

*La multiplication des structures
collectives dans les communes déficitaires*

L'étude qualitative sur les logements sociaux réalisés dans les communes qui en sont déficitaires réserve une autre surprise, encore plus marquante : la multiplication des structures collectives qui accueillent de façon temporaire des publics spécifiques. Si cette tendance répond à une demande objective, elle constitue aussi une alternative aux logements sociaux familiaux et peut dès lors apparaître comme un dévoiement de l'esprit de la loi SRU.

Les structures collectives représentent
plus du tiers des nouveaux logements sociaux

Les structures collectives proposent des logements – presque exclusivement des studios – pour une durée seulement temporaire et intrinsèquement liée au statut des résidents. On peut distinguer : les *résidences étudiantes* ;

les *logements-foyers pour personnes âgées*; les *logements-foyers pour adultes handicapés*; les *résidences sociales* qui peuvent prendre la forme soit de pensions de famille (à destination des personnes en situation de grande précarité), soit de résidences pour jeunes actifs, soit de foyers de travailleurs migrants; les *Centres d'hébergement et de réinsertion sociale* (CHRS, destinés aux personnes connaissant de graves difficultés sociales et qui sont admises pour une durée de six mois); les *Centres d'accueil de demandeurs d'asile* (CADA); les *résidences intergénérationnelles* qui mélangent les publics des différentes structures collectives. Bien que comptabilisés dans l'inventaire SRU, ces logements temporaires sont laissés de côté par la plupart des recensements du logement social (EPLS, Recensement INSEE, OLS...) et n'ont été intégrés au RPLS qu'en 2018. Ce faisant, seule une enquête de terrain permet de se rendre compte de l'importance de leur accroissement.

Un poids croissant

En épluchant les délibérations des conseils municipaux de l'ensemble des 70 communes déficitaires yvelinoises, notre enquête de terrain a permis de constater qu'entre 2002 et 2016, 27 d'entre elles avaient agréé 4872 logements temporaires en structure collective. Ce chiffre est considérable dans la mesure où il représente plus du tiers du total des nouveaux logements sociaux comptabilisés

par l'inventaire SRU sur cette période! Et ce chiffre ne saurait s'expliquer par une lame de fond touchant l'ensemble des communes: sur la même période, seulement 1400 logements temporaires en structure collective ont été financés dans les communes en règle. Au-delà des Yvelines, le succès des structures collectives a été observé par les bailleurs qui voient un lien de cause à effet entre leur prise en compte dans l'inventaire SRU et leur popularité auprès des élus. Ainsi, l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Île-de-France (IAURIF) affirme que la loi SRU a donné « *une attractivité nouvelle à certains produits spécifiques* [les structures collectives] *désormais décomptés comme du logement social ordinaire* »³⁰. Dans la suite du rapport, les contributeurs convergent à souligner l'appétence croissante des maires pour les EHPAD, les résidences étudiantes et les résidences pour jeunes actifs. Le témoignage du représentant du groupe « Les Nouveaux Constructeurs », Patrick Sebillé, est à ce titre tout à fait significatif: « *lorsque les maires ont compris que les logements pour étudiants et les foyers pour personnes âgées étaient comptabilisés dans le logement social, ces produits se sont développés de façon importante* » (p. 22). Il va même jusqu'à affirmer que la loi SRU a généré un « *effet d'aubaine et d'entraînement extrêmement fort* » en faveur des structures collectives.

30. Rapport d'activité du groupe « Bailleurs de l'Observatoire du logement social », p. 8, IAURIF, 2009.