

Créées 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. Elles ont donc vocation à accueillir des publics très diversifiés tels que : les jeunes travailleurs ou jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les femmes en difficulté, les travailleurs immigrés, etc....

A la suite d'une évaluation du dispositif « résidences sociales » réalisée en 2002 dans six régions, il a paru utile de clarifier et préciser les éléments essentiels concourant au développement et au bon fonctionnement des résidences sociales.

La présente circulaire abroge et remplace la circulaire n°95-33 du 19 avril 1995, relative à la création des résidences sociales.

Elle a pour objet, au terme des 11 premières années d'application, d'apporter des précisions qui intègrent les évolutions du contexte technique (Loi n°2005-102 du 11 février 2005 - pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées - qui élargit le champ d'application des règles d'accessibilité), politique (possibilité de conclure des conventions de délégations de compétence en matière d'attribution des aides à la pierre instaurée par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales) et financier (loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale).

1 - Bilan et évaluation

En 2002, une évaluation du dispositif a été réalisée pour apprécier la bonne adaptation des résidences sociales aux besoins des publics mentionnés à l'article L.301.1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), c'est à dire des personnes qui cumulent des difficultés économiques et sociales.

a) une offre insuffisante

Au 31 décembre 2004, 758 résidences sociales comportant 50 972 logements étaient recensées. Plus de la moitié d'entre elles (369) sont des résidences créées ex-nihilo. Cependant, en termes de capacité, 11 000 logements seulement du parc des résidences sociales ne sont pas issus de la transformation de foyers de travailleurs migrants ou de foyers de jeunes travailleurs.

Si le nombre de logements « produits » annuellement en résidences sociales n'est pas négligeable : 5 000 répertoriés chaque année en moyenne, la part d'offre nouvelle issue des résidences créées ex-nihilo n'est que d'environ 1 300 logements, ce qui reste très insuffisant au regard des besoins diagnostiqués.

b) nécessité de développer une offre de logements temporaires qui répondent et s'adaptent aux besoins identifiés localement.

Sur le plan qualitatif, l'évaluation a souligné des insuffisances qu'il convient de corriger :

- Le repérage des besoins en amont est encore insuffisant. Les réponses effectives apportées sont ainsi souvent liées à l'existence de réseaux associatifs spécialisés dans la prise en charge de certains publics, au risque d'une réponse ne prenant pas en compte l'ensemble des besoins existants.

- La résidence sociale, élément parmi d'autres de la gamme de logements sociaux, n'est pas en mesure de faciliter le passage vers le logement ordinaire lorsque l'offre de logement ordinaire est insuffisante localement, ou inadaptée, et que les conditions de sortie des résidents ne sont pas anticipées en amont par les politiques locales de production d'offre de logement social ou très social.
- Le positionnement de la résidence sociale par rapport aux structures d'hébergement est ambigu.
- les résidences sociales qui proposent une solution temporaire de logement ne répondent pas aux besoins spécifiques de certains publics souhaitant résider plus durablement dans des structures collectives.
- L'objectif souhaité de mixité des publics pose un certain nombre de problèmes de cohabitation entre résidents ayant des différences d'âges, de modes de vie et de revenus, notamment dans le cas de transformation de structures existantes.
- Le montage des projets se révèle très souvent d'une grande complexité du fait de la difficulté à trouver des porteurs de projets et à mobiliser tous les partenariats, notamment financiers, nécessaires. En effet, la résistance à accueillir des résidences sociales est encore plus grande que celle à accueillir du logement social ordinaire.
- Lorsque les résidences sociales accueillent des publics en grande difficulté, un soutien au fonctionnement et un suivi de la structure peuvent s'avérer nécessaires au-delà du montage de l'opération initiale.

2 - Améliorer le dispositif des résidences sociales

- a) une meilleure prise en compte dans le cadre et au sein des politiques locales de l'habitat

● Les résidences sociales sont des outils privilégiés des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) qui doivent être pris en compte dans les programmes locaux de l'habitat (PLH). Elles tiennent une place indispensable dans la chaîne de tous les dispositifs existants pour l'accueil des publics en difficultés, depuis les dispositifs d'hébergement (urgence, CHRS, CADA) jusqu'au logement social « ordinaire ».

A cette fin, nous vous demandons de veiller avec une attention particulière à ce que, dans les PDALPD, les PLH et les conventions de délégation de compétence, leur programmation découle d'une analyse exhaustive et approfondie des besoins des publics potentiellement concernés, notamment à partir des observatoires de l'habitat mis en place au niveau départemental et intercommunal.

● Pour que les projets de résidences sociales atteignent pleinement leurs objectifs (insertion urbaine et sociale de la structure et des résidents), ils doivent être portés par les collectivités locales et leurs groupements.

Dans ce contexte, les services de l'Etat ont un double rôle à jouer : d'une part ils ont pour mission de collaborer à l'évaluation des besoins dans le cadre des PDALPD et de les rappeler aux collectivités afin qu'ils soient effectivement pris en compte (cf. annexe 1) qu'il y ait ou non une délégation de compétence en matière de logement ; d'autre part ils doivent s'engager pour faciliter le montage et le suivi des projets et encourager à cet effet des démarches partenariales, tant pour la définition du projet que pour son financement.

b) mobiliser les moyens mis à disposition par le plan de cohésion sociale

- Les dysfonctionnements dus à l'insuffisance de l'offre d'hébergement en amont, et de logement social en aval, devraient être notablement réduits compte tenu du plan de cohésion sociale qui prévoit le financement de 8 800 places en CADA et CHRS et de 500 000 logements sociaux en cinq ans.

- Les résidences sociales constituent pour leurs résidents un véritable domicile où ils bénéficient de garanties proches des régimes locatifs de droit commun, notamment l'obligation d'un contrat écrit, la délivrance de quittances et le bénéfice de l'aide personnalisée au logement ou de l'allocation logement dans les départements d'outre-mer. Sont également prévus des structures de concertation et le recours à un accompagnement social au logement lorsqu'il est nécessaire. En cela, elles se différencient des structures d'hébergement d'urgence.

- Au sein des résidences sociales qui ont une vocation principale de logement temporaire, il existe une catégorie particulière, mais essentielle, les maisons-relais qui permettent aujourd'hui de répondre aux besoins spécifiques de publics cherchant à se loger durablement dans des structures collectives. Le plan de cohésion sociale prévoit ainsi le financement du fonctionnement de 4000 places en maisons-relais pour les cinq ans à venir.

En outre, suite aux incendies d'hôtels meublés parisiens et à l'annonce du Premier ministre du 1^{er} septembre 2005, il est également prévu que des résidences sociales puissent accueillir un pourcentage de logements dédiés à l'hébergement supérieur à 10% de leur capacité, notamment pour des personnes auparavant logées dans de l'habitat indigne, durant la période des travaux (cf. Annexe I.4).

- A côté du développement d'une offre nouvelle, il est rappelé la priorité qui s'attache à la transformation des foyers de travailleurs migrants en résidences sociales, concomitamment à leur réhabilitation et à leur desserrement quand les chambres sont d'une surface très faible.

C'est au vu de ces éléments et de ces orientations qu'il vous appartient de mener une politique active pour développer, en cohérence avec les besoins recensés localement, une offre nouvelle en résidences sociales.

Vous trouverez dans les annexes jointes l'ensemble des éléments techniques régissant les résidences sociales.

**Le Directeur Général
de l'Urbanisme, de l'Habitat
et de la Construction**

signé

Alain LECOMTE

**Le Directeur Général
de l'Action Sociale**

signé

Jean-Jacques TREGOAT

SOMMAIRE

La circulaire sur les résidences sociales comprend, outre son corps principal, 7 annexes techniques :

- annexe 1 – le projet social
- annexe 2 – la transformation des foyers de jeunes travailleurs en résidences sociales
- annexe 3 – la transformation des foyers de travailleurs migrants en résidences sociales
- annexe 4 – les foyers-soleil
- annexe 5 – les financements à l'investissement
- annexe 6 – le fonctionnement et la gestion
- annexe 7 – les caractéristiques du bâti

La présente circulaire remplace la circulaire du 19 avril 1995 prise en application des décrets de création n° 94.128, 94-129 et 94.130 du 23 décembre 1994 créant les résidences sociales.

Pour rappel, ne s'appliquent pas aux résidences sociales les textes ci-après qui restent en vigueur pour les autres logements-foyers :

- la note d'information du 13 janvier 1981 concernant les caractéristiques et les conditions de location aux organismes gestionnaires des logements-foyers construits dans le cadre de la législation sur l'aide à la construction,
- la note d'information du 1^{er} octobre 1981 concernant les logements-foyers, à l'exception des tableaux n°1 et 2 de l'annexe II «part de la redevance assimilable au loyer et charges »,
- la note d'information du 28 février 1983, concernant les conditions de location aux organismes gestionnaires des logements-foyers construits dans le cadre de la législation sur l'aide à la pierre.

La catégorie particulière de résidences sociales que constituent les «maisons relais-pensions de famille » qui fait l'objet d'une circulaire spécifique n°595-2002 du 10 décembre 2002 et de la note d'information N° DGAS/DGUC/PIA/IUH1/2005/189 du 13 avril 2005 n'est pas abordée dans le cadre de cette présente circulaire. Ceci étant, les maisons-relais étant une modalité particulière des résidences sociales, les dispositions générales de la présente circulaire leur sont également applicables, hormis celles relatives à l'AGLS, à la dimension temporaire de l'accueil ou aux foyers-soleils, formule peu compatible avec la finalité des maisons relais.

LE PROJET SOCIAL

Le projet social est décrit dans un document définissant les publics accueillis prioritairement et précisant les moyens mis en œuvre pour répondre à leurs besoins et faciliter leur accès au logement ordinaire. Il se construit en partenariat et détermine les principales caractéristiques de la résidence sociale, tant du point de vue du bâti que de son fonctionnement. Le projet social doit permettre aussi de clarifier dans quelles conditions les résidences sociales peuvent, dans certains cas, participer au dispositif d'hébergement départemental.

1. Conditions d'élaboration du projet social

Le projet social 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. Il est en règle générale souhaitable que cette démarche soit menée sous l'égide des collectivités locales ou de leurs groupements.

1.1. Constitution d'un groupe de pilotage de création d'une résidence sociale

Il est souhaitable de constituer un comité de pilotage réunissant tous les acteurs directement concernés pour définir le projet : collectivités locales (en particulier la commune d'implantation et le conseil général), gestionnaire, propriétaire, représentants des services déconcentrés de l'Etat (DDE et DDAS) et représentants des financeurs.

Il pourra être également utile d'associer un représentant des partenaires du secteur médical et social local, pour conseil, notamment en matière d'accompagnement et de lien avec les services de droit commun.

Le comité de pilotage permet de déterminer les conditions de réalisation de la nouvelle résidence sociale en mettant en cohérence les dimensions sociale, financière et architecturale de l'opération et de veiller à leur respect durant tout le processus de réalisation.

1.2. En cas de transformation d'un foyer préexistant en résidence sociale, prise en compte des résidents en place

Il convient que, le plus en amont possible, le porteur de projet prenne l'attache du conseil de concertation prévu à l'article L 633-1 du CCH ou à défaut des représentants des résidents du foyer (FJT ou FTM) destiné à devenir une résidence sociale afin de les informer et de les associer à la définition de l'opération.

La mise en œuvre d'une maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale (MOUS), de préférence par un opérateur autre que le gestionnaire, peut utilement concourir à cet objectif.

Doivent être pris en compte :

- les souhaits individuels de logement : notamment les demandes d'accès à des logements ordinaires et, pour les résidents qui resteront dans la résidence sociale, les attentes sur les différents aspects du projet (type de logement, confort, vie collective, redevance...). A cette fin, pour ceux qui le souhaitent, des entretiens individuels peuvent être menés avec les résidents.
- Les souhaits collectifs : sur les caractéristiques du projet, et notamment sur ses implications en terme de redevance. Il est recommandé d'utiliser le conseil de concertation (ou le conseil de la vie sociale pour les résidences sociales FJT) comme outils de ce débat collectif.

Toutefois, la prise en compte des souhaits des résidents ne peut avoir pour effet d'amoinrir la qualité technique du projet ou de renoncer à des règles légales de vie collective, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, ou à toute augmentation de redevance après travaux alors que les conditions de logement et les services rendus sont notablement améliorés.

2. Les publics

La définition de ces publics se fonde sur les besoins en logements temporaires tels qu'ils auront pu être recensés, notamment dans le plan départemental pour l'accès au logement des personnes défavorisées (PDALPD) et les programmes locaux de l'habitat (PLH) :

- 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 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.... S'agissant des apprentis et des jeunes en insertion professionnelle, leur accueil doit, dans la mesure du possible, être privilégié afin de faciliter la mise en œuvre des dispositions du plan de cohésion sociale visant à l'insertion sociale et professionnelle des jeunes (cf. conventions Etat/FJT et Sonacotra, signées le 23 mars 2005),
- 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 maisons-relais/pensions de famille.

Cette définition préalable permet plus facilement d'apprécier si la résidence sociale est la réponse la plus pertinente pour satisfaire les besoins de ces publics au regard d'autres solutions comme la location/sous-location, ou l'hébergement.

L'ancrage au PDALPD permet en outre d'éviter des « effets de filière » pour des publics particuliers, et des risques d'oubli de ceux potentiellement concernés par les résidences sociales. Il permet aussi de mieux inscrire la résidence sociale dans une logique de parcours résidentiel. Les résidents n'ont pas, à l'exception de ceux des anciens foyers de travailleurs migrants et « maisons-relais », vocation à rester durablement dans la résidence. Il est rappelé en effet qu'un des objectifs

majeurs de la résidence sociale est de favoriser l'accès au logement ordinaire des résidents qui font partie des publics prioritaires du PDALPD.

2.1. Une résidence sociale peut avoir vocation à accueillir des publics diversifiés, en terme d'âge, de composition familiale ou d'histoire personnelle.

Dans ce cas, le projet social a pour objectif de rendre effectivement possible la cohabitation, voire une réelle vie collective, à partir d'une politique de peuplement cohérente.

2.2. Une résidence sociale peut également être destinée à un public particulier (jeunes, travailleurs migrants, isolés, saisonniers, familles, etc....)

Néanmoins, cette destination principale n'implique pas obligatoirement une occupation exclusive par ces publics. En fonction des besoins identifiés localement et de leur évolution dans le temps, la résidence sociale peut accueillir aussi des personnes sortant de situations difficiles (rupture familiale violente, établissements de soins ou pénitentiaires, sectes) ayant besoin d'un logement et d'un accompagnement temporaires. La résidence sociale doit aussi permettre, si le besoin est repéré, l'accueil temporaire de familles monoparentales, notamment de jeunes mères avec enfants.

Enfin en fonction des besoins repérés par le PDALPD en articulation avec le schéma départemental de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion, les résidences sociales doivent pouvoir accueillir des publics dont le maintien dans les structures d'hébergement ne se justifie plus.

2.3. Les limites à prendre en compte pour la définition des publics de la résidence sociale sont les suivantes :

- les niveaux de ressources des publics doivent s'inscrire dans les fourchettes de revenus définies en fonction des modes de financements publics de la résidence sociale.
- les publics accueillis en résidence sociale doivent être suffisamment autonomes pour occuper un logement privé.
- les résidences sociales ne doivent pas faire fonction de résidences universitaires et n'ont pas vocation à accueillir des étudiants. Néanmoins, à titre exceptionnel, des étudiants, et plus particulièrement les étudiants boursiers, peuvent être admis dans une résidence sociale dans une limite de 20% des effectifs sous réserve de justifier de difficultés économiques et sociales et d'un besoin local identifié.

3. Les caractéristiques de la résidence sociale

En fonction des publics accueillis, le projet social détermine les principales caractéristiques de la résidence sociale et définit ses grandes lignes en matière de :

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

3.1. Configuration et implantation des locaux

Il faut veiller :

- à l'amélioration de la qualité du cadre de vie des résidents, à l'occasion des opérations d'amélioration des foyers existants,
- à une localisation adaptée de la résidence sociale, permettant aux résidents l'accès effectif aux services, au travail et à la vie sociale, notamment par les transports,
- au bon équilibre entre parties privatives et espaces collectifs qui doivent permettre une vie collective sans la rendre obligatoire pour tous les résidents, en évitant leur surdimensionnement générateur de coûts,
- au respect de la réglementation technique et des normes d'accessibilité définies notamment dans l'annexe 7.

3.2. Politique de maîtrise de la redevance

La politique de la redevance doit respecter :

- un objectif d'accessibilité sociale tenant compte des ressources des résidents. A ce titre, en cas de travaux de réhabilitation, le maintien d'un taux d'effort compatible avec les ressources des résidents doit être recherché. L'augmentation de la redevance sera alors fonction des améliorations réelles apportées,
- un objectif de transparence qui trouvera sa traduction dans l'avis d'échéance et le contrat écrit remis au résident et dans le conseil de concertation, lieu d'échanges privilégié destiné notamment à améliorer les relations entre gestionnaires et résidents et à favoriser la transparence de la gestion.

3.3. Politique de gestion et accompagnement social

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, qui a pour objectif de conduire la personne à l'autonomie, ne doit en aucun cas être systématique ou imposé. Ainsi de nombreux résidents, en particulier stagiaires, CDD, saisonniers... n'ont pas forcément besoin d'un accompagnement social et souhaitent simplement une formule de logement temporaire meublé avec quelques services collectifs.

Lorsqu'un accompagnement s'avère indispensable, il doit être adapté à la situation et aux caractéristiques du public accueilli. Aussi le dispositif retenu doit favoriser le recours aux dispositifs de droit commun à l'extérieur de la résidence sociale que ce soit au titre de l'appui social individualisé (ASI) pour un suivi lié principalement à l'emploi, au titre de l'Accompagnement Social lié au Logement (ASSL) financé par le FSL pour l'accès au logement ordinaire ou à celui d'un suivi global par une équipe de CHRS. Dans ce cas, l'équipe du CHRS assure le suivi social de la personne concernée sans prendre en charge son hébergement. Cette personne conserve alors son statut de résidente et les droits et obligations qui y sont attachés, notamment en terme de paiement de la redevance.

Néanmoins, dans certains cas, l'intervention de ces services au sein de la résidence peut être préférable. Il conviendra alors d'en prévoir les modalités précises, notamment pour les résidents vieillissants, sur la base d'un diagnostic partagé, par convention entre le gestionnaire et le service public concerné.

3.4. Politique de peuplement et d'attribution des logements

Pour parvenir à un peuplement équilibré de la résidence sociale, les règles d'attribution des logements sont définies en amont dans le projet social. Les attributions relèvent de la responsabilité du gestionnaire et/ou d'un comité opérationnel d'attribution qui doit veiller à ne pas exclure certains publics prévus par l'objet social ou entretenir une vacance prolongée du logement.

Le gestionnaire effectue une fois par an un bilan des attributions réalisées dans l'année. Il est souhaitable qu'il le transmette à la commune du lieu d'implantation et au comité responsable de PDALPD, ainsi que, le cas échéant, à l'EPCI et au conseil général qui ont signé les conventions visées aux articles L.301-5-1 et L.301-5-2 du CCH.

3.5. Le suivi du projet social et de la politique de sortie vers le logement ordinaire

Le projet social doit faire l'objet d'un suivi annuel pour vérifier sa mise en œuvre et permettre son évolution en fonction des besoins des publics et des réponses à apporter :

Il est souhaitable qu'un suivi de la résidence sociale (ou de plusieurs résidences sociales relevant d'un même ressort géographique) soit organisé par exemple par l'instauration d'un comité de suivi de la résidence à l'initiative de la commune d'implantation ou du comité responsable du PDALPD. A partir du bilan de la résidence sociale établi annuellement par le gestionnaire, ou de tout autre élément existant, devront être vérifiés :

- l'évolution des publics accueillis, la compatibilité des attributions de logement avec le projet social,
- la politique d'accompagnement social,
- l'accompagnement des résidents vers la sortie sur la base du bilan des dernières sorties. En effet, il est rappelé que les résidents d'une résidence sociale sont prioritaires pour l'attribution d'un logement social comme le prévoit l'article 86 de la loi de Programmation pour la cohésion sociale,
- la politique en matière d'entretien et de grosses réparations.

Sur ces bases, et en prenant en compte l'avis du conseil de concertation ou des représentants des résidents, de nouvelles mesures pourront être proposées pour notamment actualiser le projet social.

Par ailleurs, tous les trois ans, l'étude du bilan d'activité de la résidence sociale permettra l'examen des conditions d'octroi et de renouvellement de l'aide à la gestion locative sociale (AGLS) par la DDASS. La DDASS se réserve la possibilité, en cas de besoin, de réviser une décision d'octroi de l'AGLS avant le terme prévu (cf. Annexe 6 – 3).

4. La participation des résidences sociales au dispositif d'hébergement

La résidence sociale est une modalité de logement meublé avec un véritable statut d'occupation. Elle se distingue des structures d'hébergement, qu'il soit d'urgence ou d'insertion, là où l'accueil n'est pas soumis à contrat. Les personnes hébergées n'ont pas un statut d'occupation concrétisé par un contrat écrit avec versement d'un loyer ou équivalent loyer ouvrant le droit aux aides au logement et au maintien dans les lieux.

Si les résidences sociales ont vocation à satisfaire les besoins en logement, elles peuvent cependant dans certains cas participer au dispositif d'hébergement départemental, dans les conditions suivantes :

4.1. soit par le conventionnement de logements à l'ALT :

Une résidence sociale peut prévoir dans son projet social d'offrir des places conventionnées à l'Aide au Logement Temporaire (ALT) qui est une aide accordée au gestionnaire et non à la personne hébergée. **La proportion de logements conventionnés à l'ALT ne peut cependant dépasser 10% du nombre total de logements de la résidence.** Les résidences sociales dédiées à la résorption de l'habitat indigne pourront comporter une proportion de logements conventionnés à l'ALT supérieure à 10% de la résidence, et ce, en fonction des besoins identifiés et sous réserve de l'accord de la DDASS .

Pour les logements concernés, la convention APL doit être suspendue et une convention ALT prévue à l'article L851-1 du code de la sécurité sociale doit s'y substituer pour éviter le cumul des aides.

4.2. soit en mobilisant quelques logements, pour l'hébergement de personnes relevant de CHRS :

Les résidences sociales peuvent aussi, de manière limitée, participer à l'hébergement des personnes suivies en CHRS lorsqu'il s'agit d'un CHRS de type « éclaté ». Dans cette hypothèse (CHRS de type « éclaté »), l'aide sociale finance l'accompagnement social et/ou l'hébergement.

Si l'hébergement est financé par l'aide sociale, la convention APL est automatiquement suspendue. S'y substitue une autre convention de location signée entre le gestionnaire du CHRS et le gestionnaire de la résidence sociale. Les logements doivent être identifiés avec précision.

TRANSFORMATION DES FOYERS DE JEUNES TRAVAILLEURS EN RESIDENCES SOCIALES

Avec la création des résidences sociales en 1995, la catégorie juridique au regard du C.C.H. des logements-foyers spécifiques aux travailleurs migrants et aux jeunes travailleurs a vocation à disparaître au profit de celle des résidences sociales.

Cela étant, à l'heure actuelle, il subsiste encore des foyers de jeunes travailleurs¹ (FJT) mis en service avant l'année 1995 qui soit, ne sont pas conventionnés à l'APL car créés avant 1977, soit ont fait l'objet d'un conventionnement à l'APL, avant la création des résidences sociales en 1995, toujours en cours. Ainsi, début 2004, le nombre de logements en résidences sociales était d'environ 12 000, sur 40 000 logements répertoriés dans les 400 logements-foyers FJT. S'agissant de l'ensemble des logements-foyers FJT, qu'ils soient transformés ou non en résidences sociales, la grande majorité d'entre eux sont aujourd'hui conventionnés à l'APL.

La transformation d'un FJT en résidence sociale a des conséquences sur les publics accueillis. Les résidences sociales issues de la transformation de Foyers de Jeunes Travailleurs ont toujours vocation à accueillir prioritairement des jeunes travailleurs ou des jeunes en situation d'insertion en lien avec les projets social et pédagogique tout en permettant, si l'objet social le prévoit, l'accueil d'autres publics, en fonction des besoins identifiés localement ou dans le PDALPD.

La création, l'extension ou la transformation d'un FJT relève d'une double réglementation du code de la construction et de l'habitation (CCH) pour le projet social (voir annexe 1) et du code de l'action sociale et des familles (CASF) pour le projet pédagogique.

1. La double instruction entre les DDASS et les DDE, à l'occasion de la création d'une résidence sociale FJT ou de la transformation d'un FJT en résidence sociale

1.1. Les deux réglementations

Une résidence sociale peut être créée autour d'un projet social ciblant une population de jeunes **sans qu'il y ait obligation que le gestionnaire ait un agrément de « Foyer de Jeunes Travailleurs »**.

Dans le cas où l'association gestionnaire souhaiterait être agréée comme FJT, deux réglementations s'articulent, celle relevant du code de la construction et de l'habitation (CCH) et celle relative au code de l'action sociale et des familles (CASF) :

- la réglementation du CCH relative aux résidences sociales (articles R.353-165-1 et suivants du CCH) pose les règles en terme de financement de l'investissement des structures (cf annexe 5), en terme d'agrément (cf annexe 6), de conventionnement, et d'objet social (cf annexe 1 sur le projet social),

¹ Concernant au sens large, l'ensemble des FJT : ceux relevant d'associations autonomes, et pouvant adhérer à des unions telle que l'UFJT ou l'ARFJ, et autres.

- la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale (article L.312-1 du CASF) et la circulaire 96-753 du 17/12/1996 du ministère des affaires sociales définissent les conditions de validation du projet pédagogique qui permet d'avoir accès aux financements FONJEP et aux prestations sociales de la Caisse nationale des allocations familiales (CNAF).

1.2. L'articulation entre ces deux réglementations

L'articulation entre ces deux réglementations implique que :

- le projet pédagogique soit inscrit dans le projet social,
- le projet pédagogique se concrétise par la prise en charge d'une fonction socio-éducative au sein de la résidence sociale et par la présence d'un personnel qualifié dans les actions d'accueil, d'organisation du temps libre et des loisirs, d'information et d'aide aux jeunes,
- le projet pédagogique soit examiné conjointement par la DDAS et la DDE et transmis à la DRASS qui soumet cette double instruction pour avis au comité régional de l'organisation sociale et médico-sociale (CROSMS); celui-ci statue sur toute transformation, création ou extension des établissements concernés. Le dossier est ensuite transmis à la commission régionale des foyers de jeunes travailleurs (CRFJT),
- l'accueil dans la résidence sociale des publics listés par la circulaire 96-753 du 17 décembre 1996 (ministère des affaires sociales), relative aux foyers de jeunes travailleurs, reste prioritaire. Néanmoins, la résidence sociale doit aussi permettre si nécessaire l'accueil d'autres publics, en fonction des besoins identifiés localement et de leur évolution,
- la décision du CROSMS ne vaut pas décision de financement à l'investissement : il s'agit de deux autorisations de nature différente, qui ne répondent pas aux mêmes critères d'instruction – d'où l'intérêt d'une instruction conjointe DDE et DDAS du dossier.

2. Les hypothèses de transformation d'un FJT en résidence sociale

Toute transformation de FJT en résidence sociale est une opportunité d'analyse et d'approfondissement du projet social et pédagogique pour le gestionnaire de foyer; c'est notamment l'occasion d'apprécier la cohérence du projet social avec le PDALPD en vigueur et le PLH quand il existe, dans le contexte socio-économique local.

2.1. Transformation en résidence sociale de logements foyers déjà conventionnés à l'APL

2.1.1. Le passage en résidence sociale à l'échéance de la convention initiale FJT

Les foyers de jeunes travailleurs existants conventionnés à l'APL avant le 01/01/1995 restent régis par les conventions en cours jusqu'à leur date d'expiration. Ceci étant, pour que la convention cesse effectivement ses effets il faut une dénonciation expresse de l'une des parties, sinon elle est renouvelée par tacite reconduction.

Pour assurer la transformation d'un FJT en résidence sociale, ce qui est tout à fait souhaitable, à l'expiration de la convention initiale, le préfet doit donc dénoncer expressément la convention dans les conditions prévues par le Code de la construction et de l'habitation, c'est à dire 3 mois avant la date d'expiration par lettre recommandée avec avis de réception (voir la convention type à l'annexe 1 de l'annexe I de l'article R. 353-161 du CCH) .

2.1.2. En l'absence de travaux, à tout moment, à la demande du propriétaire

En l'absence de travaux, à la demande du propriétaire et le cas échéant du gestionnaire, dès lors que le bâti est conforme aux normes techniques en vigueur (cf annexe 7) pour les résidences sociales, une nouvelle convention « résidence sociale » peut être signée, sous réserve de l'établissement d'un projet social.

2.1.3. A l'occasion de travaux de réhabilitation

A l'occasion de la réalisation de travaux de réhabilitation, la convention APL initiale est résiliée et une nouvelle convention résidence sociale est signée.

2.2. Transformation en résidence sociale de logements foyers existants non conventionnés.

2.2.1. Conventionnement sans travaux

En application de l'article L351-2-5° du CCH, quelle que soit l'origine de leur financement initial, les foyers de jeunes travailleurs existants peuvent être conventionnés sans travaux en résidence sociale sous réserve de répondre à des normes minimales techniques (chambres d'une superficie minimale de 9m² avec équipement sanitaire).

A ce titre, les immeubles présentant les caractéristiques requises pour la création d'une résidence sociale, et dont le propriétaire est une personne privée, peuvent faire l'objet d'une convention en résidences sociales.

2.2.2. Conventionnement avec travaux

A l'occasion d'opérations d'acquisition, avec ou sans travaux, financés en PLUS ou PLAI ou d'opérations d'amélioration en PALULOS pour les maîtres d'ouvrage pouvant en bénéficier (SEM ou organismes HLM) avec les aides définies à l'article R-351-56 du CCH, ces foyers sont obligatoirement conventionnés en résidences sociales.

2.2.3. Cas des départements d'outre-mer

Les résidences sociales créées par transformation des logements-foyers existants, et ayant bénéficié des aides définies aux articles R.372-1 et R.372-2, et R.323-13 à R323-21 du CCH, bénéficient des dispositifs d'aides personnelles en vigueur dans les départements d'outre-mer.

TRANSFORMATION DES FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS EN RESIDENCES SOCIALES

Sur l'ensemble du parc qui compte environ 650 Foyers de Travailleurs Migrants (FTM), de nombreux foyers ont vocation à terme à devenir résidences sociales. La partie la plus dégradée de ce parc a fait l'objet de mesures spécifiques à travers la mise en place d'un plan de traitement de 326 foyers et en 2006, une dotation de l'Etat de sept millions d'euros a été affectée pour assurer la mise en sécurité immédiate des personnes au regard notamment des risques d'incendie. La transformation des FTM s'inscrit dans une volonté de mise aux normes du patrimoine, et de meilleures conditions de vie pour les résidents.

1 - La transformation du foyer de travailleurs migrants en résidence sociale.

Il existe plusieurs modalités possibles de passage en résidence sociale correspondant à la diversité de la situation des foyers de travailleurs migrants tant sur le plan de l'état du bâti que sur le plan de leur statut juridique.

1.1. Transformation en résidence sociale de logements foyers déjà conventionnés à l'APL

1.1.1. Transformation en résidence sociale à l'échéance de la convention

Les foyers de travailleurs migrants existants conventionnés à l'APL avant le 01/01/1995 restent régis par les conventions en cours jusqu'à leur date d'expiration. Ceci étant, pour que la convention cesse effectivement ses effets, une dénonciation expresse de l'une des deux parties est nécessaire, sinon elle est renouvelée par tacite reconduction.

Le Comité Interministériel à l'Intégration a, dans sa séance du 10 avril 2003, décidé de favoriser le conventionnement en résidence sociale des FTM répondant déjà aux normes des résidences sociales même si les propriétaires n'ont pas pris l'initiative de demander leur transformation en résidence sociale. A ce titre, il est préconisé que les services de l'Etat (DDE, DDASS) et leurs partenaires locaux établissent un échéancier de la transformation en résidences sociales de ces foyers sur la base d'un recensement et d'un état des lieux des foyers de travailleurs migrants aux normes des résidences sociales.

Pour ces foyers aux normes, la transformation doit être proposée au propriétaire à l'échéance de la période initiale ou renouvelée de la convention par dénonciation de la convention APL existante dans les délais prévus par le CCH, soit trois mois avant la date d'expiration par lettre recommandée avec avis de réception (voir la convention type à l'annexe 1 de l'annexe I de l'article R.353-161 du CCH).

Il convient d'engager bien avant le délai de dénonciation des conventions (trois mois) la démarche de transformation en résidence sociale, afin de permettre l'élaboration dans de bonnes conditions du projet social qui nécessite une réflexion et une conception partenariale.

1.1.2 . Transformation en résidence sociale en cours de convention.

Cette transformation peut se faire à l'occasion de la réalisation de travaux, en cours de convention lorsque ces travaux sont réalisés avec des financements aidés de l'Etat (PLAI ; PALULOS). La convention APL en cours est alors automatiquement résiliée et une convention « résidence sociale » est signée.

En l'absence de travaux, à la demande du propriétaire et le cas échéant du gestionnaire, dès lors que le bâti est conforme aux prescriptions techniques des résidences sociales (cf annexe 7 sur le bâti), la convention en cours peut aussi être résiliée et une nouvelle convention « résidence sociale » est alors signée.

1.2. Transformation en résidence sociale de logements foyers existants non conventionnés à l'APL

1.2.1 Conventionnement sans travaux

Les foyers de travailleurs migrants existants non conventionnés peuvent être conventionnés sans travaux en résidence sociale sous réserve :

- que leur construction ait été financée avec des aides à l'investissement définies à l'article 351-56 du Code de la construction et de l'habitation : anciennes aides de l'Etat au titre de la réglementation antérieure au 4 janvier 1977 (prêts de la caisse de prêts HLM, primes et prêts du CFF ou prêts bonifiés accordés par les organismes HLM en application de l'article R. 431-49 du CCH), financement du 1% correspondant à un montant d'au moins 20% du coût de la construction ou d'une subvention budgétaire du ministère de la Santé, représentant également au moins 20 % du coût de la construction,
- du respect des normes minimales prévues par les textes de référence pour les résidences sociales « arrêté du 10 juin 1996 et réglementation relative à la sécurité et à la salubrité » (cf annexe 7 : caractéristiques techniques du bâti).

1.2.2 Conventionnement avec travaux

Les FTM sont obligatoirement conventionnés en résidences sociales à l'occasion de travaux (amélioration ou acquisition / amélioration), lorsque ces travaux sont financés avec les aides définies à l'article R-351-56 2° du CCH.

2 - Le plan de traitement

Le plan de traitement des foyers des travailleurs migrants qui se traduit par l'affectation des fonds du 1% Logement (274,4 millions d'euros) a été mis en place en application de la convention entre l'Etat et le 1% du 14 mai 1997, prorogée jusqu'à 2006 par avenant en date du 11 octobre 2001.

A la fin 2004, le bilan du plan montre que la moitié des opérations, soit 164 opérations pour environ 15 000 logements, a été réalisée. Cependant, les difficultés rencontrées lors du montage des opérations les plus lourdes ont mis en évidence la nécessité de prendre en compte ces opérations le plus en amont possible dans les programmations financières départementales.

C'est pourquoi une circulaire (DPM-ACI4/CILPI N° 2002/515 du 3 octobre 2002) relative à la prorogation de ce plan de traitement des foyers de travailleurs migrants préconise une démarche de

programmation et vise à renforcer l'efficacité de ce plan par une réalisation effective et prioritaire des opérations les plus lourdes. **La démarche préconisée a vocation à s'appliquer à toute transformation de foyer de travailleurs migrants en résidence sociale et pas seulement aux foyers** du plan de traitement. En effet, si les foyers inscrits au plan quinquennal doivent être traités en priorité, les pouvoirs publics souhaitent accélérer et généraliser la transformation de l'ensemble des FTM en résidence sociale, sous réserve de conformité aux normes applicables aux résidences sociales.

Un certain nombre de foyers en majorité situés en région Ile de France présentent un phénomène de suroccupation important en raison duquel la mise en œuvre du plan de traitement se révèle difficile. Ces foyers font l'objet d'instructions spécifiques.

3 - La prise en compte de l'évolution des besoins des publics des anciens foyers de travailleurs migrants transformés en résidences sociales

Destinés à répondre à un besoin d'accueil temporaire des travailleurs isolés, les foyers construits dans les années 1960-1970, doivent faire face à l'évolution de leurs résidents. Devenus pour une majorité d'entre eux un domicile permanent, ils sont confrontés au vieillissement de leurs publics, souvent fragilisés économiquement, notamment par le passage à la retraite. Enfin, pour résoudre une vacance structurelle dans des zones en déclin industriel, ils ont dû peu à peu accueillir d'autres publics relevant de la loi contre les exclusions.

3.1 La prise en compte des besoins des résidents en titre au moment de la transformation des foyers en résidences sociales

La transformation en résidence sociale doit se concrétiser par davantage de mixité tout en maintenant en place les publics immigrés déjà occupants, sachant que pour ces publics, la résidence sociale peut constituer s'ils le souhaitent une solution de logement durable, tant qu'ils ne sont pas dépendants.

3.2 L'adaptation du bâti aux besoins de ce public

La résidence sociale doit s'inscrire dans cette perspective d'occupation pérenne tout en facilitant la vie collective par un réaménagement des espaces, adapté à un habitat permanent et favorisant la convivialité.

Sur la question des cuisines collectives, les choix en la matière doivent faire l'objet d'une réflexion préalable tenant compte des besoins définis dans le projet social et de l'avis des résidents. La transformation en résidence sociale doit être notamment l'occasion d'apprécier la pertinence de conserver un service collectif de cuisine au regard des autres possibilités existantes telles que la création de kitchenettes. En tout état de cause, un service de cuisine collective dans un foyer de travailleurs migrants transformé en résidence sociale n'est à envisager que dans le cas où existe déjà un service de cuisine collective informelle. Lorsqu'un service de cuisine collective est prévu par le projet social, il convient d'en prévoir les modalités de fonctionnement par voie de convention formellement constituée avec un gestionnaire qui sera alors juridiquement responsable de ce service, sur le plan du fonctionnement, du respect de la législation en matière d'hygiène, de sécurité et du droit du travail ainsi que sur le plan financier.

3.3 La prise en compte de la problématique du vieillissement des travailleurs migrants.

Les résidences sociales ne sont pas des établissements destinés à accueillir des personnes âgées

dépendantes. Cependant, une certaine adaptation des résidences sociales au vieillissement des publics peut être envisagée, en prévision de l'accroissement de ce phénomène dans les dix prochaines années. Mais elle doit se limiter à permettre le maintien des résidents qui restent autonomes. Même adaptées, les résidences sociales gardent une mission principale de logement pour des publics diversifiés et ne peuvent assurer la fonction d'établissements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). En effet, ces derniers sont des établissements sociaux et médico-sociaux (article L.312-1 du Code de l'action sociale et des familles) qui ont pour mission principale l'accueil de personnes dépendantes dans un cadre conventionnel impliquant une mise aux normes importante du bâti, un accompagnement sanitaire par des personnels spécialisés et un fonctionnement en prix de journée.

A l'occasion d'un projet social portant sur l'adaptation au vieillissement, il pourra être prévu d'accueillir des immigrés vieillissants issus d'hôtels meublés ou d'un habitat indigne. Ce projet sera établi sur la base d'un état des lieux précisant outre l'état du bâti le nombre de personnes âgées accueillies dans le foyer ainsi que leur degré d'autonomie et permettant de définir des actions intégrant les résidents dans les dispositifs de droit commun d'action sanitaire et sociale. Ces actions s'appuieront sur les schémas gérontologiques départementaux et les coordinations locales, notamment CLIC¹, ou sur un partenariat associatif local offrant des prestations de service : portage des repas, aide à domicile, soins infirmiers, accompagnement social... .

Le lien avec les CLIC et les services du conseil général doit faciliter la mise en réseau du foyer avec des EHPAD susceptibles d'accueillir des résidents devenus dépendants pour y faciliter leur accueil : inscription à temps sur liste d'attente, coordination, connaissance des publics, prise en compte de leurs ressources et besoins. Ceci suppose une information appropriée des résidents et un dialogue favorisant leur adhésion en amont.

Le projet social définira également un programme d'aménagement du bâti : dans le cas de création de surfaces nouvelles comme lors de rénovations importantes ou plus modestes, la réglementation impose de rendre accessibles les parties communes, logements et équipements, et de permettre la circulation des résidents à l'extérieur immédiat et à l'intérieur de la structure (cf annexe 7 – les caractéristiques du bâti). De plus, dans le but d'améliorer la qualité d'usage pour tous les usagers de l'établissement, il peut être judicieux de réaliser des aménagements supplémentaires qui ne font pas systématiquement l'objet d'une obligation réglementaire (ascenseur, barres d'appui, revêtements de sol, ...).

Afin de tenir compte des habitudes de vie acquises depuis de longues années, une possibilité de conserver à la marge des unités de vie (au sens des FTM) pourra être prévue lorsque les résidents le souhaitent, sous réserve d'être transformables ultérieurement par des travaux simples, en logements autonomes (cf paragraphe sur les unités de vie dans l'annexe 7 consacrée au bâti).

Un espace commun destiné à assurer éventuellement des interventions sanitaires (infirmerie, salle de kinésithérapie) pourra être également prévu, notamment si la taille des logements est trop réduite pour permettre l'intervention des professionnels.

3.4 - La diversité des publics

La diversité des publics est souhaitable, une politique de logement dédiée à des publics spécifiques pouvant être génératrice d'exclusion. Cependant, dès l'élaboration du projet social, les difficultés

¹ CLIC : Centre local d'information et de coordination gérontologique

éventuelles de coexistence de modes de vie très différents doivent être prises en compte par une politique de peuplement, d'aménagement des espaces et un dispositif favorisant la vie collective.

Une attention particulière sera dans tous les cas accordée à la population des résidents vieillissants afin qu'ils bénéficient de conditions d'occupation paisible de leur logement.

LES FOYERS-SOLEIL

Le Foyer-Soleil est une modalité de la résidence sociale qui présente la particularité d'être composé d'une unité centrale et de logements « diffus » disséminés dans des immeubles avoisinant le foyer central. Les logements disséminés doivent relever du même projet social que le foyer central.

Les logements disséminés peuvent être des logements partagés sous réserve que chaque occupant dispose d'un espace privatif bien identifié. **Dans ce cas le montant de la redevance correspondant au type du logement doit être divisé par le nombre d'occupants de ce logement conformément à la circulaire n° 2004-15/UHC/DH2/12 du 6 juillet 2004 relative à la fixation du loyer maximal des conventions.** Mais il ne s'agit pas pour autant d'un régime de co-location de droit commun. Les logements partagés sont juridiquement et fonctionnellement rattachés au foyer central.

Si la modalité de foyer-soleil peut se concevoir pour les publics concernés comme le moyen d'accéder à l'autonomie en passant d'une structure collective à un logement individuel, elle est distincte du dispositif de location/sous-location qui relève d'un régime juridique différent et répond à une autre stratégie vers l'autonomie. La location/sous-location, à la différence de la résidence sociale, peut permettre un passage direct à l'autonomie avec possibilité de bail glissant et une plus grande appropriation du logement dans la mesure où le résident se trouve dans une situation locative se rapprochant du droit commun, ce qui n'est pas le cas pour le foyer-soleil.

1. Les critères objectifs de rattachement des logements satellites à l'unité centrale

Le principe est que les logements satellites doivent être situés à proximité de l'unité centrale. La notion de proximité doit être appréciée au regard de la possibilité effective pour les occupants des logements « satellites » de bénéficier des mêmes services que ceux de l'unité centrale. A ce titre, la taille des espaces collectifs de l'unité centrale doit être suffisante pour permettre l'accueil des résidents des unités satellites.

Il convient de limiter ces opérations au cas où les résidents des logements satellites peuvent accéder à l'unité centrale sans dépendre des transports collectifs. Toutefois, si cette proximité géographique ne s'avère pas possible, cette notion de proximité peut être appréciée à titre dérogatoire au regard d'un maillage de transport collectif suffisant ou d'un autre moyen de transport à la disposition des résidents.

Deux cas peuvent ainsi se présenter :

1/ le maillage de transport est considéré comme suffisant :

La densité du réseau de transport collectif est considérée comme suffisante dès lors que sa localisation et les horaires sont adaptés aux caractéristiques des publics visés par le projet social (mineurs, personnes à mobilité réduite notamment).

2/ le maillage de transport est peu développé, notamment en milieu rural :

La notion de proximité doit tenir compte des publics visés (mineurs, personnes à mobilité réduite). Ceux-ci doivent pouvoir en effet accéder à la résidence sociale sans dépendre d'un moyen de transport collectif. Le projet social de la résidence peut toutefois proposer des solutions pour faciliter les déplacements des résidents, sans que la possession de véhicule personnel soit une condition d'accès à une résidence sociale.

Compte tenu des contraintes liées au monde rural, il convient d'apprécier si un projet de création d'une résidence sociale de petite capacité n'est pas préférable à un projet s'orientant vers une notion trop extensive du foyer soleil. Dans cette configuration, cette « mini résidence sociale » doit cependant présenter toutes les caractéristiques d'une résidence sociale en terme d'espaces et de services collectifs et d'espaces privatifs, et ne peut se limiter à une simple formule de logements partagés.

2. Le conventionnement

Le conventionnement APL de la résidence sociale (selon la convention type annexée à l'article R.353-165-2 du CCH) s'applique à l'ensemble de la résidence sociale foyer-soleil qui intègre tant l'unité centrale que les logements-satellites. Les résidents des logements-satellites et ceux de l'unité centrale ont les mêmes obligations et les mêmes droits. Les espaces collectifs de l'unité centrale sont à l'usage de l'ensemble des résidents.

Les logements disséminés rattachés à l'unité centrale bénéficiant de l'APL doivent avoir été financés selon les modes prévus par l'article R.351-56 du CCH (PLA/I ou PALULOS notamment). Ne peuvent être rattachés, en l'état de la réglementation applicable, des logements conventionnés suite à une aide de l'ANAH, ce dispositif de financement n'étant pas visé à l'article R.351-56.

Le foyer central et les logements extérieurs peuvent avoir des propriétaires distincts. Cependant, pour des raisons évidentes d'unité de gestion, il ne peut y avoir qu'une seule association gestionnaire.

Le foyer-soleil peut être créé en même temps que le foyer central ; il peut aussi être créé par extension du logement-foyer classique, par adjonction de logements extérieurs. Dans ce cas, une procédure de dé-conventionnement et re-conventionnement doit être engagée et suppose un avenant à chacune des deux conventions concernées : l'une afin de déconventionner le logement ordinaire, déjà conventionné à l'APL, l'autre pour re-conventionner en foyer soleil le logement ordinaire. Si le propriétaire des logements disséminés est différent de celui du foyer central, une convention APL résidence sociale est signée avec le propriétaire des logements disséminés. Dans ce cas, la redevance plafond applicable à ces logements ne peut être supérieure à celle du foyer central (voir tableau ci-dessous).

Dans les départements d'outre-mer, ces logements sont ceux qui bénéficient des allocations logement définies aux articles L.542-1 et L.831-1 du code de la sécurité sociale.

Modalités de conventionnement d'un foyer-soleil (hors départements d'outre-mer)

1^{er} cas Création d'un foyer soleil	CONVENTION DE LOCATION	CONVENTION OUVRANT DROIT A L'A.P.L. Annexé à l'article R 353-165-2 du CCH
Hypothèse 1. – Le propriétaire des logements est le même que celui du foyer central	<ol style="list-style-type: none"> 1. Passation d'une convention de location portant sur le foyer central. 3. Passation d'une convention de location portant sur les logements à rattacher 	<ol style="list-style-type: none"> 2. Passation d'une convention ouvrant droit à l'A.P.L. logement-foyer portant sur le foyer central. 4. Avenant à la convention foyer central pour y intégrer les logements à rattacher (a)
Hypothèse 2. – Le ou les propriétaire des logements et celui du foyer central sont différents	<ol style="list-style-type: none"> 1. Passation d'une convention de location portant sur le foyer central 3. Passation d'une convention de location avec chacun des propriétaires de logements à rattacher 	<ol style="list-style-type: none"> 2. Passation d'une convention ouvrant droit à l'A.P.L. logement-foyer portant sur le foyer central. 4. Passation d'une convention ouvrant droit à l'A.P.L. conforme à celle d'un logement-foyer avec chacun des propriétaires de logements à rattacher (a) La redevance maximale inscrite dans ces conventions ne devra pas être supérieure à celle de la convention du foyer central.
2^{ème} cas Extension d'un logement-foyer existant et conventionné par adjonction de logement loués extérieurement Procédure de rattachement des logements extérieurs qui devront être conventionnés	<ol style="list-style-type: none"> 1. Passation d'une convention de location avec chacun des propriétaires de logements à rattacher 	<ol style="list-style-type: none"> 2. Passation d'une convention ouvrant droit à l'A.P.L. conforme à celle d'un logement-foyer avec chacun des propriétaires de logements à rattacher. (a) La redevance maximale inscrite dans ces conventions ne devra pas être supérieure à celle de la convention du foyer central.

- (a) Si les logements à rattacher ont déjà fait l'objet d'une convention ouvrant droit à A.P.L. modèle « logement ordinaire », passation d'un avenant à ladite convention pour exclure ces logements.
Lorsque ces logements cessent d'être rattachés au foyer central, ils sont réintégrés dans la convention APL d'origine par avenant.

LES FINANCEMENTS DE L'INVESTISSEMENT DES RESIDENCES SOCIALES

NOTA : dans les départements d'outre-mer, les dispositifs décrits ci-dessous sont remplacés, s'il y a lieu, par ceux qui sont définis par les textes en vigueur dans ces départements.

Seul un cofinancement des résidences sociales (Etat, collectivités locales, 1%, bailleurs, caisse des dépôts et consignations, fonds européens...) peut permettre d'adapter la redevance aux ressources des résidents et de rechercher l'équilibre de la gestion de la résidence sociale sur le long terme.

Pour favoriser l'implication de l'ensemble des co-financeurs et assurer au mieux l'intégration de la résidence sociale à une politique d'ensemble dans le cadre des PDALPD et du PLH, il est souhaitable d'associer les co-financeurs à la définition du projet social de la résidence dans le cadre du groupe de pilotage évoqué au point 1.1. de l'annexe 1, et du comité de suivi annuel de la résidence sociale. A ce titre, les bilans sont communiqués annuellement aux financeurs sur la mise en œuvre effective du projet social, la gestion de la résidence sociale et sa politique d'entretien et d'investissement ainsi que sur les attributions.

1. Les financements de l'Etat

Les résidences sociales sont conventionnées à l'APL. Ce conventionnement découle d'une participation de l'Etat à leur financement – création en PLAI ou réhabilitation en PALULOS –. Ces financements, qui permettent également l'accès à des aides fiscales (TVA à taux réduit, TFPB) ont deux contreparties principales :

- l'obligation de respecter les normes techniques fixées par les textes réglementaires applicables du CCH et en particulier l'arrêté technique du 10 juin 1996,
- l'obligation pour le gestionnaire de respecter un plafond de ressources pour l'admission des résidents et un plafond de redevance compatible avec l'objectif social de la résidence.

1.1. Acquisition-amélioration ou construction neuve

1.1.1. Le PLAI

Le financement de droit commun pour les résidences sociales est le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) (cf. II de l'article R.331-1 du CCH). Ce prêt a vocation à financer les logements destinés aux ménages visés par l'article 1 de la loi du 31 mai 1990 (codifiée à l'article L.301-1 du CCH), cumulant des difficultés économiques et sociales pour accéder au logement ordinaire. Le PLAI comporte une subvention de l'Etat à taux majoré qui contribue à la modération de la redevance payée par les résidents et à l'équilibre de la gestion de la

résidence sociale. Les redevances ne doivent pas dépasser un plafond, fixé annuellement par voie de circulaire, et les revenus des ménages accueillis dans les résidences sociales financées par ce prêt ne doivent pas dépasser 60% des plafonds de ressources HLM, sauf dérogation accordée par le préfet du département.

Cette dérogation peut toucher jusqu'à 25% des résidents et permettre ainsi des souplesses en matière d'attribution, pour les personnes disposant de ressources intermédiaires entre les plafonds PLAI et les plafonds de ressources PLUS, en particulier lorsque les publics visés ont des difficultés particulières d'accès au logement (ex : résidents de longue date des foyers de travailleurs migrants, saisonniers, femmes sortant de ruptures familiales violentes.. etc.)

1.1.2. Le financement d'une résidence sociale en PLUS peut être, à la marge et sous certaines conditions, une réponse adaptée à des besoins particuliers

Il peut être utile d'introduire de la souplesse, pour répondre à des besoins locaux identifiés et non satisfaits et pour améliorer localement l'image des résidences sociales en introduisant plus de mixité sociale. Il a pu en effet être constaté que des demandeurs de logement, en contrat à durée déterminée ou en formation professionnelle, disposant d'un revenu modeste légèrement supérieur au plafond du PLAI, pouvaient rencontrer des difficultés d'accès au logement temporaire car considérés comme non prioritaires du fait de ce revenu.

Le recours au financement PLUS, pour les maîtres d'ouvrage pouvant en bénéficier (organismes HLM et SEM), doit rester limité et ne devra être envisagé :

- que si l'octroi de la dérogation préfectorale permettant d'accueillir dans une résidence financée en PLAI 25% de résidents au dessus des plafonds PLAI n'était pas suffisante pour répondre aux besoins locaux ;
- que si le besoin à satisfaire correspond bien à du logement collectif en foyer et non à du logement ordinaire, le besoin étant dans ce cas susceptible d'être couvert de manière plus appropriée par un dispositif de location/sous location ;
- qu'avec l'assurance que le niveau de redevance en PLUS sera compatible avec les ressources des publics concernés.

1.2. Travaux d'amélioration et notamment de réhabilitation

La PALULOS est le financement de droit commun pour la réhabilitation des foyers transformés en résidence sociale, prioritairement mobilisable pour la mise en œuvre du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants. La subvention de l'Etat ou de l'ANRU couvre en principe 10% des travaux mais pour les FTM du plan de traitement elle peut aller jusqu'à 25% sous réserve que le caractère très social de l'opération le justifie.

1.3. Politique de renouvellement urbain

Le financement des résidences sociales situées en zone urbaine sensible (ZUS) ou des projets de desserments ou de reconstruction hors ZUS issues de foyers situés en ZUS, et s'inscrivant dans un projet de rénovation urbaine d'ensemble, dépend du champ d'intervention de l'ANRU.

Il convient donc de veiller, en lien avec les collectivités locales concernées et les délégués territoriaux de l'ANRU, à la prise en compte le plus en amont possible des projets de montage de résidences sociales, notamment par les projets urbains des collectivités locales demandant à bénéficier de ces financements. En outre, ces opérations d'ensemble de renouvellement urbain permettent souvent, comme cela a déjà été constaté pour les FTM à plusieurs reprises, de débloquer des co-financements des collectivités locales mais aussi de profiter d'opportunités foncières, pour des projets de restructurations ou de créations de résidences sociales qui rencontraient des difficultés. A l'aune des dossiers déjà examinés par l'agence, des situations sont apparues pour lesquelles il est considéré qu'un financement sur crédits de droit commun peut se justifier plutôt que par l'ANRU. Ainsi la circulaire de programmation 2006 prévoit que pourront être financées à titre exceptionnel certaines opérations répondant à un besoin spécifique d'offre nouvelle, qui sont déconnectées de toute problématique de rénovation urbaine, telles que les opérations de construction de résidences sociales dans le cadre d'un desserrement ou suite à la démolition de foyers de travailleurs migrants.

2. Les autres financeurs

2.1. Les emplois des fonds du 1% Logement en faveur du logement des populations en difficulté prévus par la convention du 14 mai 1997 et son avenant du 11 octobre 2001

- a) Au titre de l'article 1 : l'avenant du 11 octobre 2001 a prorogé jusqu'au 31 décembre 2006 l'article 1 de la convention du 31 mai 1997 prévoyant la mobilisation par le 1% d'une enveloppe de 274,4 millions d'euros pour la mise en œuvre d'un plan quinquennal de réhabilitation des foyers de travailleurs migrants. Une nouvelle prorogation de cette convention est envisagée dans la mesure où de l'ordre de 150 foyers doivent encore être traités.
- b) Au titre de l'article 2 : les fonds de la PEEC peuvent être investis dans le financement de résidences sociales accueillant des populations prioritaires, en particulier les publics jeunes en situation ou en recherche de premier emploi.

2.2. Les collectivités locales

Leur intervention en co-financement (commune, intercommunalité, conseil général, région), **doit être systématiquement recherchée quelle que soit la nature des projets car elle contribue à leur équilibre financier. Elle est nécessaire** au co-financement des résidences sociales, pour l'ensemble des publics. A ce titre, leur implication le plus en amont possible du projet facilite sa réalisation et l'intégration de la résidence dans son environnement local. Avec la mise en œuvre de la loi sur les libertés et les responsabilités locales, leur rôle est encore accru, en particulier quand elles sont délégataires par voie de convention avec l'Etat des aides à la pierre.

2.3. Le propriétaire

Il existe deux catégories principales de propriétaires : les organismes HLM et les SEM. Dans une moindre mesure, des sociétés coopératives d'intérêt collectif (SCIC) et des associations maîtres d'ouvrage sont également propriétaires de résidences sociales. Même si propriétaire et gestionnaire peuvent être confondus, dans la majorité des cas, le propriétaire et le gestionnaire sont distincts. Or le propriétaire, responsable juridique du bâti de la résidence sociale mais

aussi du montage financier de l'investissement de la résidence sociale, contribue à la pérennité de son fonctionnement, sous réserve des responsabilités propres du gestionnaire en matière d'entretien et de bonne gestion. Dans ce contexte, il est particulièrement important de favoriser l'implication du propriétaire et une bonne cohérence de la politique d'investissement et de gestion. Plusieurs éléments peuvent y contribuer :

- un travail de fond associant gestionnaire et propriétaire permet, pour améliorer la transparence sur les conditions de l'équilibre financier, l'établissement de la convention propriétaire/gestionnaire la mieux adaptée à la pérennité de la résidence sociale ;
- cette convention doit être la plus explicite possible et doit permettre de bien clarifier les responsabilités du gestionnaire et du propriétaire sur les postes entretien, réparations et grosses réparations. A titre de référence utile, les guides produits d'une part par l'UNAF0 et l'AORIF, et d'autre part par l'USH et l'UNCASS (cahiers d'Actualités habitat mars 2004 n° 82) peuvent être consultés ;
- l'investissement par le propriétaire d'une part de fonds propres dans le plan de financement de la résidence sociale doit être recherché, en fonction de ses capacités contributives en intégrant, en cas de réhabilitation, ses obligations en matière de grosses réparations ;
- il est souhaitable que le propriétaire soit associé annuellement au comité de pilotage et de suivi de la résidence sociale et informé clairement de la politique d'entretien menée par le gestionnaire ;
- l'application « Lola-foyers » peut jouer utilement le rôle d'appui technique à la consolidation des relations entre propriétaires et gestionnaires dans le cadre de la convention de location. Cette application doit être utilisée par les services instructeurs comme un repère utile dans les négociations menées en comité de pilotage pour le montage financier du projet, en intégrant les données spécifiques à chaque projet (ex : le taux d'occupation, le taux de rotation des résidents, la consommation des fluides, le taux d'impayés), en particulier pour les foyers transformés en résidence sociale.

3. Le financement du mobilier

Le mobilier est une dimension importante du projet social, la grande majorité des résidences sociales proposant des logements meublés à des personnes en situation de logement temporaire. Or, son financement est considéré par les gestionnaires comme un investissement. En effet, il n'est pas pris en compte dans les dépenses immobilières ni dans le calcul de l'APL et doit par conséquent être financé sur fonds propres du gestionnaire. Dans ces conditions, il représente dans les faits un coût supplémentaire pour le résident qui participe à son amortissement dans la partie prestations de la redevance.

Néanmoins, des aides sont possibles pour contribuer au financement de ce poste, qu'elles soient attribuées, sous conditions particulières, par les collectivités locales ou certains établissements publics (FASILD pour certains FTM, CAF, F.S.L).

LE FONCTIONNEMENT ET LA GESTION

NOTA : dans les départements d'outre-mer, les dispositifs décrits ci-dessous sont remplacés, s'il y a lieu, par ceux qui sont définis par les textes en vigueur dans ces départements.

Un certain nombre de résidences sociales rencontrent des difficultés pour assurer leur équilibre en exploitation et en gestion. C'est pourquoi il convient d'être attentif aux conditions de cet équilibre qui doivent conduire les services instructeurs des projets à faire preuve d'une grande vigilance dans l'appréciation de la qualité du gestionnaire au moment de l'agrément et de la viabilité du montage financier de l'opération.

1. L'agrément préfectoral

La gestion de la résidence sociale peut être assurée par le propriétaire lui-même, que ce soit un organisme d'H.L.M., une association régie par la loi de 1901, un centre communal d'action sociale ou une SEM.

Pour signer une convention A.P.L. 'résidences sociales', le gestionnaire doit avoir obtenu l'agrément préfectoral au préalable, même s'il est propriétaire (cf. article R.353. 165. 1 du code de la construction et de l'habitation).

Cet agrément, délivré pour une durée indéterminée, est publié au recueil des actes préfectoraux ; il figurera en annexe II de la convention A.P.L. de la résidence sociale.

1.1. Les conditions de l'agrément

L'agrément a pour objet d'apporter à la collectivité publique des garanties quant à la fiabilité sociale, technique et financière de l'organisme gestionnaire.

Il est fondé sur les capacités du gestionnaire à :

- assurer une gestion sociale adaptée à la situation des résidents;
- participer aux actions de relogement et d'accompagnement social lié au logement pour les résidents;
- assurer une gestion locative garantissant le maintien en bon état de fonctionnement de la résidence;
- mener conjointement avec le propriétaire, si l'instance agréée n'est pas le propriétaire lui-même, une gestion patrimoniale assurant la pérennité de la résidence.

1.2. L'instruction de la demande d'agrément

L'agrément est préfectoral. Son instruction mobilise tant les compétences de la DDASS que de la DDE. Pour l'instruction de la demande d'agrément, la DDE peut prendre utilement l'attache de la DDASS qui peut s'assurer que l'organisme gestionnaire justifie d'une compétence réelle dans le domaine de l'action sociale. (Pour le régime particulier applicable aux foyers de jeunes travailleurs, se reporter à l'annexe 2).

La DDE, pour sa part, doit vérifier que le projet de gestion locative mis en place par le gestionnaire comporte bien un volet social, notamment de nature à faciliter efficacement l'accès et l'insertion durable des résidents dans un logement autonome.

Enfin, il est rappelé que la mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) est habilitée à conduire des missions d'inspection, non seulement auprès des bailleurs sociaux, mais aussi des associations oeuvrant dans le domaine de l'insertion par le logement des familles défavorisées.

1.3. Le retrait de l'agrément

La convention A.P.L. 'résidences sociales' précise certains engagements concernant notamment :

- l'objet de la résidence (art. 2);
- le projet social (annexe I à la convention);
- les conditions d'attribution des locaux à usages privés (art. 3);
- la production d'un bilan annuel (art. 6).

Au vu du bilan annuel et du rôle joué par la résidence sociale pour l'accueil des personnes défavorisées, le représentant de l'Etat est en mesure, le cas échéant, de vérifier si les engagements pris par le gestionnaire au moment de la signature de la convention ou de ses avenants éventuels ont été tenus.

Si les engagements ne sont effectivement pas respectés, le représentant de l'Etat peut, conformément à la convention A.P.L., en vertu de :

- l'article 6, faire des observations écrites,
- l'article 22, après mise en demeure, retirer l'agrément.

Ce retrait de l'agrément, pris par un arrêté préfectoral précisant sa date d'effet, est notifié au gestionnaire et au propriétaire ; ce dernier est ainsi avisé du retrait de l'agrément et doit mettre fin au contrat de location passé avec le gestionnaire.

A la date d'effet du retrait, un avenant à la convention A.P.L. de la résidence est signé avec un nouveau gestionnaire qui a été préalablement agréé par arrêté préfectoral.

2. La gestion

La gestion de la résidence sociale doit être équilibrée afin de garantir la pérennité de la résidence. Elément fondamental du projet social, elle doit proposer une redevance adaptée au niveau de ressources des résidents et respecter leur droit à la concertation prévu par les articles L-633-2 à 4 du code de la construction et de l'habitation pour les logements-foyers. Ainsi, il convient, lors du montage du projet, de rechercher l'équilibre entre les contraintes économiques et les objectifs sociaux de cette gestion, à partir notamment des éléments suivants :

- choix des financements engagés pour l'investissement, pour favoriser par des taux modérés d'emprunt et une part suffisante de subvention une redevance modérée et

l'équilibre de la gestion ;

- nombre de places dans la résidence facilitant un équilibre raisonnable de la gestion;
- taille adaptée des espaces collectifs pour maîtriser la redevance et répondre aux besoins
- choix des prestations facultatives dont l'impact sur la redevance peut être sensible ;
- existence ou non d'aides au fonctionnement (aides des départements, aides des FSL, aides des CAF, AGLS) destinées à faciliter l'équilibre de gestion. Dans l'hypothèse où l'AGLS est octroyée, il est souhaitable qu'elle fasse l'objet d'une convention triennale (cf . point 3) Le comité de suivi jouera un rôle central en vue du suivi et de l'évaluation de la mise en œuvre de ces conventions ;
- recherche d'équilibre entre les personnels à recruter et le recours aux services de droit commun;
- mise en place de relations équilibrées et transparentes entre le gestionnaire et les résidents, sur la base du conseil de concertation et du règlement intérieur, pour mieux garantir le paiement régulier de la redevance, la maîtrise de la consommation des fluides et l'usure normale du bâti et la participation des résidents aux choix opérés;
- mise en place de relations équilibrées et transparentes entre le propriétaire et le gestionnaire (voir annexe 5).

2.1. Politique de maîtrise de la redevance :

La fixation des redevances doit tenir compte des capacités contributives des résidents. En effet, si la résidence sociale s'adresse très majoritairement à des ménages dont les ressources sont faibles mais bien solvabilisés par l'APL-foyers, elle accueille aussi des publics salariés ou en formation dont le niveau de ressources, tout en restant modeste, ne permet qu'une solvabilisation partielle par l'APL. En tout état de cause, l'absence de dépôt de garantie de la part d'un résident ne doit pas constituer un obstacle à son accueil au sein de la résidence sociale.

2.1.1. Définition de la redevance :

La redevance totale est la somme acquittée mensuellement par le résident au gestionnaire, en contrepartie de son occupation des locaux. Elle comporte un équivalent de loyer, un équivalent de charges locatives récupérables pris en compte forfaitairement et une rémunération pour les prestations fournies. Elle donne lieu à un avis d'échéance. Celui-ci et le titre d'occupation, établis par écrit, doivent permettre au résident de comprendre facilement la composition de la redevance en identifiant et justifiant les postes, obligatoires et facultatifs, qui la constituent.

La redevance se décompose en :

- **un équivalent loyer plus charges (L+C) : base de détermination de l'APL**
Les éléments composant cet équivalent loyer et cet équivalent de charges locatives récupérables sont strictement encadrés par l'article R.353-165-2 du CCH et la convention type APL qui lui est annexée .

Il est rappelé que le montant « plafond » de ce L+C doit répondre aux prescriptions de la circulaire annuelle sur les loyers et ne pas dépasser les plafonds prévus en fonction du type de financement accordé :

1/En tout état de cause, le montant maximum de la part de la redevance assimilable au L+C figurant dans chaque convention APL ne devrait pas être systématiquement fixé au maximum prévu dans la circulaire loyers annuelle, en particulier dans les résidences sociales ex nihilo, la modicité de la redevance étant un objectif premier du projet social.

2/ le montant de la redevance pratiquée ne devrait pas être établi systématiquement au niveau maximum fixé dans la convention APL de la résidence sociale, afin de permettre des évolutions ultérieures en cas de travaux notamment.

- **prestations (P)**

Les prestations se déclinent en 2 groupes :

- les prestations annexes automatiquement intégrées dans la redevance : celles-ci figurent obligatoirement dans la convention APL de la résidence sociale et doivent rester limitées ; il s'agit généralement de prestations telles que le ménage des parties communes ou la fourniture de mobilier ;
- les prestations facultatives : ne figurant pas dans la convention-type, elles doivent obligatoirement figurer dans le titre d'occupation.

2.1.2. Nature et niveau des prestations

Les prestations doivent respecter dans leur ensemble un objectif de modération de leur montant et être strictement limitées aux besoins effectifs des résidents tels que définis par le projet social.

Les prestations facultatives :

Elles ne doivent être acquittées par le résident que si elles sont effectives. En outre, elles doivent être réellement facultatives pour le résident et mentionnées comme telles dans le règlement intérieur, le contrat d'occupation et l'avis d'échéance.

Restauration :

La restauration sur place des résidents peut s'effectuer sous plusieurs formes : restauration dans leur logement individuel quand une kitchenette a été prévue, et, à titre d'usage facultatif, tisaneries ou cuisines d'étage et service de restauration collectif type cantine. En outre, des services de portage de repas sont parfois mis en place pour des résidents âgés.

Le choix de la formule à retenir reposera sur une étude des pratiques et besoins alimentaires des résidents et des services de restauration accessibles à l'extérieur de la résidence sociale.

L'objectif recherché est, dans tous les cas, de faciliter l'autonomie des résidents et leur accès à une alimentation équilibrée à un coût raisonnable, la solution de la kitchenette individuelle étant la plus appropriée. En tout état de cause, il n'est pas souhaitable de multiplier, dans une

même résidence, les dispositifs de restauration interne, qui pèsent sur les coûts d'investissement et de fonctionnement.

2.1.3. Structuration de la redevance

Dans la réglementation actuelle, la redevance intègre, outre l'équivalent-loyer (L), une évaluation forfaitaire des charges locatives récupérables (C). En effet, l'APL foyers, plus importante que l'APL ordinaire, prend en compte la dimension de logement collectif de la résidence.

Il est fortement recommandé d'installer des compteurs individuels d'eau et d'électricité en vue de responsabiliser les résidents sur leurs pratiques de consommation des fluides. Les modalités de mise en place et d'utilisation de ces compteurs, outils de dialogue entre gestionnaire et résidents sur des bases transparentes, doivent faire l'objet d'une validation par le comité de suivi et d'une consultation du conseil de concertation de la résidence sociale et être expliquées, préalablement à leur mise en place, aux résidents.

3. L'aide à la gestion locative sociale des résidences sociales (AGLS)

3.1. Définition

L'aide à la gestion locative sociale est une aide financière accordée par les DDASS qui vient en complémentarité des aides existantes et auxquelles elle n'a pas vocation à se substituer (circulaire interministérielle N° 2000/452 du 31 août 2000).

Cette aide globale au fonctionnement de la résidence sociale est conditionnée par la mise en place, par le gestionnaire, de réponses spécifiques aux besoins des publics accueillis. Elle est délivrée sur la base du projet social qui prend en compte les caractéristiques de ces publics et les moyens mis en œuvre pour répondre à leurs spécificités.

3.2. Conditions d'attribution

A l'ouverture de la résidence sociale, et afin de garantir au gestionnaire une pérennité de la gestion et une mise en œuvre cohérente du projet social, il est souhaitable que l'AGLS fasse l'objet d'une convention pluriannuelle d'objectifs, déclinée par un avenant financier annuel.

Le montant de l'aide accordé s'inscrit dans les plafonds annuels visés dans la circulaire du 31 août 2000, et est modulé en fonction du nombre de logements, des moyens en personnel dont dispose la structure et des difficultés constatées dans la vie de la résidence sociale.

Les barèmes mentionnés dans la circulaire n'ont qu'un caractère indicatif. Le nombre de logements, et particulièrement pour les FTM inscrits au plan de traitement, est un élément prépondérant qui doit être pris en compte dans la détermination du montant de l'aide.

Ce montant, ainsi que son bien-fondé, peut être réexaminé chaque année par les DDASS, en fonction des modifications intervenues dans le fonctionnement de la résidence.

En tout état de cause, au terme de la convention, le comité de suivi procède à une évaluation du projet social. Il est en effet fondamental que le projet social, autour duquel s'articule le

fonctionnement de la résidence sociale, fasse l'objet d'une analyse telle que prévue en annexe numéro 1. Le bilan devra notamment mettre en évidence l'impact social de l'aide à la gestion locative sociale ainsi accordée.

3.3.Modalités de demande de L'AGLS

Afin de simplifier et faciliter les démarches en vue de l'obtention de L'AGLS, cette demande doit être effectuée en amont au moment de la demande d'agrément.

LES CARACTERISTIQUES DU BATI

NOTA : dans les départements d'outre-mer, les dispositifs décrits ci-dessous sont remplacés, s'il y a lieu, par ceux qui sont définis par les textes en vigueur dans ces départements.

1. Règles techniques

La réglementation technique applicable aux résidences sociales est régie notamment par deux corps de textes, - d'une part, les textes fixant des dimensions minimales et les équipements des logements foyers dits « résidences sociales » - d'autre part les textes relatifs aux règles de construction.

Ces textes fixent des prescriptions techniques a minima qui peuvent être dépassées, notamment compte tenu du projet social. A ce titre et pour répondre en particulier aux besoins des publics et à l'évolution à terme de la structure, quelques recommandations tenant à la configuration et à la qualité du bâti figurent en seconde partie de cette annexe.

1.1. Les règles minimales pour les logements-foyers dénommés résidences sociales

Rappel de la réglementation en vigueur sur les caractéristiques techniques des projets

La réglementation technique applicable aux logements-foyers dénommés résidences sociales est celle définie par les arrêtés suivants :

- arrêté du 5 mai 1995 modifié relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés,
- arrêté du 10 juin 1996 modifiant l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés,
- arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif.

Nota : Ces textes sont accessibles sur le site intranet du ministère du logement à : DGUHC/Les publications/outils /qualité de la construction. Le document s'intitule : La surface utile. Annexes. Textes réglementaires.

Pour la construction neuve, les types de logements sont les suivants :

Type de logements	Composition des logements	Surface habitable minimale en m ²
I	Une pièce principale	Un occupant 12 Deux occupants 18 Trois occupants 24
I'	Une pièce principale	20
I bis	Une pièce principale + cuisine	30
II	Deux pièces principales + Cuisine	46
Logements de plus de deux pièces principales	Par pièce principale supplémentaire	+14

Dans le cas de l'acquisition-amélioration, ces surfaces minimales sont minorées de 10 p.100

1.2. Les règles de construction

Elles sont définies au livre premier, titre premier, chapitre premier, par les articles R. 111-1 à 23, et les arrêtés d'application thématiques associés

Voici quelques unes des principales thématiques :

1.2.1. Les règles relatives à l'accessibilité en vigueur pour les bâtiments collectifs neufs d'habitation

La réglementation sur l'accessibilité (ainsi que sur l'adaptabilité) est définie par les textes suivants :

La réglementation en matière d'accessibilité des bâtiments d'habitation s'appuie initialement sur l'article 49 de la loi d'orientation en faveur des personnes handicapées du 30 juin 1975 (JO du 1er juillet 1975) complétée par la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991 (JO du 19 juillet 1991). L'article 49 de la loi de 1975 a été codifié en l'article L.111-7 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 (JO du 12 février 2005) a modifié le CCH en substituant à l'article L.111-7 5 nouveaux articles L.111-7 à L.111-7-4, élargissant à cette occasion le champ d'application des règles d'accessibilité.

Le décret n° 80-637 du 4 août 1980 (JO du 10 août 1980) a introduit les articles R.111-18 et suivant du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Ce décret et ses arrêtés d'application du 24 décembre 1980 et du 21 septembre 1982 sont réunis et commentés dans la circulaire n° 82-81 du 4 octobre 1982 du Ministère de l'Équipement et du Logement.

Le décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 (JO du 18 mai 2006) a modifié le CCH en substituant aux articles R.111-18 à R.111-18-4 et R.111-19 à R.111-19-11 les articles R.111-18 à R.111-18-11 et R.111-19 à R.111-19-24. Les arrêtés d'application précisant les dispositions techniques sont en cours d'élaboration et leur contenu est d'ores et déjà largement défini. Ces nouveaux textes seront appliqués aux permis de construire déposés à partir du 1^{er} janvier 2007. Cependant, en attendant la sortie de ces textes, les textes précédents restent applicables.

Les dérogations à l'accessibilité figurent notamment aux articles R 111-18-3 et R.111-19-6 du CCH.

Nota : L'ensemble des publications du ministère concernant l'accessibilité sont consultables sur le site du ministère.

- **L'accessibilité**

- Concernant les constructions neuves**

L'accessibilité des parties communes de tous les bâtiments d'habitation collectifs neufs est obligatoire : les mesures concernent notamment la largeur, la pente, les hauteurs de seuils, les portes, du cheminement collectif (extérieur et intérieur, horizontal et vertical) conduisant à tous les halls d'entrée et jusqu'à la porte des logements.

- un ascenseur est obligatoire à partir de quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée. Tout ascenseur installé doit être accessible.
- des caractéristiques minimales d'accessibilité s'imposent à un quota des places de stationnement s'il y en a.

L'accessibilité minimale de tous les logements de ces bâtiments collectifs est prévue. Cette obligation consiste en des dimensions minimales des portes d'entrée qui ont 90cm de large au minimum et des portes intérieures du logement de 80cm minimum, les circulations intérieures du logement devant répondre à des dimensions minimales.

Pour les logements de type I et I' et les T1 bis, il est toléré de positionner un lit de 1m sur 1,90m appuyé au mur. Un fauteuil roulant peut circuler autour du lit, avec une aire permettant à ce fauteuil de pivoter pour permettre la sortie du fauteuil autrement qu'à reculons.

Pour les logements de type T2 et plus, les dispositions concernant la disposition du lit ne s'appliquent qu'à la chambre.

Les textes d'application de la loi du 11 février 2005 introduisent des avancées importantes dans la prise en compte du handicap. Ainsi, outre le renforcement des exigences concernant l'accessibilité des bâtiments, des logements et des équipements collectifs pour les personnes souffrant d'une déficience motrice, la loi du 11 février 2005 entraîne une extension des prescriptions à l'ensemble des types de handicaps, notamment sensoriels, cognitifs, mentaux et psychiques. Ces textes prévoient des dispositions concernant le repérage, le guidage, l'atteinte et l'usage des équipements collectifs, la sécurité d'usage. Les arrêtés d'application prévoient d'ores et déjà des exigences en matière d'éclairage des espaces intérieurs et extérieurs, de qualité acoustique des circulations communes, de communication entre visiteurs et occupants, ou encore de signalétique et d'information dans les espaces collectifs.

Nota : Concernant les bâtiments d'habitation existants, il n'existe pas, à ce stade, d'obligation en matière d'accessibilité. Les mesures sont incitatives et s'appuient sur un important dispositif d'aides financières pour l'adaptation du logement ou des parties communes aux besoins spécifiques des personnes.

La nouvelle loi étend les obligations de mise en accessibilité aux bâtiments d'habitation existants lorsqu'ils font l'objet de travaux. Le décret n° 2006-555 prévoit que ces obligations pèsent dès lors que le propriétaire réalise des travaux, autres que ceux visant à l'entretien

courant du bâtiments, et ce quel que soit leur montant. Il lui est alors imposé de rendre accessibles les locaux et équipements touchés par les travaux lorsqu'ils jouent un rôle dans l'accessibilité du bâtiment. En outre, des obligations plus importantes sont déclenchées dès que le rapport du coût des travaux effectués sur la valeur à neuf hors foncier du bâtiment dépasse un seuil fixé dans ce même décret à 80%. Ce cas de figure se présente uniquement lors des rénovations lourdes à l'issue desquelles seule l'enveloppe du bâtiment est conservée. Il doit être alors effectué systématiquement une mise en accessibilité de toutes les parties communes, même si elles n'étaient pas touchées par les travaux, ainsi que des parties de logements touchées par les travaux. Les règles à respecter dans ce cas sont celles applicables aux constructions neuves. Il convient de noter que même lorsque l'accessibilité n'est pas obligatoire, la mettre en œuvre par des aménagements simples et bien conçus constitue une réelle amélioration de la qualité d'usage du bâtiment pour l'ensemble de ses occupants. Dans ce sens, une attention particulière doit être accordée aux publics, notamment aux personnes accueillies dans la résidence sociale de manière durable (cf en particulier ex-FTM et maisons-relais).

- **L'adaptabilité**

Tous les logements situés à rez-de-chaussée et en étages desservis par ascenseur doivent, en outre, présenter des caractéristiques supplémentaires d'**adaptabilité**. L'adaptabilité s'impose aux pièces du logement que sont la cuisine, le séjour, une chambre au moins, le W-C et une salle de bains (ces pièces constituant l'« unité de vie ») ainsi que les circulations qui y conduisent.

La nouvelle réglementation renforce cette notion d'adaptabilité en demandant notamment que les logements sus-mentionnés puissent être équipés d'une douche accessible à une personne à mobilité réduite, qu'un accès au moins depuis une pièce de l'unité de vie à un balcon ou à une terrasse éventuels puissent être rendu accessible, ou encore qu'un W-C au moins dispose d'un espace libre situé latéralement à la cuvette pour en faciliter son usage par une personne en fauteuil roulant.

1.2.2. Les notions d'accessibilité et d'adaptabilité

L'accessibilité vise la capacité du bâti à accueillir des personnes dépendantes ou vieillissantes ou présentant un ou plusieurs handicaps dans des conditions permettant leur autonomie.

Ces normes d'accessibilité ne doivent pas être confondues avec les concepts de logement adaptable et de logements adaptés.

L'adaptabilité est la capacité du logement à être transformé par des travaux simples (c'est à dire sans toucher aux structures et aux gaines de l'immeuble), sans diminuer le nombre de pièces du logement de façon à devenir utilisable par une personne présentant un ou plusieurs handicaps.

Le logement adapté est le logement qui a fait l'objet d'aménagements pour accueillir une personne dépendante ou présentant un handicap. Il n'existe pas de définition réglementaire du logement adapté car les travaux réalisés sont fonction des besoins spécifiques de la personne qui va l'occuper.

L'adaptation. L'adaptation dès la construction ne permet pas de répondre à toutes les situations car l'occupant n'est pas connu lors des décisions prises pour l'aménagement du

logement, a fortiori dans le cas de logements temporaires. Il est donc souhaitable de pouvoir conserver un maximum de flexibilité dans les aménagements des logements adaptés. Cela ne veut pas dire que les aménagements qui y sont réalisés doivent être amovibles mais qu'ils doivent pouvoir offrir différents réglages et adaptations au plus près des besoins de l'occupant. Dans le cas d'établissements comportant des logements ayant vocation à être occupés de façon très temporaire, selon un projet social très particulier, les nouveaux textes réglementaires prévoient qu'un pourcentage de ceux-ci pourra présenter des caractéristiques minimales d'adaptation dès la construction.

Nota : pour plus d'informations sur ces notions, il est possible de se rapprocher de la personne ressource « accessibilité », de la DDE.

1.2.3. Les dérogations

Au titre de l'article R.111-18-43, la dérogation peut donc être accordée pour des programmes de logements destinés à l'occupation temporaire.

Les dérogations doivent être exceptionnelles car outre l'emplacement des équipements sanitaires privés et l'emplacement des meubles indispensables pour le sommeil, le rangement, un logement doit permettre le déplacement sans gêne des occupants des résidences sociales et la réversibilité éventuelle de ces logements. Elles doivent être dûment justifiées par le demandeur sur la base d'un dossier de preuves techniques étayées.

Dans le cas d'une réhabilitation, les dérogations doivent tenir compte des contraintes du bâti ou des caractéristiques du public déjà en place (cf. en particulier publics vieillissants des ex-FTM). En tout état de cause, il convient de rechercher toujours un niveau de normes le plus approchant possible de celui de la construction neuve.

Depuis le 1er janvier 1998, les dérogations sont de la compétence des préfets. Certaines résidences sociales sont occupées de manière pérenne, ou peuvent le devenir, il n'y a pas lieu alors d'envisager de dérogations aux règles sur l'accessibilité.

Les motifs de dérogation aux règles d'accessibilité, très encadrés par la loi du 11 février 2005, ont été précisés avec le souci de tenir compte des réalités techniques et économiques. Pour le neuf, le seul motif de dérogation possible est l'impossibilité technique résultant de l'environnement du bâtiment. Pour l'existant, le décret à paraître explicite les termes de la loi (« disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs conséquences ») en demandant la production par le propriétaire d'un rapport d'analyse des avantages et des inconvénients résultants de la mise en accessibilité. La dérogation pourra également être accordée pour des contraintes liées à la préservation du patrimoine historique.

Dans tous les cas, la dérogation ne pourra porter que sur la disposition qui ne peut être effectivement respectée et ne permettra en aucun cas de se soustraire au respect de toutes les autres règles d'accessibilité.

1.3. La sécurité incendie

Les textes de référence applicables sont les suivants :

- Pour les travaux de réhabilitation des bâtiments existants, la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants.
- Pour les nouvelles constructions, l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

Lors d'opérations d'amélioration ou d'acquisition améliorée par des organismes propriétaires d'un parc locatif social, de logements-foyers pour travailleurs migrants ou de résidences sociales, il conviendra de veiller, à l'occasion de la réalisation de travaux, à réaliser des actions correctives pour rehausser le niveau de protection incendie des bâtiments objets d'intervention de la part du propriétaire, en liaison avec les gestionnaires, notamment lorsque l'âge du bâtiment amélioré ou acquis et amélioré est élevé.

L'amélioration de la protection d'un bâtiment d'habitation tel qu'un logement-foyer pour travailleurs migrants peut être prévue à l'occasion de la décision de programmer des travaux visant à rénover, améliorer ou réhabiliter son cadre bâti. Il pourra utilement être fait appel à un expert qui procèdera à un diagnostic du bâtiment pour cet aspect particulier.

2. Recommandations en matière de qualité et de configuration du bâti

2.1. - Le bâti, élément du projet social

Le principe d'une recherche de qualité du bâti adaptée à la diversité des publics et permettant une bonne organisation de la vie des résidents au sein de la résidence sociale doit être posé en amont lors de l'élaboration du projet social. Pour ce faire, il faut veiller en particulier à :

- permettre à travers le bâti, son cadre architectural et sa qualité environnementale (isolation acoustique ...) une bonne coexistence des publics et la maîtrise des coûts de fonctionnement (ménage, entretien, charges locatives)
- viser une évolution des structures vers le logement autonome (en neuf, l'autonomisation doit être systématique). A titre d'exemple, la salle de bain privative est à privilégier dans tous les cas. En matière de réhabilitation il faut tenir compte, pour se rapprocher des prescriptions techniques des résidences sociales, de la nécessité d'une superficie minimale de la chambre de 12 m², voire 14 m².
- trouver un juste équilibre entre espaces collectifs et capacité des espaces privatifs qui doit être suffisante. Celui-ci doit être notamment recherché dans le logement occupé de manière pérenne (qui concerne les foyers de travailleurs migrants mais aussi les maisons relais), lors des réhabilitations et constructions accueillant des publics vieillissants. Une atteinte à cet équilibre doit être justifiée par des contraintes particulières (contraintes techniques ou modalités d'occupation particulières).

2.2. La prise en compte des besoins des publics

2.2.1. L'accueil de familles

Lors de sa séance du 10 avril 2004, le comité interministériel à l'intégration a retenu un ensemble de mesures visant à faciliter l'accès au logement. Parmi ces dernières, la prise en compte des besoins en matière de grands logements a été retenue, pour le logement pérenne et pour le logement temporaire.

La résidence sociale peut être ouverte aux grandes familles en attente de relogement dans le parc ordinaire. A ce jour, les projets de résidences sociales ne prévoient pas la construction de grands logements et excluent de ce fait cette catégorie de public.

C'est pourquoi, selon les besoins identifiés au plan local (PDALPD et PLH), il convient, lors des constructions de résidences sociales neuves ou d'extensions de structures anciennes, de prévoir cette possibilité d'accueil de manière ponctuelle par la construction de « quelques » grands logements de taille T4 et T5. Cet accueil doit être associé, le cas échéant, à une réflexion sur les espaces collectifs (halte-garderie par exemple). Il convient en outre d'examiner et d'organiser dans le projet social, pour ce public, au même titre que pour les autres publics, les conditions de réalisation d'une cohabitation harmonieuse.

2.2.2. L'existence des unités de vie

L'unité de vie est un terme utilisé dans les FTM et les FJT pour désigner au sein d'une structure, un ensemble de chambres et de pièces de vie (cuisine, salle de bains). Ce type de configuration existe essentiellement dans les anciens foyers de travailleurs migrants.

Si ce concept ne répond pas aux normes de qualité, surtout en matière d'autonomie des résidents, la création ou la conservation des unités de vie peut être nécessitée par des contraintes d'ordre technique car elles existaient avant la restructuration, ou légitimée par le souhait des personnes âgées de ne pas bouleverser leur cadre de vie habituel.

Dans tous les cas, elle doit rester à la marge et limitée au public des travailleurs migrants vieillissants. Les sanitaires, en particulier, doivent être autonomes. Une cuisine collective peut être conservée en prévoyant cependant son remplacement à terme par des kitchenettes individuelles dans chaque chambre.

A l'occasion d'une réhabilitation ou d'une construction neuve d'un foyer de travailleurs migrants, il faut veiller dans la mesure du possible à ce que la conception architecturale, la taille et l'organisation des unités de vie soient compatibles avec la notion d'occupation pérenne du logement telle que prévue pour ce public au point II- 1.1 de l'annexe 3 de la présente circulaire.

Il est recommandé que la taille de l'unité de vie ne dépasse pas 5 à 6 chambres.

Dans tous les cas, la formule de l'unité de vie, au sens de la présente circulaire, doit être conforme à la réglementation générale actuelle en matière de prescriptions techniques sur le logement et les résidences sociales.

2.3. L'anticipation des besoins

Une réflexion sur l'adaptation aux besoins futurs est nécessaire en matière de bâti.

2.3.1. Dans le cas de réhabilitation des foyers où résident durablement des travailleurs migrants vieillissants.

La réhabilitation ou la restructuration doivent prendre en compte l'évolution des publics vieillissants et anticiper dans la mesure du possible cette évolution par des adaptations de la structure interne, notamment :

- en matière d'accessibilité. Une amélioration de la qualité des aménagements sera apportée afin de tendre vers les normes définies pour les constructions neuves. Ainsi, on veillera pour les logements de type I et I' et les T1bis, à ce que la chambre permette de placer un lit d'une place avec le côté de 1 m appuyé au mur. Un fauteuil roulant peut circuler autour du lit avec une aire permettant à ce fauteuil de pivoter pour permettre la sortie du fauteuil autrement qu'à reculons (cf paragraphe II-1 sur l'accessibilité).

- sur la question de l'adaptation du logement au handicap. On veillera à produire un nombre de logements adaptés en fonction des besoins réels présents et besoins futurs évalués et non des minima.

2.3.2. En fonction de l'évolution des publics et des besoins de modernisation du bâti.

Du fait de la diversité des publics accueillis dans les résidences sociales, et en fonction du type de la structure à réhabiliter, on intégrera si nécessaire dès l'élaboration du projet social une réflexion sur le devenir de cette structure et sur les moyens et aménagements à mettre en œuvre permettant à terme de la faire évoluer (ex : cloisons amovibles, gaines techniques, possibilité de pose de compteurs d'eau à moindre coût, etc ...).