

[IDENTIFICATION DU GESTIONNAIRE]

PROJET SOCIAL – Version X

Résidence sociale

[Nom de la résidence]

[Adresse de la résidence]

[Date]

Préambule

Le présent document explicite le peuplement et les modalités de fonctionnement de la future résidence sociale (attribution des logements, durée de séjour, concertation), les axes d'orientation pour l'accompagnement social des ménages, la gestion locative adaptée et l'évaluation du dispositif résidence sociale.

Le projet social sera soumis à la validation des partenaires institutionnels et financeurs de l'opération :

- La Ville XXX
- L'Etat représenté par la DRIHL UD XX
- Autres réservataires

0. Présentation du gestionnaire

[Statut juridique]

[Son implantation en Ile-de-France, le département, l'EPT, la commune.]

[Valeurs et principes guidant l'action du gestionnaire]

1. Historique de la structure [en fonction du projet]

2. Présentation du projet

[Description du gestionnaire]

[Genèse du projet : Synthèse du contexte et des besoins locaux / cohérence du projet avec les besoins / historique du projet lui-même si besoin]

[Localisation, en particulier desserte et accès aux services, équipements]

3. Présentation des locaux

[projet architectural]

[Description des logements : nombre, typologies, surfaces, capacité d'accueil (objectiver les questions de sur-occupation/sous occupation).]

[Description des locaux collectifs : vocation (pour les résidents, le personnel), les locaux techniques,]

Accessibilité PMR (adapté et adaptabilité),

présence d'ascenseur,

stationnement.

Sécurisation de la résidence (gestion des accès)

4. Public accueilli

Créées par décret en 1994, les résidences sociales ont pour objet d'offrir une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou 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.

Elle est destinée aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L 301-1 du CCH, à savoir « des personnes éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, à accéder à un logement décent, indépendant et de s'y maintenir. »

La Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009, art 69, vient compléter l'article L. 633-1 du CCH : le logement-foyer « (...) accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées ». Les logements-foyers sont définis comme des « établissements destinés au logement collectif à titre de résidence principale dans un immeuble comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux affectés à la vie collective ».

Description des publics cibles : fragilités économiques et sociales, handicaps éventuels, âge si pertinent (les résidences sociales ayant vocation à accueillir un public généraliste)

composition familiale : personnes seules, couples, famille monoparentales

stratégies de diversification

Ces attributions se feront dans le respect du système de réservation de logements lié au financement de l'opération et des critères d'attribution précisés dans la suite du projet social.

5. Critères d'admission

En fonction des financements sollicités pour la réalisation du programme et conformément à la réglementation, les ménages doivent disposer de ressources annuelles inférieures ou égales aux plafonds réglementaires : plafond PLAI pour 75% des résidents au minimum et comprises entre les plafonds PLAI et PLUS pour 25%.

Les candidatures présentées sont appréciées au regard :

De dispositions réglementaires :

- la situation sur le territoire : être en situation régulière
- les ressources : respecter les plafonds et pouvoir s'acquitter du reste à payer de la redevance
- la situation d'urgence par rapport à un logement.

De l'appréciation des critères ci-dessous :

- cohérence entre la composition du ménage, le type et la taille du logement
- niveau du taux d'effort et du reste pour vivre (le taux d'effort maximal pour les ménages, quelle que soit la typologie de logement, ne doit pas dépasser 33 %)
- inscription dans une dynamique de parcours résidentiel et à ce titre disposer d'un numéro unique de demandeur de logement social, au moment de l'entrée (à défaut produire le numéro de demandeur dans les trois mois)
- savoir vivre en toute autonomie et en collectivité
- ne pas disposer d'un logement adapté à sa situation et à ses besoins à titre de résidence principale.

5. Modalités d'attribution des logements et parcours résidentiel en aval

Rappel loi EC et mobilisation des contingents pour l'accueil des publics prioritaires

L'attribution des logements tient compte du système de réservations de logements lié au financement de l'opération. L'identification des contingents de réservations par numéro et par type de logement est actée lors de l'agrément au sens de l'article R331-14 du CCH et est formalisé dans les conventions de réservation signées avec chacun des réservataires.

Typologie des logements	Etat	Ville	Autres réservataires	Autres réservataires	Total
T1					
T1'					
T1 bis					
T2					
T3					
Total					

[Description des processus d'attribution et des modalités d'organisation avec les différents réservataires]

Les modalités de gestion du contingent Etat sont fixées dans le cadre de la convention de réservation, signée le **[date]**.

[Description des modalités de gestion du contingent Etat. Par exemple, pour les associations adhérentes UNAfo et URHAj dans le 92 : Cette convention détermine, après déclaration de place vacante auprès du SIAO des Hauts-de-Seine, un délai de 11 jours pour la transmission d'une candidature auprès du gestionnaire par le SIAO 92. L'envoi de candidatures, dans l'attente d'une application informatique commune, s'effectuera par messagerie électronique pour l'Etat auprès du SIAO 92 (placedisponible@siao92.fr). Le SIAO des Hauts-de-Seine assurera la gestion du contingent de l'Etat. Les places vacantes devront, par conséquent lui être déclarées. Il assurera par ailleurs l'orientation des ménages vers la résidence sociale.]

[Nom du gestionnaire] veillera à solliciter le SIAO 93 en vue d'une labellisation des ménages prêts à accéder au logement, au titre du PDALHPD, en tant que sortants de structure d'hébergement.

Ces ménages, alors considérés comme prioritaires pour l'accès à un logement social auront vocation à être relogés sur les contingents de l'ensemble des réservataires de logements sociaux. Des partenariats seront noués avec les bailleurs et réservataires.

6. Durée de séjour [par type de public]

La nouvelle résidence sociale est un outil transitoire vers le logement social de droit commun.

À ce titre, en fonction du profil des candidats et dans l'objectif d'optimiser la fluidité des parcours des personnes logées au sein de la résidence, les durées de séjour en résidence sociale sont d'un mois renouvelable sans limite de durée. Ces structures doivent conserver une vocation d'accueil temporaire, la durée de séjour peut varier selon les situations entre un mois et deux ans. Cette durée pourra être modulée en fonction de la situation de chaque ménage.

Enjeux de fluidité

7. Équipe dédiée et gestion locative adaptée

Selon la circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006, « Le projet social définit les modalités de gestion locative sociale et, seulement si cela s'avère nécessaire, l'accompagnement social en fonction du public accueilli. Cet accompagnement social, qui a pour objectif de conduire la personne à l'autonomie, ne doit en aucun cas être systématique ou imposé. »

[Description des ETP dédiés à la structure de leurs métiers et de leurs missions / distinction ETP dédié ou mutualisé]

[organisation des astreintes : modalités et relation aux résidents]

[Modalités liées à l'accompagnement social et à la recherche d'aides complémentaires pour les résidents : LOCA-PASS, FSL, ASLL, AVDL, aides d'Action Logement, etc / distinction des activités individuelles et collectives, dans et hors les murs]

[Description des éventuels partenariats locaux mis en place / conventions avec les services de droits communs, associations ou autres structures pour activités ou mise à disposition de personnel / participation des équipes gestionnaires aux instances locales]

[Si le gestionnaire prévoit de solliciter l'AGLS, le prévoir dans le projet social]

8. Politique tarifaire

8.1. Redevance et prestations

La redevance comprend la part assimilable au loyer et aux charges locatives regroupant l'eau, l'électricité, le chauffage, le nettoyage des parties communes, la maintenance courante des parties privatives et communes.

La quittance intègre, conformément aux articles 11 et 12 de la convention APL, le montant de la redevance, du mobilier, ainsi que celui des prestations souscrites par le résident.

Le mobilier fourni au résident intègre :

- [détail du mobilier fourni et des périodicités de renouvellement]

-

-.

Les prestations obligatoires prévues sur la résidence, dont le détail figure dans le tableau en annexe XXX, sont :

- [détail des prestations obligatoires + justification du caractère obligatoire]

-

-.

Des prestations sont également proposées à titre facultatif aux résidents, dont le détail figure dans le tableau en annexe XXX :

- [détail des prestations facultatives]

-

-

Les quittances applicables à la résidence sociale sont établies de la manière suivante :

TYPOLOGI E	L+C plafond 20XX (zone X)	Redevance (L+C)	Niveau de redevance par rapport au plafond	Prestations obligatoires	Mobilier	Montant total de la quittance (hors prestations facultatives)
T1						

T1'						
T1Bis						
T2						
T3						

La résidence sociale est conventionnée à l'APL. Les plafonds L+C sont révisés chaque année conformément à la réglementation en vigueur, à partir de la date de signature de la convention APL.

Les redevances sont actualisées annuellement au 1^{er} janvier.

8.2. Simulations APL, taux d'effort et restes à payer

[exemple :

Logement T1 bis

reste à payer / mois	Taux d'effort (%)	reste pour vivre / mois/UC

Parent isolé avec 1 enfant

RSA socle majoré*			
RSA socle			
SMIC net			
1,5 x SMIC net			

Couple avec 1 enfant

RSA socle			
SMIC net			
1,5 x SMIC net			
2 x SMIC net			

]

proposition d'un tableau alternatif couplant redevance et reste à vivre :

Type de ménage (personne isolée / couple / ...)				
	L+C (€)	P+M (€)	Total redevance (€)	
Surface (T1 / T2...)	---	---	---	
Type de revenu et montant (au XX/XX/20XX)	Estimation de l'APL perçue (€)	Reste à charge (€) (redevance différentielle)	Reste à vivre (€)	Taux d'effort (%)
RSA – ___ €	---	---	---	--
AAH – ___ €	---	---	---	--
0,5 SMIC – ___ €	---	---	---	--
0,75 SMIC – ___ €	---	---	---	--
SMIC – ___ €	---	---	---	--

9. Conseil de concertation

Suivant les dispositions apportées par le Décret n° 2016-300 du 14 mars 2016 relatif au conseil de concertation et au comité de résidents dans les logements-foyers, un conseil de concertation est créé, qui prendre la forme d'une instance réunissant le comité de résidents et les représentants du gestionnaire-propriétaire.

[Description de la composition / des modalités de fonctionnement / des modalités d'association aux décisions du conseil de concertation]

10. Bilan de fonctionnement

Conformément aux textes en vigueur, un bilan annuel de fonctionnement de la résidence sociale est réalisé et présenté annuellement au préfet au plus tard le 15 mai.

Un comité de pilotage, réunissant les partenaires institutionnels et les partenaires locaux est organisé annuellement, afin de procéder à l'évaluation du fonctionnement de la résidence, tirer les éléments de bilan et proposer les axes d'amélioration, avec une attention particulière sur le parcours résidentiel.

Fait à [ville], le [date],

pour [gestionnaire]	pour [ville]
pour l'Etat	pour [autre réservataire]

Annexe 0 : détail des logements avec capacité d'accueil (minimale et maximale)

Annexe 1 : Grille de tarif des prestations proposées aux résidents

[Tableau des tarifs des prestations obligatoires]

[Tableau des tarifs des prestations facultatives]

Annexe 2 : Justification des coûts liés au mobilier

[Prix TTC par meuble + périodicité de renouvellement, détaillé selon la typologie de logement]

Annexe 3 : Budget de fonctionnement de la résidence

3-2 Budget prévisionnel de l'action
Le total des charges doit être égal au total des produits

Exercice 20..

CHARGES	Montant	PRODUITS	Montant
I. Charges directes affectées à l'action	0 €	I. Ressources directes affectées à l'action	0 €
60 – Achats et variation des stocks	0 €	70 – Produits	0 €
601 – Achats stockés de matières premières & fournitures		7082 - Participations forfaitaires des usagers	
602 – Achats stockés : autres approvisionnements		7084 - Participations effectuées par les usagers	
603 – Variation des stocks		7085 - Prestations délivrées aux usagers/accompagnants et autres tiers	
606 – Achats non-stockés de matières et fournitures			
6061 - Fournitures non-stockables			
60611 - Eau et assainissement			
60612 - Energie; électricité			
60613 - Chauffage			
60618- Autres fournitures non-stockables			
6062- Fournitures non-stockés			
60626 - Fournitures hôtelières			
6063 - Alimentation			
607 – Achat des marchandises			
609 – Rabais, remises & ristournes obtenus sur achats			
61 - Services extérieurs	0 €	74- Subventions d'exploitation et participations(1)	0 €
611 – Prestations de services avec les entreprises		Etat : préciser le(s) ministère(s) sollicité(s)	
612 - Redevances de crédit-bail		- DRIHL	
613 - Locations		-	
614 - Charges locatives et de copropriété		-	
615 - Entretien et réparation		-	
616 - Primes d'assurance/Multirisques		-	
618 – Cotisation et documentation diverse			
619 – Rabais, remises, ristournes obtenus sur services extérieurs			
62 - Autres services extérieurs	0 €		
621 - Personnel extérieur à l'établissement			
6211 - Personnel intérimaire		Région(s)	
6215 - Personnel affecté à l'établissement			
6218 - Autres personnels extérieurs			
622 - Rémunérations d'intermédiaires et honoraires			
6221 – Frais de recrutement du personnel			
6223 – Intervenants médicaux		Département(s)	
6226 – Honoraires			
6227 – Frais d'actes et de contentieux			
6228 – Divers			
623 - Publicité, publications, relations publiques			
624 - Transports de biens/usagers; transports collectifs du personnel		Intercommunalité(s) : EPCI	
625 - Déplacements, missions et réceptions			
626 – Frais postaux et de télécommunication			
627 - Services bancaires			
628 - Divers		Commune(s)	
629 – Rabais, remises, ristournes obtenus sur autres services extérieurs			
63 - Impôts, taxes et versements assimilés	0 €		
631 - Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts)			
633 - Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (autres organismes)		Organismes sociaux (détailler) :	
635 - Autres impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts)			
637 - Autres impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (autres organismes)			
64- Charges de personnel	0 €		
641 - Rémunérations du personnel non-médical			
6411 - Personnel titulaire et stagiaire		Fonds européens	

Annexe 4 : Contrat de location type

Annexe 5 : Règlement intérieur