

Instructeur des dossiers de financement du logement social via l'application SPLS-GALION

Mardi 21 juin 2022

Les résidences sociales

Analyse d'un projet social

**Yannick REGINA - UD 92-SHAL (service hébergement et accès
au logement)**

DEROULE – 2 h

De 10h à 11h :

10 mn :Présentation CVRH et formateur

35 mn : Présentation des différentes résidences sociales(rappel du

15 mn : questions/ précisions

De 11h à 12h : cas pratiques : 4 projets sociaux différents

5 mn de relecture

35 mn d'échanges sur les différences entre les différents projets

15 mn questions

SOMMAIRE

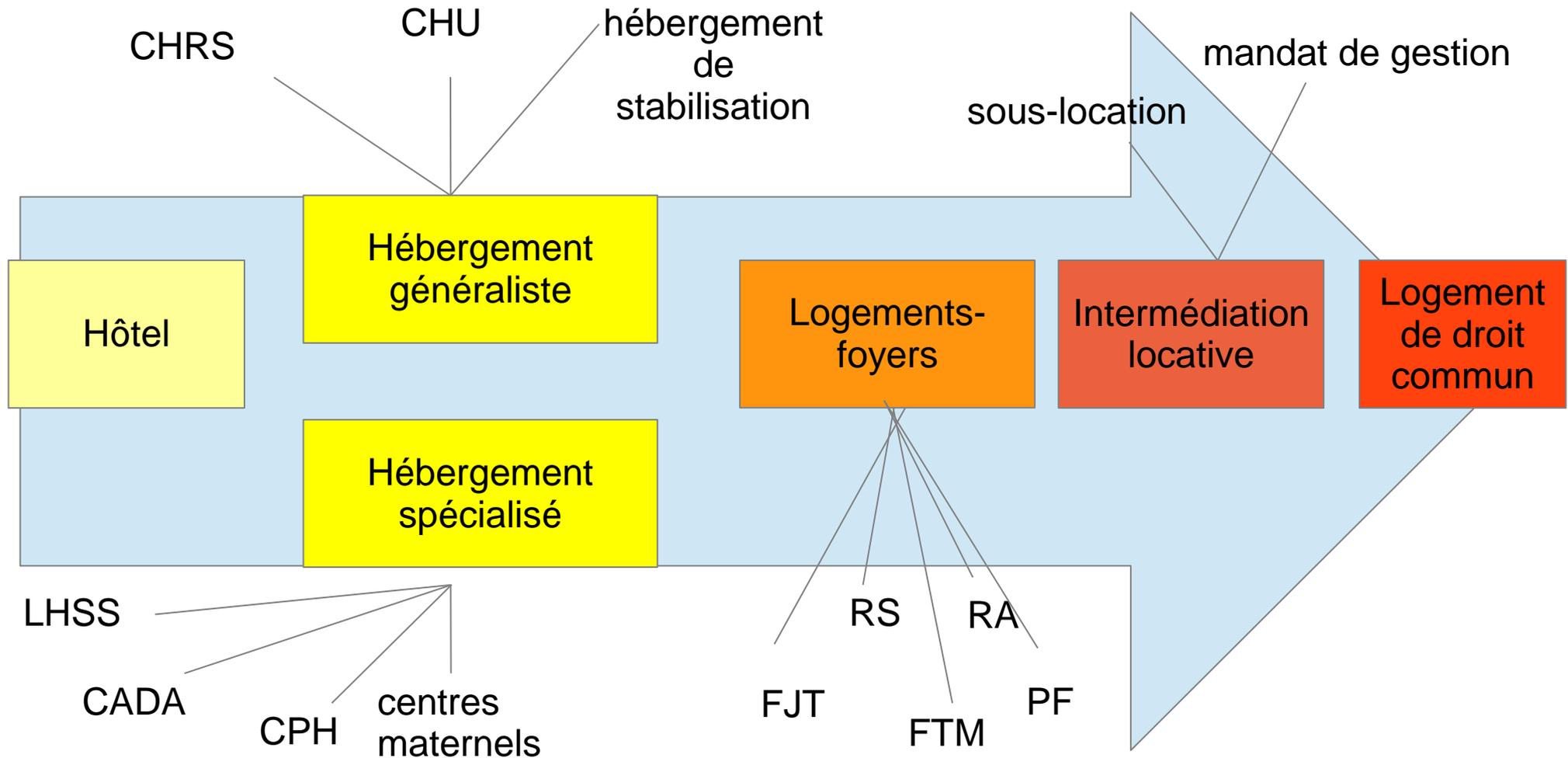
I- Les différentes types de résidences sociales

II- Rappel du cadre réglementaire

III- Le projet social

IV- 4 types de projets sociaux

De l'hébergement vers le logement



I- Les logements foyers

Les différents types de résidences sociales

Résidences sociales ex nihilo		FJT	FTM	Pensions de famille / Résidences accueil
Durée d'occupation	Accueil temporaire sans limitation réglementaire de durée	- Accueil temporaire de quelques mois (de 1 mois à plus d'1 an) - Entre 13 et 14 mois en moyenne en Ile-de-France	Accueil pérenne pour immigrés vieillissants /temporaire pour publics en exclusion dans les FTM transformés	Accueil pérenne
Public accueilli	Ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales	Jeunes entre 16 et 30 ans	Travailleurs immigrés actifs ou retraités + publics de résidences sociales	Personnes à faibles ressources en situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire
Modalités d'accompagnement	Gestion locative sociale : - régulation de la vie collective - prévention et gestion des	Accompagnement socio-éducatif Gestion locative sociale Accompagnement lié au logement	Gestion locative sociale Actions dans des domaines tels que la santé ou l'accès au droit	Animation et régulation par couple d'hôtes Suivi par les SAVS ou les SAMSAH pour les résidences accueil

II-Le cadre réglementaire



■ Circulaire DGCS/DIHAL/DHUP n° 2013-219 du 30 mai 2013-
AGLS.

■ Financement PLAI

II – Le cadre réglementaire

A. Les résidences sociales généralistes

. Les Foyers de travailleurs migrants transformés en Résidences sociales

II – le cadre réglementaire

C. Les RS – Foyers de jeunes travailleurs (FJT)

Spécificité : ces structures sont soumises d'une double réglementation :

Code de la construction et de l'habitation (CCH) et Code de l'action sociale et des familles (CASF).

doit s'inscrire dans le cadre d'un Appel à projets

Décret n°2015-951 du 31 juillet 2015 relatif aux foyers de jeunes travailleurs

Circulaire n°DGCS/SD1A/2015/284 du 9 septembre 2015 relative au statut juridique des foyers de jeunes travailleurs ;

La circulaire CNAF n° 2010-10 du 14 octobre 2020 relative au soutien de la branche famille aux foyers de jeunes travailleurs

Circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales, et annexe technique 2

II – le cadre réglementaire

D. Les Pensions de famille

Circulaire n°2002-595 du 10 décembre 2002 relative aux maisons relais.

Circulaire n°2017-157 du 20 avril 2017 relative au plan de relance 2017-2021 des pensions de familles et des résidences accueil

Présence d'un binôme d'hôtes

Absence de limitation de séjour- habitat durable

E. Les Résidences Accueil

Note d'information n° 2006-523 du 16 novembre 2006 relative à la mise en place de l'expérimentation des résidences accueil

Circulaire n°2017-157 du 20 avril 2017 relative au plan de relance 2017-2021 des pensions de familles et des résidences accueil

Présence d'un binôme d'hôtes

Absence de limitation de séjour- habitat durable

Prévoir accompagnement sanitaire et accompagnement à la vie sociale

III-Le projet social

■ Une pièce justificative du dossier de financement et une pièce fondatrice du projet de résidence sociale qui définit les grandes lignes en matière de :

- - configuration et implantation des locaux
- - politique de maîtrise de la redevance et gestion locative,
- - politique de gestion et accompagnement social
- - politique de peuplement et d'attribution des logements,
- - politique de sortie de la résidence sociale vers le logement ordinaire.

III-Le projet social- en amont

- Il doit être élaboré dans le cadre d'une démarche la plus **partenariale** possible qui doit être initiée bien en amont de la création de la résidence sociale afin de favoriser une cohérence d'ensemble du projet.
- Un suivi par un **comité de pilotage** préalablement au montage financier de l'opération réunissant tous les acteurs directement concernés pour définir le projet :
- Les collectivités locales (en particulier la commune d'implantation et le conseil général), le gestionnaire (doit avoir un agrément de type 3- Intermediation Locative et Gestion Locative Sociale-ILGLS), le propriétaire, les représentants des services déconcentrés de l'Etat et représentants des financeurs

III- Le projet social- en amont

- Il pourra être également utile d'associer un représentant des partenaires
- **Les financeurs seront aussi réservataires de logements au sein du p**
- Le comité de pilotage permet de déterminer les conditions de réalisation
-

III- Le projet social- analyse et validation

- Il nécessite aussi un travail commun entre les services DDT/SHRU(IDF)
- Une instance supplémentaire pour les PF et RA, le comité de validation
- Il est signé par les financeurs et **annexé à la convention APL**

III-Le projet social -Focus

Les publics accueillis:isolés et familles en grande précarité, jeunes travailleurs et migrants

- La définition des publics doit se fonder sur les **besoins** recensés localement (notamment à travers les PDALHPD, PLH et SIAO)
- Publics ayant des difficultés d'accès à un logement ordinaire pour des raisons sociales et économiques, et pour lesquels la résidence sociale peut constituer une étape dans le parcours résidentiel,
- Publics ayant un besoin de lien social, notamment les personnes seules ou sortant de situations particulièrement difficiles. Dans ce cas, les résidences sociales offrent un logement qui peut être pérenne si les résidents le souhaitent : c'est le cas des foyers de travailleurs migrants transformés en résidences sociales et des pensions de famille
- Publics aux revenus modestes, en demande de logement temporaire pour des raisons de mobilité professionnelle : salariés en contrat à durée déterminée, stagiaires en formation professionnelle, apprentis, travailleurs saisonniers....

III-Le projet social -Focus

Le plafond de ressources

- Les niveaux de ressources des publics doivent s'inscrire dans les fourchettes
- Les publics accueillis en résidence sociale doivent être suffisamment autonomes
- Les résidences sociales ne doivent pas faire fonction de résidences universitaires
- Néanmoins, à titre exceptionnel, des étudiants, et plus particulièrement les étudiants en situation de handicap, peuvent être accueillis en résidence sociale

III- Le projet social -Focus

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 (mixité sociale)
 - **articulation des politiques publiques des réservataires**
- Importance de la commission de premier peuplement et du bilan annuel de suivi des attributions

III- Le projet social -Focus

Le contingent Préfectoral



III- le projet social- type

- Genèse du peuplement + accompagnement durant les travaux si transformation d'une structure
- Motifs du projet
- Coûts et financement du projet
- Publics cibles
- Besoins locaux et réponses apportées
- Mode d'élaboration du projet social
- Modalités d'accès et attribution des logements
- Durée des séjours
- Contraintes du bâti
- Service
- Redevances, reste à payer et reste à vivre
- Dispositif de sortie de la résidence sociale
- Accueil et accompagnement des résidents
- Gestion locative adaptée
- Participation des résidents
- Médiation par rapport à l'environnement
- Dispositif de suivi et d'évaluation du projet social

III-Le projet social type -retour d'expérience SHAL et SHRU – UD 92

Les points de vigilance lors de l'analyse du projet social :

- Fonctionnement du projet architectural , du bâti (utilisation des espaces communs, l'offre de logement, la surface des logements)
- Niveau de redevances (L+C (loyer et charges) et le P+M (prestations et mobilier), politique de minoration, taux d'effort inférieur à 33 %, reste pour vivre au moins 11€)
- Le public (isolés, familles suivant besoins du territoire)
- Les procédures d'admission (/ réservataires)
- La gestion locative sociale différente de l'accompagnement social
- Spécificités sur les Foyers de Travailleurs Migrants :

Le relogement des résidents (MOUS : maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale)

La reconstitution

III-Le projet social type -retour d'expérience SHAL et SHRU – UD 92

- Qui fait quoi en interne
- Qui fait quoi en externe
- Les instances de suivi du projet :
 - la 1ere rencontre de partenaires via un pilotage services de l' État,
 - les instances techniques ou le comite technique pour la validation du projet,
 - La réunion de suivi du projet

IV – 4 projets sociaux

- **A partir d'une base, certains axes des différents projets sociaux seront adaptés en référence à chaque cahier des charges du cadre réglementaire de chacun des produits de résidences sociales**
- **Chaque stagiaire a lu les projets relatifs aux projets de résidence sociale classique n°1 et 2**
- **2 groupes de 10 stagiaires : répartition d'un projet spécifique par groupe**

Le projet social rs fjt : n°3

Le projet social Pension de famille et Résidence Accueil:n°4

Exercices :

repérer les points communs et les différences portant sur le cadre réglementaire, le bâti, le profil du public, le personnel, les montants des redevances, la procédure admission , les outils loi 2002 ou pas, les instances de concertation et les modalités d'évaluation

IV- 4 types de projets sociaux

1- Le projet sociaux classique (comité de pilotage)

GCSMS LA CANOPEE : Résidence sociale à Clichy la Garenne

2- Le projet sociaux transformation FTM (validation devant la CILPI)

ADOMA : FTM à RUEIL transformé en RS

3- Le projet sociaux fjt (s'inscrit dans le cadre d'un Appel à projet ESSMS)

Association LES JEUNES DE LA PLAINE : RS -FJT à RUEIL

■4- Le projet social Pension de famille et Résidence accueil(validation du budget de fonctionnement au niveau régional (en Idf le comité de validation régional)

■Association CITE CARITAS : PF et RA à NANTERRE

MERCI POUR VOTRE ATTENTION