



LES LOGEMENTS - FOYERS

Formation prise de poste instructeur

Financement du logement social

Intervenants : **Estelle Canonne**

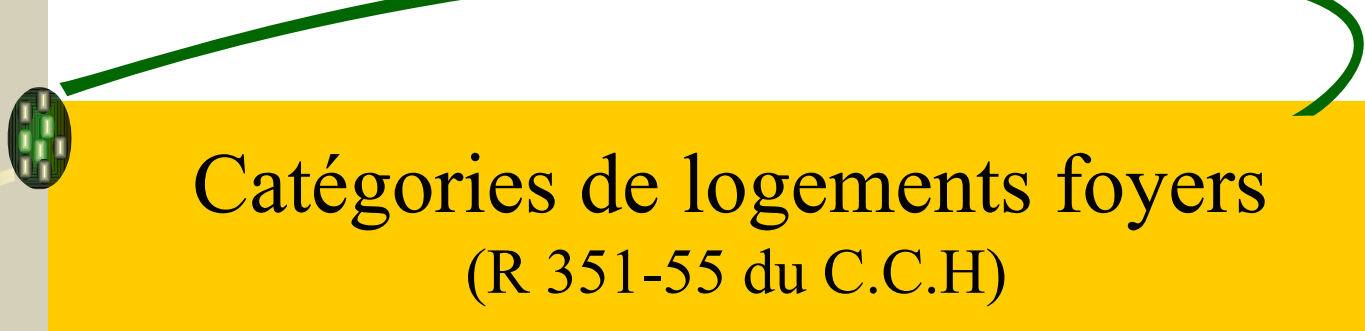
Marie Besson

Martine Goncalves



Définition des logements foyers

- définition juridique
- caractéristiques
- les différents types de logements foyers



Catégories de logements foyers (R 351-55 du C.C.H)

- La Résidence Sociale
- Le Foyer de Jeunes Travailleurs – Foyer de Travailleurs Migrants (avant 1995)
- Le Foyer Personnes Âgées / Handicapées



Définition

(Articles L.633-1 et ss du CCH)

- Sont considérés comme logements-foyers les établissements à caractère social qui assurent le logement dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs meublés ainsi que, le cas échéant, diverses prestations annexes telles que blanchissage, service de soins ou services sociaux éducatifs.
- Ces logements sont soumis à une redevance et non à un loyer



Les maîtres d'ouvrage (art R323-1 du CCH)

- Les organismes HLM (Office, S.A d'HLM)
- Les Sociétés d'Économie Mixte (S.E.M)
- Organismes contribuant au logement des personnes défavorisées et agréés à cette fin
 - ❖ Attention : depuis le 1er janvier 2011 , réforme du régime des agréments (concerne RS pour la maîtrise d'ouvrage) cf L-365-1

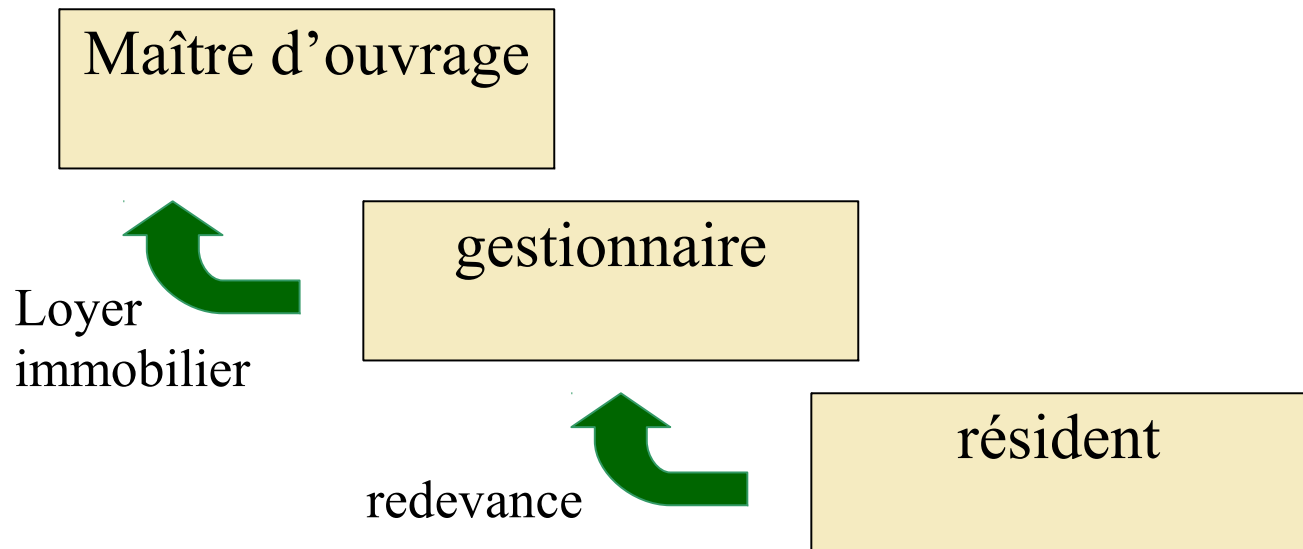


Les caractéristiques du mode de gestion

- Le maître d'ouvrage a la maîtrise foncière et « construit » le bâtiment
- Il loue en bloc le bâtiment au gestionnaire, qui lui verse un loyer annuel (loyer immobilier)
- Le gestionnaire exploite la structure et loue les logements à des locataires qui lui versent une redevance

Les caractéristiques du mode de gestion

- Souvent le maître d'ouvrage n'est pas le gestionnaire de la structure





Caractéristiques du bâti

(arrêté du 17 octobre 2011 abrogeant l'arrêté du 16 juin 1996)

- En acquisition amélioration, les surfaces habitables minimales peuvent être inférieures de 10% si le bâtiment ne permet pas de respecter les minimas.

Type de logement	Composition des logements	Surface habitable minimale en m ²
I	Une pièce principale	1 occupant: 12
		2 occupants : 18
		3 occupants : 24
I'	Une pièce principale	20
I Bis	Une pièce principale + 1 cuisine	30
II	2 pièces principales + cuisine	46
Logement de + de 2 pièces principales	Par pièce principale supplémentaire	+ 14

La redevance

- La redevance se compose d'un équivalent loyer + charges locatives récupérables
- Encadrée par l'art.R.353-165-2 du CCH et la convention APL
 - Charges récupérables décret n° 87-713 du 26 août 1987
- La part maximale de la redevance est fixée annuellement dans la circulaire des loyers.
- Elle est déterminée selon le type de logements (pas de notion de prix au m²/su) et par zone géographique
- Base de détermination de l'APL

La redevance

TABLEAU : DÉCOMPOSITION THÉORIQUE DE LA REDEVANCE⁶
ET PRÉCONISATIONS POUR UNE RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE PAR GRANDES FAMILLES DE POSTES⁷

R E D E V A N C E *	Loyer + Charges Part loyer + charges plafonnée et couverte par l'APL	Equivalent loyer	Frais de gestion patrimoniale	Part loyer versée au proprié- taire 30 – 35 %
			PCRC	
	Primes assurance			
	TFPB			
			Remboursement des charges financières liées à l'investissement (annuités d'emprunts et de reconstitution des fonds propres)	
			Frais de siège du gestionnaire	35 – 40 %
			Frais fixe du personnel administratif	
			Menu entretien	
			Provisions pour gros entretien	
		Equivalent charges locatives	Services rendus à l'usage de la chose louée (fluides)	20 – 25 %
			Dépenses d'entretien courant	
			Imposition correspondant aux services dont bénéficient les résidents	
	Prestations annexes hors assiette APL	Prestations annexes obligatoires que le gestionnaire peut imposer	(meublier, fourniture et blanchissage de la literie)	< 10%



Les prestations facultatives

- Les prestations sont facturées au résident en sus de la redevance. Il peut s'agir des dépenses relatives à :
 - l'amortissement du mobilier
 - L'action socio-éducative
 - Le blanchissage
- Elles ne figurent pas dans la convention APL
- Elles doivent obligatoirement figurer dans le titre d'occupation

Financement des logements-foyers

Type de structure	Modalités de financement	Source	Obs.
Personnes âgées	PLS PLUS except.	Circ. Prog 06-07	FPA, EHPA, EHPAD
Personnes handicapées	PLS PLUS except.	Circ. Prog 06-07	FAM (MAS exclus : Art.45 loi DALO)
Résidences sociales	PLAI - PLUS	Circulaire du 4 juillet 06	Dont FJT, FTM, maison relais



LES RESIDENCES SOCIALES



Textes de référence

- **Circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006** relative aux résidences sociales, qui abroge la circulaire n° 95-33 du 19 avril 1995 créant les résidences sociales
- Articles L. 633-1 à 5 du Code de la construction et de l'habitation
- Décret n°2011-356 du 30 mars 2011 : nouvelle convention APL



Définition et objet

- La résidence sociale offre :
 - une solution de **logement meublé temporaire**
 - à des ménages ayant des **revenus limités** ou des **difficultés d'accès au logement ordinaire** pour des raisons économiques ou sociales
 - pour lesquels un accompagnement social peut être nécessaire

- Elle peut spécifiquement accueillir de jeunes travailleurs (F.J.T) et des travailleurs migrants (anciens F.T.M)



Caractéristiques

- La résidence sociale **n'est pas une structure d'hébergement** : les résidents bénéficient de garanties proches des régimes locatifs de droit commun (contrat d'occupation, quittances, ouverture de droits APL)
- La résidence sociale **n'est pas de la location / sous-location** : c'est un logement temporaire à l'issue duquel les résidents doivent accéder au logement de droit commun
- Une résidence sociale peut être de type classique ou de type « foyer soleil » (annexe IV circulaire de 2006)



Le projet social

- Définit le public accueilli et les moyens mis en œuvre pour répondre à leurs besoins (en lien avec le PDALPD et le PLH)
- Il est **construit en partenariat** et détermine les caractéristiques de la résidence sociale, tant sur le bâti que sur le fonctionnement
- Élaboré et suivi par un **comité de pilotage** préalablement au montage financier de l'opération
- Il est **annexé à la convention APL**



Les publics accueillis

- La définition des publics doit se fonder sur les **besoins** recensés localement (notamment à travers les PDALPD et PLH)
- Elle doit **tenir compte des offres** d'hébergement et de logement temporaire sur le territoire
- La résidence sociale doit s'inscrire dans un parcours de **fluidité de l'hébergement vers le logement autonome**. Elle offre en effet une solution de logement temporaire (exceptions : les maisons-relais) et un de ses principaux objectifs est l'accès au logement pérenne.



Le peuplement

- Le projet social définit les règles d'attribution des logements entre les réservataires
- Double enjeu :
 - respect de l'**équilibre de peuplement** de la résidence
 - **articulation des politiques publiques des réservataires**
- Importance de la commission de premier peuplement et du bilan annuel de suivi des attributions



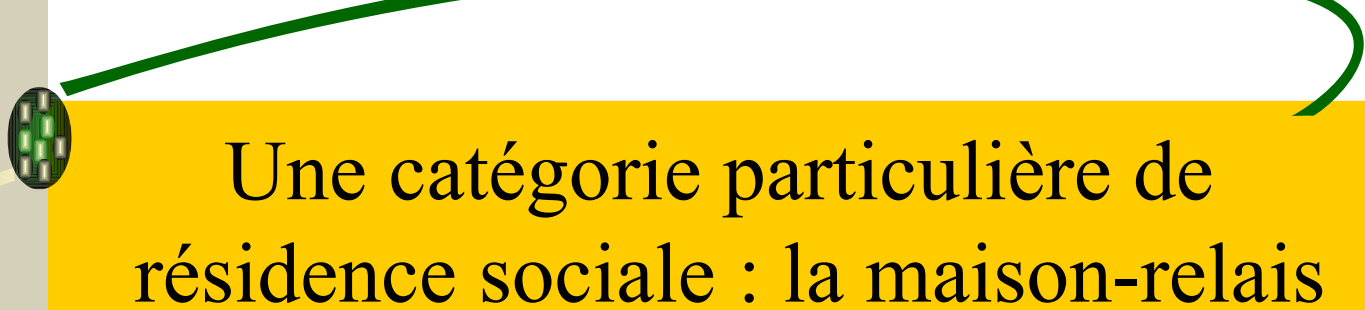
La gestion locative sociale

- La GLS permet l'accueil, la médiation, l'accès des résidents aux dispositifs locaux de droit commun et de favoriser les relations des résidents avec les bailleurs
- **La GLS se distingue de l'accompagnement social**, qui doit être effectué par les services sociaux locaux
- La GLS doit être couverte par la redevance. Une aide à la gestion locative sociale (AGLS) peut être versée par la DDCS (circulaire n° 2000-452 du 31 août 2000)
- **L'AGLS est délivrée au cas par cas, en fonction du projet social, du public accueilli et du nombre de logements**



La maîtrise de la redevance

- Le montant de la redevance doit permettre l'accessibilité de la résidence pour les publics cibles
- La redevance doit être fixée de façon à ce que le reste à vivre soit suffisant au regard des ressources des publics cibles
- L'annexe VI de la circulaire de 2006 précise qu'elle ne doit pas systématiquement fixée au maximum des plafonds
- **Enjeu : recherche de l'équilibre entre les contraintes économiques et les objectifs sociaux de la résidence**



Une catégorie particulière de résidence sociale : la maison-relais

- Circulaire n° 2002-595 du 10 décembre 2002
- **Personnes en situation de grande exclusion**, dont la situation sociale et psychologique rend impossible à échéance prévisible leur accès au logement ordinaire
- Objet : réadaptation à la vie sociale
- Absence de limitation de durée de séjour : c'est un mode d'**habitat durable**
- Deux types de maisons-relais : maison-relais classique ou résidence accueil



Une catégorie particulière de résidence sociale : la maison-relais

- Financement d'un hôte ou d'un couple d'hôtes par l'État à hauteur de **16 euros par place et par jour**, dont le projet social encadre précisément les missions
- Petites structures : **10 à 25 logements**
- Importance des **espaces collectifs** pour l'animation de la vie quotidienne par les hôtes
- Le gestionnaire doit être agréé et le projet doit être validé par le comité régional de validation des projets de maison-relais



Le financement

- Le financement PLAI est recommandé car il correspond aux besoins des locataires (faibles revenus, famille en difficulté). Toutefois, le PLUS peut être accordés dans le cas où les résidents en place entrent dans les plafonds du PLUS (premier emploi)
- Pour l'équilibre de l'opération, on peut également donner de la prime d'insertion (idf) et de la surcharge foncière
- Les programmes peuvent également être financés par la région, le département, le 1% collecteur, la commune, la Caisse des Dépôts et Consignation, fonds propres du propriétaire (organismes HLM, SEM, et exceptionnellement des associations)
- Le mobilier ne peut pas être financé par les subventions État



Caractéristiques du bâti

- Parties communes aux résidents (quelques exemples)
 - salle commune
 - espace accueil
 - bureaux du personnel
 - espace laverie
 - espace détente
 - espace internet....



Étude de cas

Résidence Jeunes Actifs à BUSSY S GEORGES

Création d'un bâtiment neuf comprenant
58 logements PLAI

Bailleur social : ANTIN Résidence

Gestionnaire : ALFI



Etude du dossier

- La procédure d’instruction d’un dossier de logement-foyer est identique à celle des logements ordinaires.
 - Complétude du dossier
 - Etude du prix de revient
 - Vérification des surfaces
 - Etude du plan de financement
 - Calcul de la subvention
 - Délivrance de la décision de subvention



Le prix de revient

- Comme pour les logements ordinaires, le prix de revient comprend :
 - La charge foncière
 - Le coût des travaux
 - Les prestations intellectuelles ou honoraires

Calcul de la Subvention

- Le montant de la subvention se calcule de la même façon que la subvention pour les logements ordinaires.
- Il faut déterminer l'assiette de subvention.
- $AS = [(VB * CS * SU) * (1 + MQ + ML) + (CFG * N)]$
- Toutefois, quelques valeurs sont différentes pour le calcul de l'assiette de subvention
(cf. guide de la surface utile février 2008 – page 19)

Calcul de la Subvention

- La formule du CS est différente de celle utilisée pour les logements ordinaires :
 - $CS = 0.77(1+(NL*38m^2/SU))$
 - On remplace la valeur de 20m² par 38m² (20+18).
 - Cette différence s'explique par le fait qu'on attribue un forfait de 18 m² de surface collective à chaque chambre du foyer.
- Les surfaces collectives excédant cette valeur de 18 m² sont prises en compte dans la majoration pour qualité (SLC)
- MQ spécifique aux foyers
- Pas de marges loyers puisqu'il s'agit d'une redevance
- CFG (coefficient forfaitaire garage) : Nombre plafonné à 50% du nombre de logement de l'opération

Ex. 1 - Calcul de la surface utile

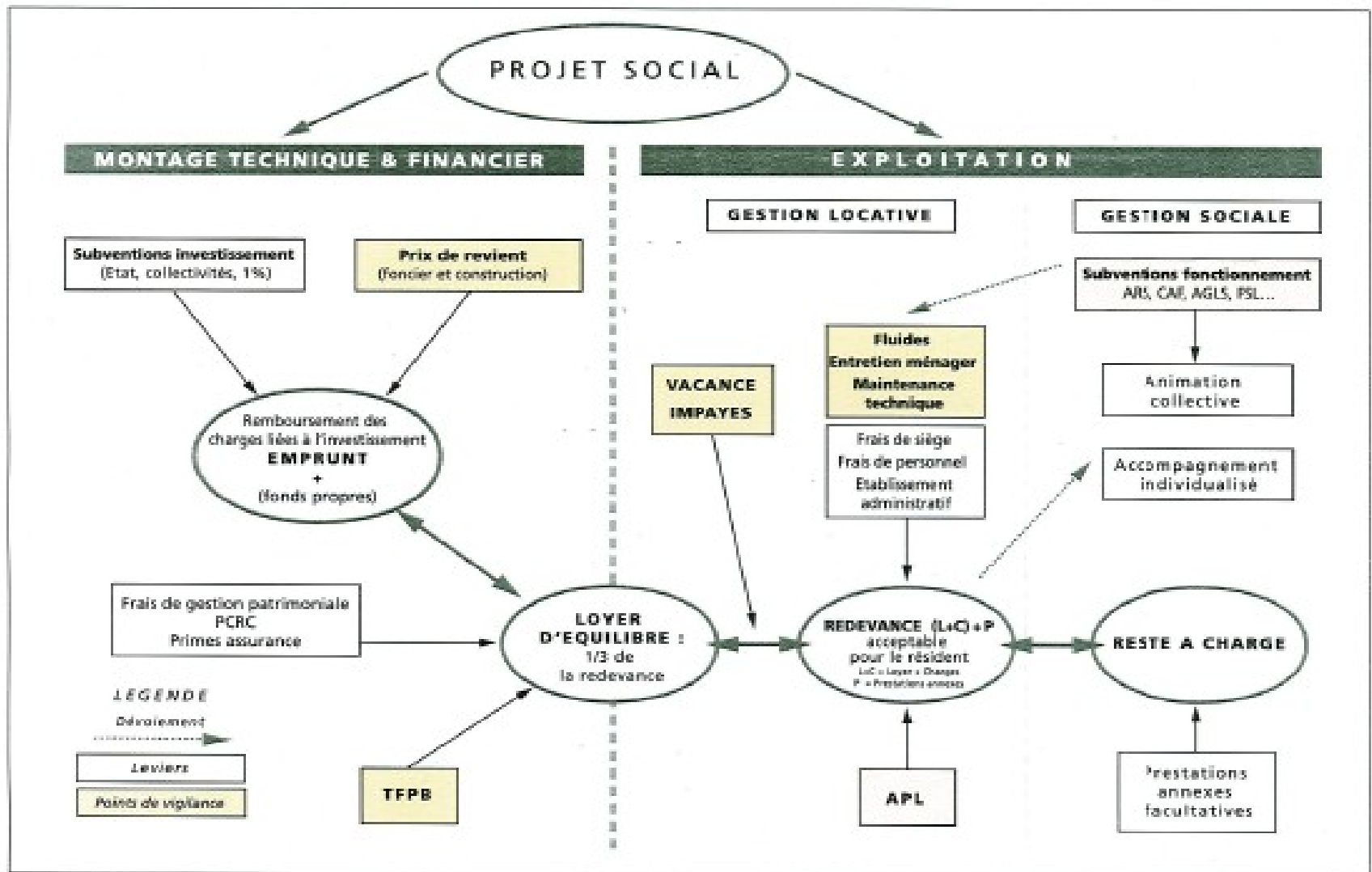
- **SU = Surface des logements + surfaces des locaux réservés à l'usage exclusif de moins de la moitié des résidents**
(ex : salon, cuisine, sanitaire)
- **N'entrent pas dans le calcul de la S.U. :**
 - Les locaux administratifs
 - Les circulations
 - Les locaux réservés à **plus de la moitié des résidents** (ex : salle informatique, salle commune etc...)



Équilibre de l'opération

- Comme pour les logements ordinaires, l'opération doit être équilibrée.
- Pour cela, deux documents doivent impérativement être fournis :
 - Le bilan d'investissement du bailleur
 - Le bilan de fonctionnement du gestionnaire
- Dans l'hypothèse où le bailleur est également gestionnaire, un seul bilan sera fourni mais permettra également cet exercice

Principes du montage et de l'exploitation



Le bilan d'investissement du maître d'ouvrage

charges	recettes
Remboursement des prêts	Loyer immobilier (versé par le gestionnaire)
TFPB	
Ex- PGR	
Frais de structure / frais généraux	
Prime d'assurance	

Le bilan de fonctionnement du gestionnaire

charges	recettes
Loyer immobilier (versé au maître d'ouvrage)	Redevance = L + C
Frais de siège du gestionnaire	Prestations facultatives
Frais fixes de personnel administratif	Subventions de fonctionnement
Provisions pour entretien	
Charges récupérables	



CONVENTION APL

- La convention (ou avenant) est signée entre l'Etat, le Bailleur et le gestionnaire.
- Elle détermine la redevance applicable.
- Le projet social y est annexé
- Elle est applicable dès la livraison
- Elle est publiée aux Hypothèques