en résidence sociale, où est versée l'AGLS, bien que jugée insuffisante au regard des besoins.

Par ailleurs, les structures de logement accompagné ont dû faire face à la crise de l'énergie depuis l'hiver 2022, conjuguée avec l'inflation. La hausse de prix a particulièrement fragilisé le modèle économique des gestionnaires, puisque les augmentations n'ont pas été répercutées sur les redevances des résidents, sans que les ressources augmentent pour autant. L'aide exceptionnelle de 192€ aux gestionnaires de résidences sociales et foyers qui a été finalement instaurée par un décret en juillet 2023 n'a pas encore été perçue par l'ensemble des structures éligibles.



SSI le contexte s'avère donc particulièrement préoccupant, les intervenants reconnaissent pour autant la mobilisation des pouvoirs publics. Concernant le logement accompagné, Laurent Vuidel, président d'Hénéo, souligne par exemple que les moyens dévolus à l'AGLS se sont sensiblement renforcés en Île-de-France depuis 2-3 années. Le renforcement des moyens des SIAO, mentionné ci-dessus, a permis d'améliorer la collaboration entre Hénéo et le SIAO 75, avec des résultats tangibles : les attributions ont été plus performantes, plus réactives, et les taux de refus ont sensiblement diminué par rapport à la situation antérieure. Enfin, le logement accompagné est mieux pris en compte dans les politiques publiques. A l'échelle nationale, l'instruction ministérielle concernant les objectifs du plan Logement d'abord 2, publiée en septembre, fixe des objectifs chiffrés de production pour le logement accompagné¹. A l'échelle régionale, le logement accompagné voit son rôle reconnu dans la version en cours d'élaboration du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), ce qui contribuera également à favoriser le déploiement de ces solutions dans l'ensemble des intercommunalités d'Île-de-France.



Affil

Association francilienne pour favoriser
l'insertion par le logement

Des initiatives et partenariats bailleurs–associations qui fonctionnent



Au-delà du partage de constats particulièrement préoccupants, les intervenants ont aussi valorisé les dispositifs et actions qui mobilisent bailleurs et associations avec des résultats positifs.

Laurent Vuidel d'Hénéo a ainsi présenté le financement spécifique de l'accompagnement social pour les gestionnaires de résidences parisiennes. Outre l'aide à la gestion locative sociale, le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) parisien finance des mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) qui sont proposées aux ménages en amont de leur entrée dans la résidence sociale, ce qui facilite l'accès aux droits et in fine le relogement. Plus de $\frac{3}{4}$ des ménages d'Hénéo ayant accès au parc social ont bénéficié d'une mesure d'ASLL au préalable, sachant que l'Accord pour le relogement des Publics Prioritaires (ARPP) est pour eux la principale voie d'accès au logement social. Cet exemple illustre que les dispositifs qui disposent d'un pilotage et de moyens financiers adéquats peuvent permettre l'accès au parc social de ménages très précaires.

Un autre exemple de réussite concerne les pensions de famille. Hénéo a ouvert sa première pension de famille à Paris, dans un contexte où la Ville de Paris porte une politique de création d'une pension de famille par arrondissement au cours de la mandature actuelle. A l'échelle de la région Île-de-France, l'objectif affiché par l'Etat est de créer une pension de famille par nouveau quartier de gare. Le développement des pensions de famille fonctionne parce qu'il bénéficie à la fois d'une forte mobilisation politique, de moyens d'investissement, mais aussi de moyens de fonctionnement (avec un forfait de 19,5€/jour par personne) qui permettent de rémunérer du personnel pour l'animation de la vie collective. Emmaüs Solidarité gère ainsi 21 pensions de famille et travaille sur plusieurs dizaines de projets qui devraient sortir d'ici 2030.



Philippe Avez est revenu également sur la mise en œuvre accélérée du plan Logement d'abord 1 en Seine-Saint-Denis, qui a produit de véritables effets, en permettant l'accès au logement de 500 personnes (sur 3 ans) qui n'auraient probablement pas accédé au parc social ou dans des délais bien supérieurs autrement. Le plan LDA 1 a aussi permis de montrer que les personnes en situation de rue étaient en mesure d'habiter seules dans un logement et qu'il était possible de travailler sur leur accès au parc social en lien étroit avec les bailleurs.

Plusieurs exemples de collaborations entre bailleurs et associations sur des montages d'opérations ont aussi été cités, comme par exemple le partenariat de longue date entre 3F Résidences et Arpej, avec la transformation de bureaux en logements étudiants ou résidences sociales. Si les cahiers des charges habituels doivent être adaptés, l'offre produite reste de qualité et précieuse dans un contexte de pénurie de logements. La transformation d'usage peut aussi concerner des hôtels, comme c'est le cas à Paray-Vieille-Poste où un ancien hôtel social dégradé a été transformé par 3F Résidences en pension de famille, dont la gestion est assurée par Emmaüs Solidarité.

Le partenariat entre bailleurs et associations peut également concerner la gestion du parc existant. 3F Résidences a par exemple signé avec l'ALJT une charte sur la transition durable, avec l'enjeu d'avoir des bâtiments le plus vertueux possibles sur le plan énergétique.



Enfin, le partenariat entre bailleurs et associations passe aussi par le fait de parler d'une même voix aux élus locaux, dont l'adhésion est incontournable pour permettre l'émergence de nouveaux projets. Pour cela, Lotfi Ouanezar insiste sur l'importance de faire changer le regard sur les dispositifs et les publics : il faut pouvoir montrer aux élus des projets ambitieux sur le plan architectural comme en matière sociale, ouverts sur l'extérieur. C'est par exemple le cas du Transfo, un centre culturel d'Emmaüs Solidarité dans le 10e arrondissement, qui est aussi un centre d'hébergement, ou encore de la Cité de Refuge, lieu qui accueille justement la Journée régionale de l'AFFIL. Il s'agit d'un bâtiment exceptionnel sur le plan architectural, construit par Le Corbusier, qui abrite aujourd'hui 300 places en CHRS, une halte de nuit, un accueil de jour, ainsi qu'un chantier d'insertion et un tiers lieu. Le site est très intégré dans le tissu urbain, tout en accueillant ces multiples activités et plus de 350 personnes par jour. Les projets portés par les associations du secteur AHI peuvent donc devenir des lieux de vie qui redynamisent des quartiers et le tissu associatif local, avec la mobilisation de bénévoles par exemple. L'intégration des



Affil

Association francilienne pour favoriser
l'insertion par le logement

projets dans la ville, en y associant et responsabilisant les élus locaux, est un axe fort de travail pour bailleurs et associations, de même que la pédagogie auprès du grand public, pour surmonter les réticences et les a priori persistants.



Intervention de Toits temporaires urbains



Pauline Mayer, directrice du développement de Toits temporaires urbains, est intervenue pour présenter cette initiative innovante. Il s'agit d'un projet porté initialement en partenariat avec la Caisse des Dépôts, l'Etat (DRIHL 93), des collectivités (Département du 93, Ville de Montreuil), des bailleurs sociaux (Seine-Saint-Denis Habitat, ICF Habitat), le groupe SNCF en tant que propriétaire foncier, ainsi que d'autres partenaires. Le projet s'est monté sur le constat que si les besoins en logement et en hébergement sont difficiles à solutionner de manière structurelle, des fonctions restent disponibles de façon temporaire pendant plusieurs années.

Pauline Mayer, directrice du développement de Toits temporaires urbains, est intervenue pour présenter cette initiative innovante. Il s'agit d'un projet porté initialement en partenariat avec la Caisse des Dépôts, l'Etat (DRIHL 93), des collectivités (Département du 93, Ville de Montreuil), des bailleurs sociaux (Seine-Saint-Denis Habitat, ICF Habitat), le groupe SNCF en tant que propriétaire foncier, ainsi que d'autres partenaires. Le projet s'est monté sur le constat que si les besoins en logement et en hébergement sont difficiles à solutionner de manière structurelle, des fonctions vacantes restent disponibles de façon temporaire pendant plusieurs années. L'idée a donc été de réfléchir à un projet « clé en main » pour accélérer le déploiement de projets temporaires d'hébergement et de logement. Le benchmark

réalisé a montré que les solutions constructives existantes ne permettaient pas d'avoir des bâtiments déplaçables, modulables, répondant à la réglementation environnementale 2020 et qui apporterait une qualité architecturale et d'usage élevé à un coût maîtrisé. Le Département du 93, SNCF Immobilier et la CDC ont lancé un partenariat d'innovation en vue de développer une solution fiable et adaptée aux déplacements d'opérations sur différents sites.



Pour plus d'informations, une présentation de Toits Temporaires Urbains est [disponible sur le site de l'AFFIL](#).

Les modules sont fabriqués en usines et assemblés sur site, en bois essentiellement. Une opération type correspond à une centaine de modules. L'offre est locative avec une option d'achat, les modules sont loués aux gestionnaires et aux locataires via des BEFA (Bail en l'état futur d'achèvement). Les publics visés sont essentiellement des personnes précaires issues de l'hébergement, qui trouvent là une alternative plus qualitative que l'hôtel, dans l'attente d'accéder au logement de droit commun. D'autres catégories de populations peuvent y avoir recours : personnes relogées dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, travailleurs clés dans le cadre de gros chantiers, etc.

La société Toits temporaires urbains a été créée en 2023 pour acquérir et gérer les terrains, assurer la rotation des bâtiments temporaires sur les différentes opérations, ainsi que pour faire le lien avec les collectivités territoriales et les propriétaires fonciers.



Propositions partagées par les bailleurs et associations adhérents de l'AFFIL

Anne-Katrin Le Doeuff, directrice de l'AORIF-Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France, Bruno Morel, président de la Fédération des acteurs de la solidarité Île-de-France et vice-président de l'AFFIL, et Pascal Van Laethem, président de l'AFFIL, ont porté conjointement les propositions partagées par les membres de l'AFFIL.



Affil

Association francilienne pour favoriser
l'insertion par le logement

L'association a la volonté d'avoir une approche décloisonnée des politiques du logement et de l'hébergement et de construire collectivement des nouveaux leviers d'action, avec des propositions concrètes. La réflexion s'ancre à l'échelle de l'Île-de-France, afin de contribuer à l'évolution des politiques publiques dans une région capitale qui concentre les freins et les difficultés, et qui ne bénéficie pas à ce jour d'une mobilisation suffisante, en termes de financements et de mesures réglementaires.

Les propositions de l'AFFIL partagées lors de cette journée régionale s'inscrivent par ailleurs dans un contexte spécifique : elles font écho aux annonces du plan Logement d'abord 2 mais aussi à la crise du logement actuelle, qui fragilise l'action de l'ensemble des acteurs du secteur. L'AFFIL souhaite que se développent des politiques ambitieuses, à la hauteur des enjeux. C'est pourquoi, pour la première fois depuis 2008 et la relance de l'association dans sa forme actuelle, une position ferme a été prise au printemps 2023, en votant contre une délibération du CRHH sur les objectifs de financements des logements locatifs sociaux, l'association estimant au côté d'autres associations et bailleurs membres du CRHH que le volume d'objectif de construction proposé n'était pas à la hauteur des besoins. Aux côtés de l'AORIF et de la Fondation Abbé Pierre, l'AFFIL a porté un manifeste dans la lignée de cette mobilisation.

L'AFFIL a également adopté deux motions lors de sa dernière Assemblée générale, pour réaffirmer la nécessité de développer davantage la production de logements sociaux, ainsi que pour rappeler les principes et valeurs défendus par les membres de l'association, dans le contexte des discussions autour du projet de loi immigration. L'AFFIL et ses membres sont ainsi attachés aux valeurs de solidarité et de dignité humaine pour favoriser l'insertion par le logement, ce qui concrètement signifie de garantir l'inconditionnalité et la continuité de l'accueil, et d'œuvrer à une politique du logement ambitieuse qui s'inscrit dans la philosophie du Logement d'abord.



Ces positions sont nourries en direct par les 74 adhérents de l’AFFIL, et en particulier par le collège des fédérations. Ces dernières ont publié au cours des derniers mois plusieurs documents de propositions, d’analyse et de plaidoyer, sur lesquels s’appuie l’AFFIL pour porter ses propositions :

- [20 propositions de l’AORIF pour relancer la production en Île-de-France](#)
- [Plan d’action de l’Unafop pour la refondation des résidences sociales](#)
- [Courriers de la FAS Île-de-France \(ici et ici\) et de l’Uriopss Île-de-France](#)
- [Manifeste AORIF/FAP/AFFIL](#)
- [Avis « Résidences sociales et pensions de famille : Assurer la poursuite de leurs missions sociales et permettre leur développement » du Haut Comité pour le Droit au Logement](#)
- [Observations de l’Uniopss sur le PLF 2024 / Mission « Cohésion des territoires »](#)
- [Enquête sur l’AGLS dans les résidences Habitat Jeunes d’Île-de-France](#)

-



Affil

Association francilienne pour favoriser
l'insertion par le logement

Propositions de l’AFFIL :



Des centres d’hébergement pérennes et de qualité en nombre suffisant pour garantir l’inconditionnalité de l’accueil

Si l’offre d’hébergement a été maintenue au niveau de 203 000 places au niveau national, l’inconditionnalité de l’accueil n’est pas respectée, ce qui entraîne des conséquences dramatiques, comme l’existence de 3000 enfants en situation de rue, et une concurrence renforcée entre des publics tous précaires et en demande de prise en charge. Le respect des principes d’inconditionnalité et de continuité de l’accueil implique de produire une offre nouvelle d’hébergement et de sécuriser les associations qui sont mobilisées pour ouvrir ces places d’hébergement. Afin de favoriser la fluidité et l’accès au logement, il serait également pragmatique de régulariser les ménages accueillis au sein de l’hébergement généraliste, dont les parcours bloqués contribuent à l’embolie actuelle du système.



Une politique volontariste de production de logements sociaux ordinaires et accompagnés

Les chiffres de production du logement social sont en chute libre depuis 2016, et l’année 2023, si elle s’inscrit dans la continuité des années précédentes, s’avère particulièrement mauvaise. Dans le SRHH actuel, l’objectif de production annuelle est fixé par une fourchette de 32 000 à 37 000 logements locatifs sociaux mais les moyens du FNAP sont décorrélés de cette programmation régionale.



Au-delà d'un problème d'objectifs quantitatifs insuffisants, se pose aussi la question de la nature des logements sociaux accessibles aux 800 000 demandeurs de logement social que compte l'Île-de-France. Les travaux publiés par l'Institut Paris Région montrent que pour la très grande majorité de ces demandeurs, le parc social est l'unique solution pour accéder au logement : plus de 70% d'entre eux sont sous les plafonds PLAI. Du fait des écarts de loyers avec le parc privé, en moyenne de 1 à 2,5, le parc social en Île-de-France n'est plus un segment du parcours résidentiel mais un des seuls recours.

Dans ce contexte, le développement de solutions de logement très social et accompagné comme les pensions de famille est particulièrement important et soutenu par l'AFFIL et ses adhérents. Ces dispositifs, bien insérés dans le tissu urbain, répondent aux besoins de logement de personnes précaires, tout en leur offrant la possibilité d'une vie sociale partagée. Les résidences accueil, qui sont une déclinaison particulière des pensions de famille, sont une solution à développer en particulier pour favoriser l'accès au logement des personnes ayant des troubles psychiques stabilisés.



La relance de la production implique aussi de changer de pratiques (par exemple via la simplification des demandes d'agrément ou des procédures d'appels à projet) et de valoriser le travail des bailleurs sociaux, qui sont rompus à l'exercice de la maîtrise d'ouvrage et livrent des bâtiments d'une grande qualité architecturale. La maîtrise d'ouvrage directe est favorisée par des grands aménageurs franciliens comme Grand Paris Aménagement ou la Société du Grand Paris, avec lesquels l'AORIF collabore.



Une mobilisation du parc privé à renforcer

Le parc privé est également mobilisé pour loger les ménages avec de faibles ressources, via l'intermédiation locative. Des dispositifs comme Solibail en Île-de-France ou Louer Solidaire à Paris permettent de loger des ménages en difficulté via un système de sous-location. Néanmoins, le dispositif Solibail est fragilisé actuellement, avec un manque de visibilité sur les financements disponibles côté Etat, et des charges qui augmentent (coût de l'inflation, baisse des APL, etc.).



Affil

Association francilienne pour favoriser
l'insertion par le logement



Un modèle économique rénové pour les associations et les bailleurs sociaux



Le contexte de fortes tensions sur l'accès à l'hébergement et au logement social est aussi révélateur des manques de moyens des acteurs du secteur et d'un manque d'anticipation. Plutôt que de gérer dans l'urgence avec un prisme d'économies budgétaires, il est nécessaire d'avoir une vision à long terme, avec une visibilité sur des moyens pluriannuels.

L'accueil en hébergement ou dans une structure de logement accompagné doit se faire dans le cadre d'un financement équitable, avec un accompagnement social adapté, ce qui implique par exemple de revaloriser l'aide à la gestion locative sociale et de consommer l'entièreté des enveloppes qui lui sont dédiées. La revalorisation structurelle des salaires des professionnels du secteur AHI et du logement accompagné est aussi un enjeu important.

Les bailleurs sociaux ont également besoin de moyens financiers, alors que leurs opérations sont de plus en plus déséquilibrées. Les facteurs de déséquilibre sont pour beaucoup d'origine nationale, lié à des tendances macroéconomiques (inflation) ou à des choix politiques (réduction du loyer de solidarité, augmentation du taux du livret A). Les coupes sur les ressources des bailleurs sociaux ont des conséquences directes en termes de production. Les solutions à mettre en œuvre sont donc structurelles. La moitié des 20 propositions portées par l'AORIF, relayées par l'AFFIL, concernent à cet égard le modèle économique des bailleurs sociaux : suppression de la réduction du loyer de solidarité ou a minima sa suspension tant que le taux du livret A est élevé, retour à une TVA réduite, etc. Certaines propositions sont plus spécifiques à l'Île-de-France, comme la demande de mettre fin à la mise aux enchères du foncier destiné au logement social, ou encore la demande d'une hausse des financements du FNAP, pour augmenter à la fois le nombre de logements produits mais aussi le montant moyen de subvention par logement. En parallèle, l'AORIF a engagé des travaux sur le modèle économique du logement accompagné, réflexion à laquelle l'AFFIL est associée.



Un cadre d'action harmonisé à l'échelle francilienne et une mobilisation renforcée auprès des collectivités territoriales

L'AFFIL plaide pour une harmonisation des pratiques entre les différents services déconcentrés de l'Etat en Île-de-France, pour garantir un cadre d'action équitable. L'association est favorable également à un décloisonnement des politiques de l'hébergement et du logement, en élargissant le partenariat à d'autres acteurs, et notamment au secteur sanitaire et de l'emploi.

L'association souligne le rôle des services de l'Etat avec lesquels ses adhérents collaborent étroitement, mais aussi la responsabilité des collectivités locales. A ce titre, l'association appelle à une mobilisation renforcée des services de l'Etat aux côtés des associations et bailleurs, dans le dialogue avec les communes et intercommunalités, afin de favoriser le développement d'opérations. L'AFFIL s'engage aussi dans la sensibilisation des élus locaux et agents des collectivités sur le rôle et les « atouts » du logement social et du logement accompagné, en déployant notamment un module dédié élaboré conjointement avec l'ensemble des fédérations membres de l'association (FAS, AORIF, URHAJ, UNAFO, FAPIL, SOLIHA, URIOPSS).



Affil

Association francilienne pour favoriser
l'insertion par le logement

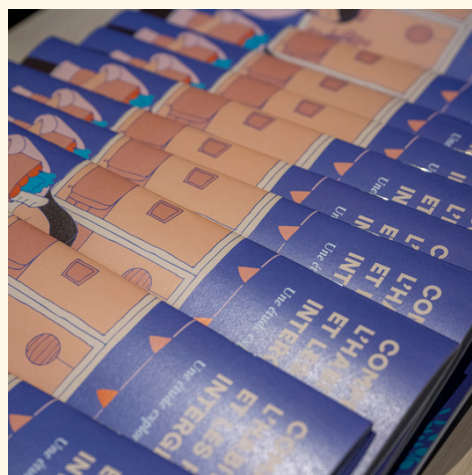
APRÈS-MIDI

Habitat inclusif et résidences intergénérationnelles dans le parc social

L’AFFIL a travaillé ces derniers mois sur le thème de l’habitat inclusif et des résidences intergénérationnelles dans le parc social. Un groupe de travail a été mis en place fin 2022, qui a abouti à la réalisation d’une étude exploratoire ainsi qu’au choix d’aborder ce sujet spécifique dans le cadre de la journée régionale.

Livrables de l’AFFIL sur l’habitat inclusif et les résidences intergénérationnelles :

- Une étude exploratoire
- 10 fiches-projets
- Deux vidéos



Intervention de Jacques Wolfrom : Habitat inclusif, enjeux et défis

La séquence de l’après-midi a été introduite par Jacques Wolfrom, co-auteur du rapport « Demain je pourrai choisir d’habiter avec vous » publié en 2020. Ce rapport remis au Premier ministre visait à trouver des solutions pour déployer l’habitat inclusif à grande échelle. Il s’est fondé sur le principe que l’habitat inclusif renvoie à un choix individuel, l’enjeu étant de pouvoir accompagner les porteurs de projet et les personnes concernées dans la possibilité de faire ce choix.



Plusieurs obstacles avaient été identifiés au moment de la rédaction du rapport comme des entraves au développement de l'habitat inclusif :

- Les financements : le forfait « habitat inclusif » de l'ARS était accordé pour trois ans au porteur du projet mais pas à la personne. Le rapport avait identifié le besoin d'une aide financière distincte de l'aide personnalisée au logement et de la prestation de compensation du handicap. Cela a abouti à la création de l'aide à la vie partagée (AVP), une aide individuelle et donc allouée à la personne mais perçue par le porteur de projet, pour financer les coûts collectifs de la vie partagée, avec un financement progressif en fonction de l'intensité voulue de la vie partagée. Si la création de l'AVP est une réussite du rapport pour Jacques Wolfrom, ce dernier souligne un vrai point de vigilance avec aujourd'hui le constat de disparités importantes en fonction des départements.
- L'ingénierie territoriale : les projets d'habitat inclusif sont souvent de petite échelle et les porteurs ont besoin d'être accompagnés et outillés. Certains départements ont développé une animation territoriale sur ce sujet mais qui n'est pas encore suffisamment généralisée. Il y a un enjeu d'accompagner les acteurs locaux, avec par exemple les conférences des financeurs de l'habitat inclusif, présidées par les Départements
- L'accès aux services à la personne : un dernier enjeu concerne l'accès aux services à la personne de droit commun. Le but est d'être dans du logement ordinaire « au milieu de la cité », sans recréer des murs : il faut que l'accès aux services d'aide aux personnes âgées et handicapées soit intégré et pris en compte dans le développement de l'habitat inclusif. Il faut également faciliter la possibilité pour les salariés de loger sur place dans un logement de fonction (dans une perspective d'assurer des temps de veille/permanence), ce qui implique de faire évoluer certaines réglementations.



Affil

Association francilienne pour favoriser
l'insertion par le logement



Quels leviers d'action pour renforcer le développement de l'habitat inclusif et des résidences intergénérationnelles ?

La première table ronde de l'après-midi rassemblait trois intervenants :

- Jacques Wolfrom, au titre de son rôle de Directeur général du groupe Arcade-Vyv
- Sophie Audrain, Directrice du réseau de l'Habitat Partagé et Accompagné (HAPA)
- Stéphane Blanchet, Maire de Sevran et Vice-Président du Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis

Le groupe Arcade-Vyv porte une centaine de projets d'habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale (HAPI), une terminologie privilégiée à celle d'habitat inclusif. Il s'agit de logements sociaux qui comportent des services pour favoriser la prévention de perte d'autonomie, qui peuvent être très divers dans leur fonctionnement.

Le réseau HAPA rassemble une centaine de porteurs de projets, principalement des associations et des coopératives. L'association a été créée avant l'institutionnalisation de l'habitat inclusif, puisque certaines formes d'habitat partagé voire accompagnés préexistaient à la loi Elan. L'association a été fondée en 2018 pour capitaliser les expériences et partager les bonnes pratiques, dans un écosystème récent où le cadre d'action n'est pas encore totalement structuré. L'association a aussi pour but d'accompagner les porteurs de projet sur les différentes étapes d'une opération, du montage à la gestion, avec un appui à l'ingénierie. Aujourd'hui, les acteurs accompagnés par le réseau HAPA font face à des difficultés persistantes et tendent à se rapprocher des bailleurs sociaux pour faire de l'habitat inclusif, d'où le rôle important de l'association pour aider au développement et à la pérennisation de ces initiatives.



Plusieurs leviers d'action ont été identifiés collectivement par Jacques Wolfrom, Sophie Audrain et Stéphane Blanchet :



Développer l'habitat inclusif dans le parc de logements existant pour permettre un changement d'échelle.

Les opérations de logements neufs peuvent être une petite partie de la solution mais le développement dans le parc existant en partant des territoires et des désirs des habitants est incontournable, au vu des besoins et du rythme auquel ils croissent.



Garantir l'accessibilité économique des projets pour permettre aux personnes avec des ressources modestes d'en bénéficier

Une grande partie des personnes âgées et /ou en situation de handicap ont un faible niveau de ressources. Il y a donc un enjeu important à garder ces logements accessibles économiquement, ce qui pose la question du niveau de loyer mais aussi du financement de l'accompagnement. En effet, les besoins d'accompagnement de proximité des personnes en habitat inclusif peuvent être importants et ils ne sont pas couverts par l'AVP, dont les niveaux de financements varient en fonction des territoires. Les aides individualisées comme l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) ou la prestation de compensation du handicap (PCH) peuvent apporter un premier niveau de réponse pour les besoins individuels de maintien à domicile, mais elles restent insuffisantes pour certaines catégories de publics (exemple cité : colocations Alzheimer).



Affil

Association francilienne pour favoriser
l'insertion par le logement



Changer les modes de financements relatifs développement de l'habitat inclusif dans le parc social

Les projets d'habitat inclusif rencontrent des difficultés pour trouver des financements, en particulier concernant les espaces communs dédiés à la vie partagée. A l'heure actuelle il n'existe pas d'offre spécifique de prêts aidés pour le financement de l'habitat inclusif. Le développement de ces projets dans le parc social est un levier pour favoriser l'accessibilité au niveau des loyers, même si le montage économique reste complexe.

- Dans le parc social de logements dits « ordinaires », les projets reposent sur les financements habituels du logement social (PLAI, PLUS, PLS). L'une des propositions du rapport Piveteau-Wolfrom était de constituer un prêt « API » octroyé par la Caisse des dépôts, accompagné d'une subvention renforcée pour couvrir le coût des espaces communs : c'est une demande qui continue à être portée au niveau national. Le financement des espaces communs doit pouvoir être garanti, quel que soit le degré d'ouverture sur l'environnement extérieur, qui va dépendre du choix des habitants. Une solution possible pour mieux financer ces espaces communs pourrait passer par la revalorisation de l'APL qui permettrait de ne pas faire supporter le coût par le porteur de projet ou le bailleur, tout en solvabilisant les ménages.
- L'habitat inclusif peut aussi être constitué au sein de « logements-foyers » spécifiques. En la matière, la réglementation a évolué : un décret publié en juin 2023 ouvre la possibilité de financer en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) les logements-foyers dénommés habitat inclusif. Le financement des parties communes dans le cadre du logement-foyer devrait être facilité.

Par ailleurs, les intervenants ont souligné qu'au-delà du bâti et de l'animation de la vie partagée, les financements actuels ne subventionnent pas l'ingénierie liée au montage de projets, ni la gestion des partenariats, sauf dans le cas de certains départements (par exemple en Seine-Saint-Denis ou dans le Val-d'Oise, cf. ci-dessous).





Se tourner vers sa collectivité territoriale

Stéphane Blanchet a souligné que les collectivités territoriales (notamment commune et département) sont les premiers interlocuteurs vers lequel se tourner, au moment de monter un projet. Il peut y avoir une diversité d'accueil en fonction des territoires, mais certains peuvent être très investis et venir en soutien. C'est par exemple le cas du Département de la Seine-Saint-Denis, qui a développé une culture de projet autour des initiatives pour les personnes âgées et / ou en situation de handicap (exemple cité : appel à projet « tiers-lieu autonomie dans mon quartier »).



Evaluer pour mieux comprendre le fonctionnement des projets et valoriser les impacts



Le réseau HAPA, au côté des Petits frères des pauvres et de la Caisse des dépôts, a fondé l'association Habitat Accompagné Partagé et Inséré (HAPI), qui dispose d'une plateforme en ligne. L'association HAPI a lancé notamment depuis la fin d'année 2023 une mesure d'impact des habitats partagés, auprès d'une vingtaine de porteurs de projets. Cette mesure d'impact devrait permettre de mieux mesurer les effets auprès des habitants, sur différentes dimensions (habitat, vie partagée, accompagnement, libre choix, insertion dans la vie sociale du quartier, etc.). Les résultats permettront de montrer de manière tangible ce que peuvent apporter des projets d'habitat partagé aux habitants et aux territoires.



Affil

Association francilienne pour favoriser
l'insertion par le logement



Faire de l'habitat inclusif une réponse parmi d'autres au défi du vieillissement

Le vieillissement démographique est une réalité qui va peser de plus en plus. Or, la plupart des personnes veulent rester chez eux jusqu'à la fin de vie et il faut pouvoir accompagner ce choix, en développant davantage le maintien à domicile ou des offres comme l'habitat inclusif ou les résidences intergénérationnelles. Logement et santé sont indissociables : si on veut mettre l'habitant au centre, le logement est un déterminant et tout doit être fait autour. Pour autant, il ne faut pas opposer les EHPAD à l'habitat inclusif : à l'inverse, pour les personnes en grande dépendance, il est nécessaire de faire en sorte que les EHPAD deviennent des endroits ouverts, où l'on se sente bien.



Accompagner les bailleurs sociaux dans un changement culturel

Les bailleurs sociaux ont une mission de service d'intérêt général, et dans leur grande majorité sont convaincus et motivés par le sujet de l'habitat inclusif, et plus généralement assument leur rôle face au vieillissement de leurs locataires. La période actuelle est complexe pour les acteurs du logement social, notamment sur le plan financier, mais les bailleurs restent des partenaires de premier plan pour le développement de l'habitat inclusif. Au-delà des questions financières, le changement est aussi culturel : le rapport à la communauté va varier en fonction des pays, certaines communautés d'habitants qui se réunissent pour vieillir ensemble existent depuis des années dans certains pays, contrairement à la France.



Projets d'habitat inclusif et intergénérationnel : partenariats et premiers retours d'expérience

La dernière table ronde de la journée régionale réunissait quatre intervenants :

- Théo Petton, Chef du pôle prévention et inclusion, Département de la Seine-Saint-Denis
- Camille Bonnard, Référente handicap, vieillissement et habitat inclusif, Paris Habitat
- Johanne Le Roch, Directrice de la plateforme Habitat Accompagné 94, Fondation Falret
- Brigitte Schofer, Chargée de mission Habitat Inclusif, Direction Personnes Âgées, Département du Val d'Oise



Camille Bonnard et Johanne Le Roch ont présenté deux projets d'habitat inclusif qui ont fait l'objet d'une fiche publiée par l'AFFIL

- La résidence intergénérationnelle et inclusive de Croulebarbe. Ce projet s'intègre dans une stratégie plus large de Paris Habitat sur le vieillissement, l'objectif étant de favoriser le maintien à domicile et d'expérimenter de nouveaux modes d'habiter, tout en travaillant sur l'accessibilité des logements et la culture d'animation des résidences. _
- Les colocations de la plateforme d'habitat accompagné (94) de la Fondation Falret. Ces habitats inclusifs étaient initialement financés par l'ARS, et s'intègrent dans un panel de réponses que propose la Fondation Falret sur le territoire du Val-de-Marne.

Théo Petton et Brigitte Schofer sont intervenus sur les politiques portées par leurs départements respectifs :



Affil

Association francilienne pour favoriser
l'insertion par le logement

Dans le 93



a Seine-Saint-Denis a relancé un appel à projet « habitat inclusif » ouvert jusqu'au 8 janvier 2023, pour conventionner avec les porteurs de projet, en charge de l'animation de la vie partagée. Le Département a lancé par ailleurs un autre appel à projet plus tôt en 2023, destiné à financer l'ingénierie, l'idée étant que les porteurs de projet puissent bénéficier de cette aide et ensuite rentrer dans la programmation de l'AVP. Le Département apporte aussi des aides à l'investissement (jusqu'à 75 000€), mais reste avant tout mobilisé sur son rôle vis-à-vis du projet social des initiatives d'habitat inclusif.

Historiquement, sur le département, l'habitat inclusif correspondait à des colocations pour des personnes avec un handicap psychique. Le format « colocation » est le plus simple à réaliser dans le parc social, du fait de la pénurie de logements disponibles, mais il faut faire attention à ce que le collectif soit bien un soutien pour l'autonomie des personnes et pas une contrainte.



Aujourd'hui, davantage de projets pour des personnes âgées sont en cours de développement, avec par exemple un programme pour des personnes âgées précaires isolées porté par les Petits Frères des Pauvres, qui pourraient rentrer dans la catégorie des logements-foyers « habitat inclusif », sous réserve d'accord de la DRIHL.

L'habitat inclusif est souvent envisagé sous forme de petits habitats regroupés, mais c'est aussi un mode d'habiter qui peut s'insérer dans un programme plus large, par exemple des résidences intergénérationnelles dans le parc social. Le parc existant peut être la source de nombreuses opportunités, avec la présence de personnes âgées nombreuses² qui sont déjà potentiellement en lien les unes avec les autres.

Dans le 95

95

Le Département du Val-d'Oise a un fonctionnement qui s'inspire de celui de la Seine-Saint-Denis. Le premier appel à projets pour l'aide à la vie partagée a eu lieu en 2022, et il a permis la programmation de 23 projets jusqu'en 2029. Ont été retenus une diversité de projets, dont des projets portés par des bailleurs sociaux, qui ciblent des résidences existantes avec une population vieillissante, ou des projets portés par des associations, comme les logements inclusifs solidaires d'ARS 95.

Le Département du Val-d'Oise a lancé un deuxième appel à projets en 2023, et sur 14 propositions, seul un projet était porté par un bailleur social. Cela peut poser question, à la fois en termes de risques de standardisation de modèles, avec des porteurs de projet nationaux qui se positionnent, et également concernant l'accessibilité économique des projets retenus. Brigitte Schofer a insisté sur le rôle fondamental des bailleurs sociaux pour permettre à des personnes aux faibles ressources d'accéder à l'habitat inclusif.



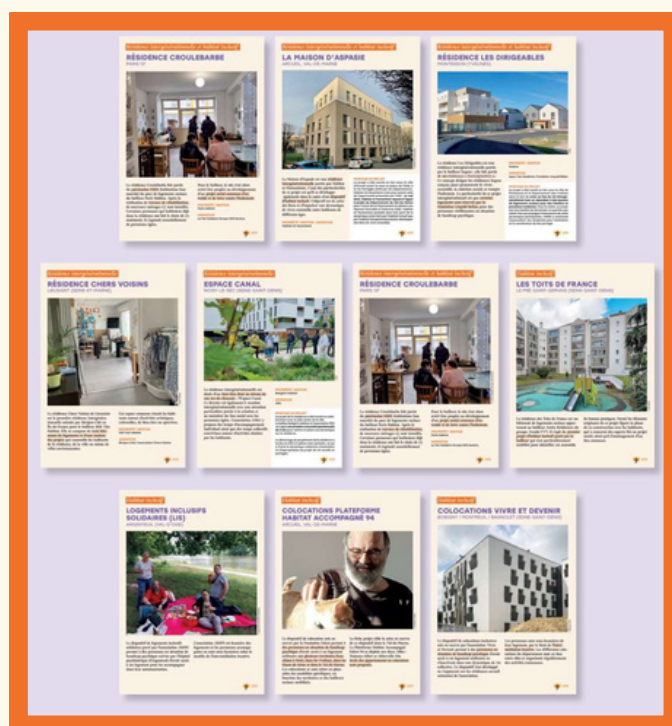
Le Département finance également des aides à l'investissement pour la construction ou la réhabilitation de logements dans le parc social ainsi qu'à l'ingénierie. Pour l'instant cette dernière aide est versée après le conventionnement à l'AVP.



Affil

Association francilienne pour favoriser
l'insertion par le logement

Retrouvez l'étude de l'AFFIL pour
comprendre l'habitat inclusif et les
résidences intergénérationnelles,
présentée lors de cette 12ème Journée
Régionale



[Accédez-y en cliquant ici!](#)

Février 2024



Affil

Association francilienne pour favoriser
l'insertion par le logement