

Quelles réponses apportées aux représentations sur les produits d'hébergement-logement et les publics accueillis ?

Retrouvez, par thématique et sous la forme d'une F.A.Q, des arguments et des éléments de langage afin de répondre, toujours positivement, aux différents questionnements et préjugés que l'on pourra vous exposer sur le terrain lors de montage d'opérations.

Représentations

Réponses possibles

Liées au public accueilli

Il y aura des problèmes de voisinage

- Les résidences de logement accompagné sont gérées par des associations du secteur. Elles ont les compétences et les moyens humains pour accompagner les résidents. Ainsi, les « désordres » éventuels sont évités.
- Une équipe de professionnels est présente.
- Un hôte assure l'accompagnement (un financement spécifique est alloué pour recruter un ou une hôte de maison sur le long terme).

Cela va créer un problème de sécurité publique

- Pour les pensions de famille, le projet social prévoit une ouverture sur le quartier (ouverture des espaces collectifs à tous).
- La présence quotidienne de professionnels (dans certaines structures : pension de famille, résidence jeune, résidence accueil, ...) fait lien avec le reste du quartier.
- Le projet social prévoit plusieurs profils de public accueilli. L'obligation de peuplement via contingent favorise l'accueil de publics cibles différents (les différents contingents ont un public cible spécifique).

Il ne faudra pas s'étonner si le nombre d'agressions violentes ou si la violence augmente

- Ces lieux permettent aux personnes de se stabiliser, d'engager un accompagnement global et de prévenir ou cerner des comportements dits « déviants ».
- Le public accueilli n'est pas synonyme de délinquance. L'âge moyen des locataires du parc social est de 50 ans (6 ans de plus que du logement libre).
- Le personnel de proximité des bailleurs, déjà présent sur le territoire, permet d'intervenir rapidement en cas de problématique de sécurité.

Il y a déjà trop de pauvres chez nous

- Le logement social spécifique permet aux personnes occupant des emplois clés de pouvoir se loger près de leur lieu de travail. Les résidences sociales permettent de répondre à la difficulté de trouver un logement en IdF, même pour des personnes occupant un emploi.
- 70% des franciliens ont des niveaux de ressources compatibles avec les plafonds de ressources HLM.
- 55% de la population active qui habitent dans le parc social a un emploi (et 76% de la population française totale). 56% des ménages touchent des prestations logement.
- Le taux d'impayés dans le secteur social est d'environ 4%.
- Une des caractéristiques des projets sociaux des résidences sociales est l'insertion des personnes dans la cité et dans l'emploi.

C'est une commune/ un quartier calme et sans problème

- Le logement accompagné permet d'avoir des interlocuteurs en cas de remontées de problèmes.
- Les personnes accédant au logement social ne sont pas nécessairement des personnes à problèmes (voir âge moyen ci-dessus).

Il y aura encore plus de personnes qui feront la manche

- Faire du logement et de l'hébergement vise justement à lutter contre le sans-abrisme.
- Les structures de logement spécifique répondent à un besoin déjà présent sur la commune.

Ce sont des personnes extérieures qui vont s'installer

- Le SIAO et les différents réservataires orientent des demandes des personnes présentes sur le territoire.
- Les structures de logement spécifique répondent à un besoin déjà présent sur la commune.
- Le maire a un droit de regard lors des CAL et via son contingent (environ 20% du peuplement).
- La présence de logements/Résidences sociales sur le territoire va permettre aux entreprises d'embaucher puisque les salariés pourront se loger.

Je ne souhaite pas que l'Etat m'impose son public

- L'essence d'un projet de logement spécifique est d'inclure la commune dans l'élaboration du projet.
- Les commissions d'attribution des résidences de logement spécifique sont des lieux d'échanges. Le projet social émane des discussions des différents partenaires, la commune est partie prenante.

Quelle évolution pour les personnes accueillies

- Une des caractéristiques des projets sociaux est l'insertion des personnes et la prise d'autonomie, grâce à l'accompagnement social.
- Les résidences spécifiques sont des tremplins dans un parcours individuel.

Éléments clés à retenir :

- Il y a des professionnels qui sauront gérer s'il y a des problèmes.
- Le public accueilli n'est pas synonyme de personnes « à problèmes » : difficulté financière temporaire, difficulté à trouver un logement stable, changement de situation personnelle ou professionnelle.
- Le public cible est déjà présent sur le territoire.
- La commune est partie prenante du projet.

Liées à la qualité architecturale des bâtiments et aux normes d'urbanisme

Cela va dénaturer
l'architecture de la
commune

- Les cahiers des charges des constructions sont plus exigeants (sur les aspects environnementaux et d'accessibilité) que pour le logement privé.
- Les logements sociaux / logements accompagnés sont construits en VEFA (environ 50% de la production) dans des programmes mixtes qui proposent du logement privé et du logement social.
- Certaines Directions Départementales des Territoires (DDT) organisent des ateliers d'architecture pour s'assurer de la qualité des projets développés.
- Les projets sont suivis par des architectes.
- Les projets répondent aux normes urbanistiques de la commune.
- Les logements sociaux sont souvent plus qualitatifs et plus confortables que ceux construits par les promoteurs privés.
- Vous trouverez ici, grâce à la cartographie de l'AFFIL des exemples de projet.

Les logements privés vont perdre de la valeur

- Les opérations de logement social en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achevement), mixent logement social et privé avec une même qualité architecturale.
- Pour les opérations de logement en Maitrise d'Ouvrage Directe, elles mixent logement social, logement intermédiaire et logement spécifique.
- En Ile-de-France, de nombreux projets HLM ces dernières années ont vu le jour, pour autant les prix dans le parc privé ont continué d'augmenter.
- Les projets peuvent accueillir de nouvelles infrastructures (commerces, lieu de stockage pour la mairie, service public, etc.) utiles à tous.
- Les portes de nos résidences sont ouvertes pour que vous puissiez voir par vous-même.

Cela va bloquer l'installation de nouveaux habitants

- Le logement spécifique et accompagné ne se distingue pas du logement classique ou privé.
- Le logement social bénéficie aussi à des habitants de votre commune qui habitent dans de mauvaises conditions / payent un loyer trop cher et qui veulent rester dans la commune.
- L'arrivée d'un projet de résidence accompagnée ou de logement social peut apporter du dynamisme à la commune via la création d'un collectif ouvert sur l'extérieur, création d'un réseau d'acteurs.
- Les projets d'hébergement-logement apportent de la plus-value au territoire en développant son offre de logements et de structures d'accueil.
- Une construction neuve ou une réhabilitation de bâtiment apporte un aspect neuf à l'environnement direct.

Il y a assez de densité dans le quartier

- Il y a une forte demande de logements sur le territoire, il est nécessaire de trouver un équilibre.
- Pour certains projets avec des petites capacités d'accueil, le projet peut dé-densifier le quartier.
- Les élus sont en partie décisionnaires sur la volumétrie du projet.

Éléments clés à retenir :

- On ne distingue plus ce qui est du logement privé ou du logement à vocation sociale, les programmes sont très souvent mixtes.
- Les bailleurs sociaux ont des obligations de qualité encore plus importantes pour toucher certaines subventions de l'État.
- La commune est partie prenante du projet.

Représentations

Réponses possibles

Liées à l'ancrage territorial des projets et les conséquences sur la vie de la cité

Cela va coûter cher à la collectivité / de quel soutien financier la commune pourra bénéficier ?

- Le projet est un co-portage par de nombreux acteurs, l'investissement de la commune est d'environ x %.
- Le logement spécifique crée de l'emploi car il y a besoin de travailleurs sociaux / gardiens sur place pour accompagner les résidents.

Cela va surcharger les écoles

- Tout dépend du public accueilli, le projet va se monter avec vous et les caractéristiques du territoire.
- Le public accueilli dans certaines résidences (hommes isolés) ne va pas vous contraindre à ouvrir des écoles.
- Le projet s'inscrit dans un projet urbain plus grand de développement de la commune et de ses infrastructures.
- L'arrivée de la jeunesse est toujours un plus pour un territoire.
- Seulement 42% des ménages des logements sociaux ont des enfants.

Pourquoi encore chez nous et pas ailleurs ? Notre quota SRU est respecté, allez voir les communes carencées

- Faire du logement et de l'hébergement vise justement à lutter contre le sans-abrisme.
- Les structures de logement spécifique répondent à un besoin déjà présent sur la commune.

Ce sont des personnes extérieures qui vont s'installer

- La demande est toujours importante sur votre territoire, x% de vos administrés est en attente d'un logement social / d'une place en hébergement / est dans un logement indigne.
- Certains de vos concitoyens ont besoin d'une réponse adaptée à leur situation, que la commune n'a pas à ce jour (ou pas en nombre suffisant).

Le prix de la vie de quartier ne correspond pas aux revenus de ces personnes

- L'offre commerciale s'adapte à la clientèle.
- Ce ne sont pas uniquement des « pauvres » qui vont venir s'installer, 65% des locataires sont au-dessus du taux de pauvreté.

Nos services sociaux/ médecins sont déjà débordés

- On monte le projet en partenariat avec de nombreux acteurs.
- L'arrivée de nouveaux habitants justifie le développement de ces services.

C'est un projet sorti de nulle part

- On s'appuie sur un maillage d'acteurs déjà présents sur le territoire.
- Les besoins existent, x% de vos administrés sont en attente d'un logement social / d'une place en hébergement / sont dans un logement indigne.

Nous n'avons pas les équipements publics et services suffisants

- L'arrivée de nouveau public va permettre de justifier le développement de nouveaux équipements publics.
- Le produit sera adapté aux besoins du territoire. En tant qu'élu, vous participez au montage du projet.
- En fonction du public, les différents services publics seront plus ou moins sollicités.

Cela va surcharger nos transports en commun / il n'y a pas de desserte

- Cela permet de justifier une augmentation de l'offre sur votre territoire- de mieux desservir ce quartier.
- Certains projets sont de petite taille.
- Beaucoup de personnes sont déjà présentes sur la commune, ils accèdent juste à un logement qui leur convient.

La présence de logements/Résidences sociales sur le territoire va permettre aux entreprises d'embaucher puisque les salariés pourront se loger.

Éléments clés à retenir :

- Le projet est réfléchi et les caractéristiques du territoire sont prises en compte.
- Les élus sont parties prenantes du projet.
- Ce sont pour beaucoup des personnes déjà présentes sur la commune (pour leur travail, leurs activités ou parce qu'elles y habitent déjà).

Représentations

Réponses possibles

Autres

Comment vais-je convaincre mes administrés ?

- Nous serons là pour vous accompagner.
- Nous proposons de faire des visites.