



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Chantier
national
prioritaire
2008-2012



pour les personnes
sans-abri ou mal logées

“répondre
aux besoins
des personnes
sans domicile
ou mal logées”

Guide des dispositifs d'hébergement et de logement adapté

Ce document est une co-production DGAS / DGALN - DHUP
réédition novembre 2008

La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, dite "loi Dalo", marque une étape cruciale.

L'État a désormais une obligation de résultat.

Cette loi modifie en outre, à la suite du plan gouvernemental d'action renforcé pour les sans-abri (Parsa) du 8 janvier 2007, le cadre d'accueil des personnes hébergées, en interdisant toute remise à la rue non souhaitée et en augmentant les places de stabilisation et d'insertion.

C'est la raison pour laquelle la direction générale de l'action sociale (DGAS) et la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) ont réalisé un document recensant les différentes formes d'hébergement et de logement mobilisables.

Le présent guide s'adresse aux services de l'État et aux collectivités territoriales, notamment délégués des aides à la pierre, de plus en plus mobilisées dans la mise en oeuvre du droit au logement ainsi qu'aux différents acteurs de la lutte contre l'exclusion.

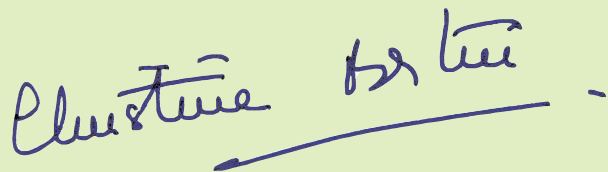
Il leur donnera les premiers points de repères utiles sur les missions, la gestion et les financements mobilisables. La présentation qui suit, par type de structure, a ainsi pour objet, non d'inciter à réaliser un parcours allant de l'hébergement le plus précaire au logement ordinaire mais de bien cerner, à partir de situations diversifiées qui peuvent nécessiter un accompagnement des personnes plus ou moins important, le rôle des différents dispositifs contribuant aujourd'hui au droit au logement.

Le présent document sera actualisé régulièrement pour tenir compte des évolutions en cours.

Il constitue enfin un élément concret de la mise en oeuvre du chantier national prioritaire que le Premier ministre a souhaité lancer pour venir à bout de situations humaines indignes d'une grande République comme la France.

Je remercie d'avance chacun d'entre vous pour son concours à la réussite de cette action prioritaire de la politique du gouvernement.

Paris, le 1^{er} septembre 2008



Christine BOUTIN

hébergement

Hébergement (généralités)	3
Hébergement généraliste	
CHRS (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale)	4
CHU (Centre d'hébergement d'urgence)	5
Hébergement de stabilisation	6
Nuitées d'hôtel	7
Logements et chambres conventionnés à l'ALT (aide au logement temporaire)	8
RHVS (Résidence hôtelière à vocation sociale) – Logirelais	9
Hébergement spécialisé	
CADA (Centre d'accueil pour demandeur d'asile)	10
Dispositif d'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile	11
CPH (Centre provisoire d'hébergement)	11
Centre maternel	12
LHSS (Lit halte soins santé)	13

logement

Logement (généralités)	14
Logements - foyers / Résidences sociales	
Résidence sociale « classique »	16
Maison relais	17
Résidence accueil	18
Autres logements-foyers	
FJT (Foyer de jeunes travailleurs)	19
FTM (Foyer de travailleurs migrants)	20
Établissement pour personnes âgées	21
Logement-foyer pour personnes handicapées	22
Logements ordinaires	
Logements en sous-location	23
Gestion locative adaptée (avec intermédiation locative)	24
Logement conventionné - parc public	25
Logement conventionné ANAH - parc privé	26

annexes

Établissements pour personnes handicapées	27
Les principaux prêts locatifs aidés : PLA-I, PLUS et PLS	29
Principaux contacts utiles	32

Hébergement

L'accueil en hébergement est destiné aux personnes sans domicile ou contraintes de le quitter en urgence (femmes victimes de violence notamment), en situation de précarité et connaissant de graves difficultés sociales. L'hébergement est provisoire dans l'attente d'une solution de logement durable et adaptée.

Il ne donne pas lieu à l'établissement d'un bail ou d'un titre d'occupation ni au versement d'un loyer, ce qui n'exclut pas une participation financière des familles ou personnes accueillies. Cette participation est notamment prévue par le Code de l'action sociale et des familles en fonction des ressources des intéressés pour les hébergements en CHRS.

Les personnes hébergées ne bénéficient pas des aides personnelles au logement, sauf conditions particulières assimilables à du logement par la réglementation existante.

Avec les services de veille sociale (centres d'appel "115", équipes de maraude, accueils de jour, services d'accueil et d'orientation), les établissements d'hébergement constituent le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile (AHI). Ce dispositif fait l'objet de schémas départementaux (SAHI), dont la démarche va être prochainement relancée en liaison avec les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), dans lesquels il seront intégrés (projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion).

Un référentiel des prestations du dispositif AHI a été élaboré en concertation avec l'ensemble des acteurs du secteur et diffusé en 2005 afin de clarifier la terminologie utilisée, définir les prestations et leurs conditions de mise en oeuvre, harmoniser les pratiques. Ce document, sans être un recueil de normes, constitue une base pour l'organisation territoriale et la coordination des différents services et établissements concourant à la prise en charge des personnes sans domicile.

Les personnes hébergées en centres d'hébergement ou sortant d'hébergement font partie des publics prioritaires pour l'accès à un logement social dans le cadre des dispositifs mis en place par les PDALPD. (Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale).

Elles peuvent en outre, lorsque les différents dispositifs d'aides ne leur ont pas permis de trouver un logement répondant à leurs besoins et ressources, saisir la commission de médiation pour faire valoir leur droit au logement sans attendre le délai « anormalement long » (article 7 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, dite loi DALO). Le décret d'application n° 2007-1677 du 28 novembre 2007 relatif à l'attribution des logements locatifs sociaux, au droit au logement opposable et modifiant le Code de la construction et de l'habitation prévoit que ce droit peut s'exercer après une durée d'hébergement de six mois.

Sont notamment présentées ci-après des structures d'hébergement généraliste et spécialisées par publics.

CHRS (centre d'hébergement et de réinsertion sociale)

Mission > Action socio-éducative, le plus souvent avec hébergement, dans certains cas adaptation à la vie active de personnes ou familles en détresse, en vue de les aider à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale.
> Projet de prise en charge individualisée et globale par le biais d'un « projet d'insertion » élaboré avec la personne accueillie.

Statut Les CHRS sont des établissements sociaux relevant du Code de l'action sociale et des familles habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale. Une convention précise notamment les catégories de personnes accueillies et la nature des actions conduites en leur faveur.

Agrément Préfet après avis consultatif du CROSMS (Comité régional d'organisation sociale et médico-sociale).

Public accueilli Personnes isolées, ou familles, connaissant de graves difficultés d'ordre économique et social. Certains CHRS sont spécialisés dans l'accueil d'un public spécifique ou prioritaire (exemples : femmes victimes de violence, personnes sous main de justice...).

Durée de séjour L'admission dans la structure est faite pour une durée déterminée et renouvelable : la situation de la personne accueillie doit faire l'objet d'un bilan tous les six mois. L'objectif est que la personne ou la famille accède le plus rapidement possible à une insertion durable en milieu ordinaire ou adapté (logement, emploi...).

Forme d'habitat Chambres individuelles ou à plusieurs ou logements dans certains cas ; logement éclaté (40 % du parc), regroupé ou mixte.

Mode de gestion Gestion essentiellement associative, CCAS ou autres structures dépendant du Conseil général.

Mode de fonctionnement Équipe d'intervenants sociaux pour aider la personne à accéder aux droits et retrouver son autonomie, le plus souvent, présence d'une personne, au minimum d'un gardien, 24h/24.

Financement* Investissement :

- Programme 135 : (DDE et délégataires des aides à la pierre) ligne d'urgence pour les travaux d'humanisation et de rénovation des centres existants et PLAI pour les nouvelles structures d'hébergement, en neuf ou en acquisition-amélioration,
- Prêts CDC et déductions fiscales : TVA à 5,5 %, exonération de la TFPB,
- Cofinancement possible par les collectivités territoriales,
- Cofinancement possible par le 1 % logement lorsque les personnes hébergées ont un lien avec l'emploi.

Fonctionnement :

- programme 177 - DRASS/DDASS - Dotation globale de fonctionnement (DGF) versée chaque mois par douzième.

Références

- Loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale,
- Décrets 2001-576 du 03 juillet 2001 et 2003-1010 du 22 octobre 2003,
- Circulaire UHC/IUH/6 n°2000-16 du 9 mars 2000 relative aux opérations financées sur la ligne d'urgence,
- Loi n° 75-535 du 30 juin 1975, modifiée par la loi d'orientation n°98-657 du 29 juillet 1998,
- Circulaire UHC/IUH du 4 juillet 2008 relative à la mise en oeuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2008.

Nombre de places 37 220 places au 31 décembre 2007 dont 2 753 places de stabilisation et 4 407 places d'urgence (source : enquête DGAS).

Perspectives et motifs d'évolution L'ensemble du dispositif d'hébergement devrait bénéficier du statut CHRS.

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) / Volet « logement locatif social » (LLS) ou volet « ANAH » pour l'investissement - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.

CHU (centre d'hébergement d'urgence)

Hébergement temporaire de personnes ou familles sans-abri ; aide dans leurs démarches d'accès aux droits et recherche d'un logement ou d'une structure d'insertion adaptée.

L'article 4 de la loi DALO a instauré le principe de continuité qui stipule que : « *Toute personne accueillie dans une structure d'hébergement d'urgence doit pouvoir y demeurer, dès lors qu'elle le souhaite, jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée. Cette orientation est effectuée vers une structure d'hébergement stable ou de soins, ou vers un logement, adapté à sa situation* ».

Mission

Pas de conditions réglementaires de ressources. Il s'agit d'un accueil «inconditionnel», c'est-à-dire sans sélection des publics accueillis, et notamment sans condition de régularité du séjour.

Public accueilli

Conformément à l'article 4 de la loi DALO, le séjour dure aussi longtemps qu'une solution durable n'est pas proposée à la personne ou la famille, sauf si elle ne le souhaite pas ou enfreint le règlement intérieur du centre d'hébergement.

Durée de séjour

Cette forme est variée, du dortoir à la chambre individuelle, voire au logement banalisé dans le diffus. Des efforts d'humanisation visent à améliorer les conditions de sécurité, de confort et de respect de la vie privée (suppression des dortoirs notamment).

Forme d'habitat

Gestion essentiellement associative, CCAS...

Mode de gestion

Présence de personnel pendant les horaires d'ouverture et dans la plupart des cas les établissements assurent une présence 24h/24h.

Mode de fonctionnement

Investissement : (dont mise aux normes, humanisation)

- Programme 135 : (DDE et délégataires des aides à la pierre) ligne d'urgence pour les travaux d'humanisation et de rénovation des centres existants et PLAI pour les nouvelles structures d'hébergement, en neuf ou en acquisition-amélioration,
- Cofinancement possible par les collectivités territoriales,
- Fonds propres du gestionnaire, amortissement par le budget de fonctionnement,
- Prêts CDC,
- Déductions fiscales : TVA à 5,5 %, exonération de la TFPB.

Financement*

Fonctionnement :

- Programme 177 (DRASS/DDASS) sous le régime de la subvention annuelle aux gestionnaires,
- Cofinancement possible par les collectivités territoriales.

- Circulaire UHC/IUH/6 n°2000-16 du 9 mars 2000 relative aux opérations financées sur la ligne d'urgence,
- Circulaire DGAS/1A/LCE/ 2007/90 du 19 mars 2007 définissant le principe de continuité dans la prise en charge des personnes sans-abri posé par l'article 4 de la loi DALO du 5 mars 2007,
- Circulaire UHC/IUH du 4 juillet 2008 relative à la mise en oeuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2008.

Références

10 267 places au 31 décembre 2007 (source : enquête DGAS). Ce nombre de places est augmenté pendant l'hiver (ex. 7 211 places supplémentaires la semaine du 24 au 30 décembre 2007).

Nombre de places

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) / Volet « logement locatif social » (LLS) ou volet « ANAH » pour l'investissement - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.

Hébergement de stabilisation

Mission Cet hébergement, ouvert 24h/24h, avec un accompagnement social, doit permettre aux personnes éloignées de l'insertion, de se stabiliser et de favoriser leur orientation ultérieure vers des structures adaptées à leur situation.

La mise en place du plan d'action renforcé pour les sans abri (PARSA) inscrit la prise en charge de l'hébergement dans la durée en introduisant le concept d'hébergement de stabilisation et l'extension des horaires d'ouverture. Elle diversifie et augmente l'offre pour mieux répondre à l'hétérogénéité des personnes sans domicile.

Public accueilli Même public que dans les CHU, mais ayant un passé plus ou moins long dans le dispositif d'hébergement ou à la rue.

Durée de séjour Non limitée.

Forme d'habitat Le bâti doit permettre un hébergement de quelques jours à quelques mois dans des conditions dignes favorisant l'autonomisation des personnes.

Mode de gestion Gestion essentiellement associative, CCAS, ADOMA ...

Financement*

Investissement : (dont mise aux normes, humanisation)

- Programme 135 : (DDE et délégataires des aides à la pierre) ligne d'urgence pour les travaux d'humanisation et de rénovation des centres existants et PLAI pour les nouvelles structures d'hébergement, en neuf ou en acquisition-amélioration.
- Cofinancement possible par les collectivités territoriales,
- Cofinancement possible par le 1 % logement lorsque les personnes hébergées ont un lien avec l'emploi,
- Fonds propres du gestionnaire, amortissement par le budget de fonctionnement,
- Prêts CDC et déductions fiscales : TVA à 5,5 %, exonération de la TFPB.

Fonctionnement :

- Programme 177 (DRASS/DDASS) sous le régime de la subvention ou de la dotation globale de fonctionnement (idem CHRS) suivant le statut,
- Cofinancement possible par les collectivités territoriales.

Références

- Relevé de décisions PARSA du 8 janvier 2007,
- Circulaire UHC/IUH du 4 juillet 2008 relative à la mise en oeuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2008.

Nombre de places 7 051 places de stabilisation au 31 décembre 2007, dont 2 753 places sous statut CHRS (source : enquête DGAS).

Perspectives et motifs d'évolution Cet hébergement a vocation à passer sous statut CHRS.

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) / Volet « logement locatif social » (LLS) ou volet « ANAH » pour l'investissement - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.

Nuitées d'hôtel

Accueil de personnes (et de familles) en situation de détresse, souvent orientées par le 115, dans des hôtels, à défaut de places disponibles dans les centres d'hébergement d'urgence, notamment pendant la période hivernale.

Mission

Hôtels conventionnés.

Statut

Personnes en situation de détresse, souvent orientées par le 115.

Public accueilli

Une à quelques nuits (en principe, mais dans certaines situations, notamment celle des déboutés du droit d'asile à Paris, l'hébergement peut s'avérer être de longue durée).

Durée de séjour**Investissement :**

- Programme 135 « Ligne d'urgence » (DDE et délégataires des aides à la pierre),
- ANAH (réhabilitation).

Financement***Fonctionnement :**

- Programme 177 (DRASS/DDASS) par subvention à des associations conventionnées qui réservent les chambres.

- Circulaire UHC/IUH/6 n°2000-16 du 9 mars 2000 relative aux opérations financées sur la ligne d'urgence,
- Instruction de l'ANAH n° 2007-01 du 14 septembre 2007 relative aux hôtels meublés.
- Lettre du ministre du logement aux préfets, du 14 novembre 2007 (plan d'action contre les "marchands de sommeil"

Références

9 802 places (1 place = 365 nuitées/an) au 31 décembre 2007 (source : enquête DGAS).

Nombre de places

L'objectif est de réduire le nombre de places d'hôtels au profit de solutions plus adaptées.

Perspectives et motifs d'évolution

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) / Volet « logement locatif social » (LLS) ou volet « ANAH » pour l'investissement - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.

Logements et chambres conventionnés à l'ALT (*aide au logement temporaire*)

Mission	Permettre l'accueil à titre temporaire de personnes défavorisées sans logement et qui ne peuvent pas être hébergées en CHRS. Aide versée aux associations ou CCAS conventionnés par la DDASS qui mobilisent les logements ou chambres (d'hôtels, de foyers ou de résidences sociales) à l'ALT et y accueillent des ménages défavorisés. Ces logements et chambres sont propriété des associations ou CCAS ou pris en location.
Public accueilli	Personnes défavorisées sans logement et qui ne peuvent pas être hébergées en CHRS ou dont la situation ne le justifie pas. Le parc conventionné à l'ALT est utilisé aussi bien pour des situations d'urgence que pour des personnes relativement autonomes en insertion.
Durée de séjour	Pas de limite réglementaire mais l'objectif est que la durée moyenne n'excède pas six mois (les personnes étant censées avoir obtenu entre temps une solution de logement adaptée à leur situation).
Forme d'habitat	Logements ou chambres dans un parc très diversifié (parc privé, parc social, résidences sociales dans la limite de 10 % de leur capacité, hébergement d'urgence, hôtel...).
Mode de gestion	Associations ou CCAS ¹⁾ ...
Financement*	<p>Fonctionnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Programme 177 (DGAS) 50 %, branche famille de la sécurité sociale 50 %. Paiement des organismes par les CAF, • Fonds de Solidarité Logement (FSL) des conseils généraux dans certains départements : garantie du FSL (peuvent notamment couvrir les frais de remise en état suite aux dégradations).
Références	<ul style="list-style-type: none"> • L. 851-1 à L. 851-4, R. 851-1 à R. 851-7, R. 852-1 à R. 852-3 du titre 5 du Code de la sécurité sociale, • Arrêté du 28 mai 2004 sur la revalorisation des aides au logement (art. 6), • Circulaire n° 2003-72 UHC/IUH1 du 5 décembre 2003, • Circulaire DSS/PFL/93/31 du 19 mars 1993, modifiée par les circulaires DSS/PFL/94/90 du 12 décembre 1994 et DHC/HA n°98-12 du 22 janvier 1998.
Nombre de places	Bénéficient de l'ALT environ 24 700 logements indépendants (source : enquête DGAS), ou places dans des structures de type CHU, ou dans les résidences sociales (dans la limite de 10 % des places).

¹⁾ Les associations d'insertion et les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées peuvent en bénéficier (loi n° 91-1406 du 31.12.91, décret n° 93-336 et arrêtés du 12.3.93, circulaire n° 93-31 du 19.3.93).

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) / Volet « logement locatif social » (LLS) ou volet « ANAH » pour l'investissement - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.

RHVS (résidence hôtelière à vocation sociale) - Logirelais¹⁾

Cette modalité sociale d'hôtel meublé, à la frontière de l'hôtellerie et du logement locatif, a pour vocation d'offrir, notamment aux personnes en difficulté, une solution d'hébergement de qualité à coût maîtrisé. L'objectif prioritaire est de répondre aux besoins en hébergement et en logement temporaire en fonction des situations locales.

Alternative aux hôtels meublés chers et de qualité médiocre.

De par ses spécificités, la RHVS peut répondre à une fonction d'urgence ou d'insertion dans les 30% de places réservées par les préfets (DDASS). Cependant, le bâti offre des caractéristiques de logement normé et a une fonction d'hôtel meublé.

Hôtel meublé agréé par le préfet.

Agrément préfectoral de la résidence et de l'exploitant de la résidence.

L'exploitant d'une RHVS s'engage à réserver au moins 30 % des logements de la résidence pour des publics rencontrant des difficultés particulières pour se loger, identifiés dans le PDALPD, désignés soit par le préfet, soit par des collectivités territoriales, associations, organismes et personnes morales désignés par ce dernier.

Les autres logements peuvent être réservés par différents organismes pour leurs stagiaires, leurs salariés en mobilité... ou loués auprès de n'importe quelle clientèle. Les personnes isolées constituent la cible principale en termes de public.

Location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale.

La RHVS est un établissement commercial d'hébergement, constitué d'un ensemble homogène de petits logements autonomes équipés et meublés.

Proche d'un système type hôtellerie/résidence de tourisme dans lequel le gestionnaire optimise en permanence le taux d'occupation de la résidence et où les durées d'occupation peuvent varier fortement selon le type de clientèle et la RHVS.

Investissement :

- Filière privée : dispositif fiscal destiné aux investisseurs particuliers,
- Filière institutionnelle (organismes de logement social, SEM à vocation immobilière, associations, ...) : financements octroyés par la Caisse des dépôts et consignations et le 1 % logement, collectivités territoriales...
- Exceptionnellement – programme 135 – Ligne d'urgence (DDE et délégataires des aides à la pierre).

Fonctionnement :

Pour les places « publics préfet » (tarif plafonné à 20 € par chambre et par nuit, révisable annuellement) :

- Programme 177 DRASS/DDASS. Participation des bénéficiaires prévue par convention.

- Loi ENL n° 2006-872 du 13 juillet 2006 (article 73) / CCH : L 631.11 ; Décret n° 2007-892 du 15 mai 2007 relatif aux RHVS,
- Circulaire n° 2007-37 UHC/IUH2 du 16 mai 2007 de programmation des financements aidés de l'État pour 2007,
- Arrêté du 11 juillet 2007 relatif aux pièces constitutives des dossiers de demande d'agrément des RHVS et de leurs exploitants,
- Arrêté du 19 décembre 2007 relatif à la Commission nationale des RHVS,
- Article 199 decies I du Code général des impôts.
- Circulaire UHC/IUH du 4 juillet 2008 relative à la mise en oeuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2008
- Circulaire du 8 avril 2008 relative aux résidences hôtelières à vocation sociale

63 places en service au 31 décembre 2007. 3 autres projets de RHVS représentant 280 logements sont lancés. 5 ou 6 projets sont en cours de montage, représentant entre 300 et 400 logements (source : DIDOL).

5 000 places à créer dans le cadre du pacte national pour le logement, dont 1 600 pour le contingent préfet.

Mission

Statut

Agrément

Public accueilli

Durée de séjour

Forme d'habitat

Mode de fonctionnement

Financement*

Références

Nombre de places

Perspectives et motifs d'évolution

¹⁾ Logirelais : marque commerciale déposée par le ministère du Logement

CADA (centre d'accueil pour demandeur d'asile)

Mission Assurer l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement social et administratif des demandeurs d'asile pendant la durée d'instruction de leur dossier par l'OFPRA (Office français de protection des réfugiés et apatrides) et la Cour nationale du droit d'asile (CNDA, anciennement commission des recours des réfugiés).

Statut Établissement social relevant du Code de l'action sociale et des familles, avec un statut désormais distinct de celui du CHRS.

Public accueilli Demandeurs d'asile en cours de procédure de demande d'asile.

Durée de séjour Durée d'instruction du dossier des demandeurs d'asile par l'OFPRA ou par la Cour nationale du droit d'asile.

Forme d'habitat Structure collective ou logement diffus (appartements).

Mode de gestion Associations, SEM...

Financement* Investissement :

- Programme 135 : (DDE et délégataires des aides à la pierre) ligne d'urgence pour les travaux d'humanisation et de rénovation des centres existants et PLAI pour les nouvelles structures d'hébergement, en neuf ou en acquisition-amélioration,
- Prêts CDC et déductions fiscales : TVA à 5,5 %, exonération de la TFPB,
- Cofinancement possible par les collectivités territoriales,
- Cofinancement possible par le 1 % logement lorsque les personnes hébergées ont un lien avec l'emploi.

Fonctionnement :

- Programme 104 (DRASS/DDASS),
- Dotation globale de fonctionnement (DGF).

Références

- Loi du 24 juillet 2006 relative à l'immigration et à l'intégration (articles L348-1 et suivants),
- Décret 2007-399 du 23 mars 2007 relatif aux centres d'accueil pour demandeurs d'asile, aux dispositions financières applicables aux établissements et services sociaux et médico-sociaux, et modifiant le Code de l'action sociale et des familles,
- Loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 renovant l'action sociale et médico-sociale,
- Décret 2003-1010 du 22 octobre 2003,
- Loi n° 2003-1176 du 10 décembre 2003 modifiant la loi n° 52-893 du 25 juillet 1952 relative au droit d'asile.
- Circulaire n° DPM/ACI3/2007/124 du 2 avril 2007

Nombre de places 20 410 places (271 centres) au 31 décembre 2007 (source : service de l'asile).

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) / Volet « logement locatif social » (LLS) ou volet « ANAH » pour l'investissement - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.

Dispositif d'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile

Dispositif destiné à accueillir à titre transitoire des demandeurs d'asile préalablement à leur admission en CADA, des demandeurs ne pouvant bénéficier ni d'un hébergement en CADA, ni du versement de l'allocation temporaire d'attente (ATA), notamment ceux qui sont placés en procédure prioritaire (article L723-1 du CESEDA), à titre exceptionnel et transitoire (pendant une durée limitée) des personnes sortant de CADA sans autre solution d'hébergement.

Mission

Demandeurs d'asile, et à titre exceptionnel et transitoire, réfugiés ou déboutés sortant de CADA.

Public accueilli

Des places d'hébergement sont réparties dans des foyers de travailleurs migrants, gérés par ADOMA (mais ces places n'ont pas le statut de FTM), des structures collectives ou des chambres d'hôtels.

Forme d'habitat

Fonctionnement :

Programme 104 (DRASS/DDASS).

Financement*

8 219 places financées au niveau déconcentré pour 2007 et 1 500 places d'accueil temporaire financés au niveau central (convention DAIC/ADOMA) (source : DAIC).

Nombre de places

CPH (centre provisoire d'hébergement)

Centres d'hébergement et de réinsertion sociale destinés spécifiquement aux réfugiés statutaires particulièrement vulnérables pour faciliter leur insertion sociale et professionnelle.

Mission

Réfugiés statutaires (c'est-à-dire une fois leur statut reconnu par l'OFPPA).

Public accueilli

Investissement :

- Programme 135 : (DDE et délégataires des aides à la pierre) ligne d'urgence pour les travaux d'humanisation et de rénovation des centres existants et PLAI pour les nouvelles structures d'hébergement, en neuf ou en acquisition-amélioration,
- Prêts CDC et déductions fiscales : TVA à 5,5 %, exonération de la TFPB,
- Cofinancement possible par les collectivités territoriales,
- Cofinancement possible par le 1 % logement lorsque les personnes hébergées ont un lien avec l'emploi.

Financement*

Fonctionnement :

Programme 104 (DRASS/DDASS).

1 083 places au 31 décembre 2007 (source : service de l'asile).

Nombre de places

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) / Volet « logement locatif social » (LLS) ou volet « ANAH » pour l'investissement - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.

Centre maternel

Mission Permettre l'accueil des femmes enceintes et des mères isolées avec enfants de moins de trois ans qui ont besoin d'un soutien matériel et psychologique, en chambre individuelle ou appartement. Un accueil est prévu pour les enfants de moins de trois ans (crèche, pouponnière, halte garderie...).

Public accueilli Femmes enceintes et mères isolées avec enfants de moins de trois ans (article L222-5 du code de l'action sociale et des familles) ; prise en charge par le service de l'aide sociale à l'enfance sur décision du président du Conseil général.

Financement Conseil général.

LHSS (lit halte soins santé)

Les LHSS offrent une prise en charge médico-sociale temporaire à des personnes sans domicile qui ont besoin de soins ne nécessitant pas d'hospitalisation.

Mission

Les LHSS sont des établissements médico-sociaux au sens du 9° du I de l'article L.312-1 du Code de l'action sociale et des familles. Ils ne sont pas dédiés à une pathologie donnée.

Au cours du séjour, une solution pour la sortie doit être recherchée : logement ordinaire, appartement de coordination thérapeutique, maison relais, centre d'hébergement et de réinsertion sociale...

Personnes sans domicile ayant besoin de soins sans relever d'une hospitalisation. Aucune condition administrative. Ouverts 24h/24h et 365 jours par an, les LHSS sont accessibles aux personnes handicapées.

Public accueilli

La durée prévisionnelle du séjour ne doit pas excéder deux mois, mais elle reste conditionnée à l'évolution de l'état de santé de la personne accueillie et de la possibilité d'une solution pour la sortie.

Durée du séjour

La définition de l'implantation de ces structures reste souple. Selon les besoins, les lits peuvent être regroupés en un lieu unique ou installés dans différents sites, que ces derniers soient ou non exclusivement dédiés à cette activité.

Forme d'habitat

Toutefois sur un même site, le nombre de lits ne doit pas excéder 30 unités. Inclus dans une structure préexistante (CHRS par exemple), ils ne doivent pas représenter plus de 15 % de l'ensemble des lits de la structure sans jamais dépasser le nombre de 30.

La structure LHSS est gérée par une personne morale publique ou privée. Elle dispose d'un budget propre, que les lits soient regroupés en un site, dispersés sur plusieurs sites ou intégrés au sein d'une structure préexistante.

Mode de gestion

La structure est composée d'une équipe pluridisciplinaire comprenant notamment un médecin et une infirmière.

Mode de fonctionnement

Financement assuré par l'assurance-maladie par une dotation globale définie sur la base d'un forfait par lit et par jour. Ce forfait s'élève à 100€/jour/lit pour l'année 2007.

Financement*

- Article 50 de la loi n°2005-1579 du 19 décembre 2005 de financement de la sécurité sociale pour 2006,
- Décrets n° 2006-556 du 17 mai 2006 et n° 2006-642 du 31 mai 2006,
- Circulaire DGAS/SD1A/2006/47 du 7 février 2006 relative à l'appel à projet national pour la création de structures dénommées « lits halte soins santé ».

Références

471 au 31 décembre 2007.

Nombre de places

Création prévue de 200 places par an de 2008 à 2010 et de 100 places en 2011 (décision du CILE 2006).

Perspectives et motifs d'évolution

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) / Volet « logement locatif social » (LLS) ou volet « ANAH » pour l'investissement - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.

Logement

Les occupants de ces logements, que leur occupation soit temporaire ou plus durable, versent une redevance ou un loyer et ont un statut d'occupation (bail ou titre d'occupation) avec garanties de maintien dans les lieux et bénéficie des aides au logement (APL ou AL). Les occupants des logements peuvent bénéficier des aides du FSL pour l'accès et le maintien dans le logement.

logements - foyers

Il s'agit d'une modalité de logement meublé associant logements privatifs, espaces collectifs et services collectifs.

Les logements-foyers sont définis dans le Code de la construction et de l'habitation (L 633-1) et font l'objet d'une convention APL. La principale catégorie de logement-foyer susceptible d'être mobilisée pour la mise en oeuvre de la loi DALO n° 2007-290 du 5 mars 2007 est la résidence sociale, créée par décrets en 1994 (décrets n° 94-1128, 1129, 1130 du 23 décembre 1994) pour répondre, dans des conditions de droit commun, à l'évolution et la croissance des besoins de logement temporaire de populations aux profils très diversifiés cumulant des difficultés d'ordre économique et social.

Les autres catégories de logements-foyers, présentées après les résidences sociales, correspondent aux 4 catégories existantes avant cette date :

- les foyers pour travailleurs migrants et les foyers pour jeunes travailleurs qui ont vocation à devenir des résidences sociales représentent encore un parc important susceptible d'être mobilisé pour la mise en oeuvre du droit au logement,
- les foyers pour personnes âgées et les foyers pour personnes handicapées dont la vocation principale est de répondre aux besoins de logement accompagné pour des personnes handicapées et âgées, mais qui peuvent être mobilisés au bénéfice de ces publics au titre de la mise en oeuvre du droit au logement.

résidences sociales

Cette catégorie de logement-foyer, créée en 1994 en vue de la mise en oeuvre du droit au logement, a une vocation sociale et constitue, pour l'essentiel du parc concerné, une solution temporaire de quelques mois qui doit déboucher à terme sur du logement ordinaire de droit commun. Dans certains cas néanmoins (maisons-relais, résidences sociales ex FTM), l'accueil peut y être durable.

Les résidences sociales sont des outils du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. A ce titre, leur création est déterminée sur la base de besoins identifiés dans ces plans et dans les plans locaux de l'habitat.

autres logements - foyers

Il existe encore un parc important de logements-foyers. Un plan a été mis en place par l'État afin de réhabiliter les foyers de travailleurs migrants (FTM) et les foyers de jeunes travailleurs (FJT) et les transformer en résidences sociales (avec possibilité de centrer leur projet social sur l'accueil des populations jeunes ou issues de l'immigration tout en respectant une mixité sociale des publics), soit à l'occasion des travaux de réhabilitation, soit à l'expiration de la convention APL.

La vocation principale des autres logements-foyers (notamment pour personnes âgées et pour personnes handicapées) n'est pas d'accueillir les publics en situation d'exclusion du logement. Cependant, ils peuvent être dans certains cas une ressource mobilisée par le préfet dans le cadre de la mise en oeuvre de la loi instituant le droit au logement opposable (DALO). (La prochaine convention type APL en cours d'élaboration le prévoira). C'est pourquoi ils sont présentés, à titre d'information complémentaire, dans ce document.

Caractéristiques communes aux différents types de résidences sociales

Il s'agit d'un logement foyer conventionné à l'APL, bénéficiant d'un agrément et construit obligatoirement autour d'un projet social à la différence des autres logements-foyers (FJT et FTM). Le projet social détermine les principales caractéristiques de la résidence sociale (publics, bâti, redevance, modalités d'accompagnement...) et est annexé à la convention APL.

Le préfet peut mobiliser si besoin son contingent dans les résidences sociales tout en veillant à la prise en compte de leur projet social et des modalités d'attribution qui leur sont propres.

Statut

Personnes ayant des difficultés particulières «pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir» (Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement).

Public accueilli

Logements meublés autonomes en habitat regroupé répondant aux normes d'habitabilité du Code de la construction et de l'habitation.

Forme d'habitat

Gestion locative et sociale assurée par une association, une SEM (ADOMA), un CCAS, etc.

Mode de gestion

Investissement :

- Programme 135 (DDE et délégataires des aides à la pierre) : PLA-insertion, PALULOS, ou PLUS à titre exceptionnel et sous conditions,
- Autres financements possibles : 1 % logement, collectivités territoriales, Caisses d'allocations familiales, Mutualité sociale agricole, autres...

Financement*

- Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, dite loi Besson,
- R 353-165 et suivants du CCH,
- Décrets n° 94-1128, 1129, 1130 du 23 décembre 1994, modifiant la réglementation des logements-foyers,
- Arrêté du 10 juin 1996,
- Circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales.

Références

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) / Volet « logement locatif social » (LLS) ou volet « ANAH » pour l'investissement - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.

Résidence sociale « classique »

Note : Cf. également "Caractéristiques communes aux différents types de résidences sociales" p. 15

Mission	Offrir une modalité de logement collectif (associant logements privés et espaces collectifs) temporaire meublé à des personnes en difficulté sociale et/ou économique dans une catégorie spécifique de logements-foyers que constituent les résidences sociales. Ces résidences sociales peuvent être créées « ex nihilo » ou par transformation de FJT (foyers de jeunes travailleurs) ou FTM (foyer de travailleurs migrants).
Agrément	Préfet sur proposition conjointe de la DDASS et de la DDE.
Public accueilli	Personnes en difficulté sociale et/ou économique ayant un besoin de logement temporaire lié à la mobilité ou dans l'attente d'un logement durable, en capacité d'occuper un logement autonome avec, si besoin seulement, un accompagnement léger. Public des FJT et FTM (progressive transformation des foyers en résidence sociale).
Durée de séjour	1 mois renouvelable sans limitation de durée mais vocation d'accueil temporaire rappelée généralement dans le projet social (accueil variant selon les situations entre 1 mois et 2 ans).
Mode de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> • Acquisition – amélioration, • Construction neuve, • Conventionnement d'un foyer existant.
Financement*	<p>Fonctionnement :</p> <p>Aide à la gestion locative sociale (AGLS) : programme 177 (DRASS/DDASS). L'AGLS est une aide financière octroyée aux gestionnaires de résidences sociales pour les aider à mener à bien leur fonction de gestion locative sociale (accueil, médiation, liaison avec le comité de résidents...). Cette aide est conditionnée à la mise en place d'un projet social apportant des réponses adaptées aux besoins des résidents. Il s'agit d'une prestation complémentaire aux diverses aides financières existantes (FSL, aides de l'Acisé, crédits des politiques de la ville ou des collectivités territoriales...) et auxquelles elle n'a pas vocation à se substituer. Des co-financements peuvent être sollicités : Conseil général – CAF ...</p>
Nombre de logements	61 791 logements répartis dans 904 résidences sociales au 1er janvier 2007 (source : enquête DGALN - DHUP).
Hébergement	Si les résidences sociales ont vocation à satisfaire les besoins en logement, elles peuvent cependant, dans certains cas, participer au dispositif d'hébergement départemental soit par le conventionnement de logements à l'ALT, soit en mobilisant quelques logements pour héberger des personnes relevant des CHRS (non conventionnés à l'APL), dans la limite de 10 % de leur capacité.

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) / Volet « logement locatif social » (LLS) ou volet « ANAH » pour l'investissement - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.

Maison relais (pension de famille)

Note : Cf. également "Caractéristiques communes aux différents types de résidences sociales" p. 15

Accueil sans limitation de durée de personnes au faible niveau de ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme, sans relever, toutefois, de structures d'insertion de type CHRS.

Mission

Agrément préfectoral suite à la réunion d'un comité régional conjoint DRASS/DRE chargé d'examiner les projets d'ouverture de maisons relais.

Agrément

Principalement des personnes isolées, très désocialisées, fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire. Autant que possible, les publics doivent présenter des profils et parcours variés pour dynamiser la vie interne de l'établissement.

Public accueilli

Accueil sans limitation de durée. Le principe de la maison relais est de proposer un habitat pérenne.

Durée de séjour

Structure de taille réduite comportant entre 20 et 25 logements, alliant logements privatifs et espaces collectifs.

Forme d'habitat

Présence en journée d'un hôte, ou d'un couple d'hôtes, ayant une qualification ou une expérience reconnue dans le domaine social et/ou de l'insertion.

Mode de fonctionnement**Fonctionnement :**

Financement de l'hôte par le programme 177 - DRASS/DDASS - plafonné à 16 € par jour et par place.

Financement*

- Circulaire 2002/595 du 10 décembre 2002 relative aux maisons relais,
- Loi 2005/32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale : création de 4 000 places en maisons relais,
- Note d'information DGAS/DGALN - DHUP/PIA/IUH1 n° 2005-189 du 13 avril 2005 relative à la mise en oeuvre du programme 2005 maisons relais / pension de famille,
- Relevé de décisions PARSA du 8 janvier 2007.
- Circulaire DGAS/DGALN/2008/248 du 27 août 2008 relative à la création de maisons relais

Références

4 619 places au 31 décembre 2007 (source : enquête DGAS).

Nombre de places

L'objectif de 12 000 places prévues dans le cadre du Chantier national prioritaire pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées devrait être atteint au plus tard fin 2012.

Perspectives et motifs d'évolution

De l'étude d'évaluation menée par le cabinet Ville et Habitat sur les maisons relais ouvertes fin 2006, il apparaît que le produit correspond bien aux objectifs fixés. La mission de la maison relais est de favoriser l'insertion. C'est pourquoi il est préférable que les maisons relais se situent dans les centres villes ou centres bourgs.

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) / Volet « logement locatif social » (LLS) ou volet « ANAH » pour l'investissement - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.

Résidence accueil

Note : Cf. également "Caractéristiques communes aux différents types de résidences sociales" p. 15

Mission C'est une formule de maisons relais dédiée aux personnes souffrant d'un handicap psychique qui prévoit un partenariat formalisé avec des équipes de soins et d'accompagnement social et médico-social adapté. Le projet social s'articule autour d'un triptyque : présence d'un hôte, accompagnement social et accompagnement sanitaire.

Statut Modalité particulière de résidence sociale qui s'inscrit dans une logique d'habitat durable.

Agrément Agrément préfectoral suite à la réunion d'un comité régional conjoint DRASS/DRE chargé d'examiner les projets d'ouverture de résidences accueil.

Public accueilli Personnes handicapées psychiques stabilisées, sans critère d'âge, au faible niveau de ressources, en situation d'isolement ou d'exclusion sociale et suffisamment autonomes pour accéder à un logement privatif, dès lors qu'un accompagnement et des soins sont garantis en tant que de besoin.

Durée de séjour Accueil sans limitation de durée.

Forme d'habitat Structure de taille réduite, comportant entre 10 et 25 logements autonomes alliant logements privatifs et espaces collectifs.

Mode de fonctionnement Présence d'un hôte (ou couple d'hôtes), en journée, ayant une qualification ou une expérience dans le secteur social et de l'insertion.

Financement* **Fonctionnement :**
idem maison relais.

Références

- Note d'information DGAS/PIA/PHAN/2006/523 du 16 novembre 2006 relative à la mise en place de l'expérimentation des résidences accueil (cahier des charges),
- Circulaire n° 2006-13 UHC/IUH2 du 1er mars 2006 relative à la mise en oeuvre de la politique de logement et à la programmation des financements aidés de l'État pour 2006,
- Plan de santé mentale 2005-2008, mesure n°1.3.3,
- Comité interministériel de lutte contre les exclusions (CILE) du 12 mai 2006, mesure n° 7.

Nombre de places 217 places ouvertes au 31 décembre 2007 (source : enquête DGAS).

Perspectives et motifs d'évolution Intégration du programme expérimental dans le programme « classique » maisons relais.

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) / Volet « logement locatif social » (LLS) ou volet « ANAH » pour l'investissement - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.

FJT (foyer de jeunes travailleurs)

Accueil des jeunes en cours d'insertion sociale et professionnelle dans une résidence adaptée à leurs besoins avec des services d'ordre socio-éducatif. **Mission**

Particularité des FJT : ils relèvent de 2 réglementations : celle des logements-foyers au titre du CCH et celle de la loi de 2002-2 en tant qu'institution sociale (donc du CASF). **Statut**

Jeunes de 16 – 25 ans en cours d'insertion sociale et professionnelle ; élargissement aux 25-30 ans mais de façon limitée. **Public accueilli**

1 mois tacitement renouvelable sans limitation de durée. **Durée de séjour**

Chambres ou logements et espaces collectifs dans un foyer intégré, ou dans un foyer-soleil combinant unité centrale avec services et espaces collectifs, et logements disséminés à proximité dans le diffus. **Forme d'habitat**

Associations (dans la majorité des cas), CCAS. **Mode de gestion**

Fonctionnement :

- Programme 177 (DGAS) : attribution de postes FONJEP (Fonds de coopération de la jeunesse et l'éducation populaire),
- CAF, collectivités territoriales...

Financement*

- Circulaire n° 95-33 du 19 avril 1995,
- Décret n° 95-185 du 14 février 1995 sur la procédure de création, transformation et extension des établissements sociaux et médico-sociaux,
- Circulaire 96-753 du 17 décembre 1996,
- Loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale.

Références

23 500 places environ au 01 janvier 2007 (source : DGALN / DHUP). **Nombre de logements**

Tous les foyers de jeunes travailleurs ont vocation à devenir des résidences sociales dans les conditions prévues par la circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006. **Perspectives et motifs d'évolution**

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) / Volet « logement locatif social » (LLS) ou volet « ANAH » pour l'investissement - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.

FTM (foyer de travailleurs migrants)

Mission Initialement accueillir des travailleurs immigrés. Cependant des personnes en situation d'exclusion peuvent désormais être accueillies dans les foyers qui comportent des places ou logements vacants.

Statut Logement-foyer.

Durée de séjour 1 mois tacitement renouvelable sans limitation de durée.

Forme d'habitat Chambres ou logements et espaces collectifs.

Mode de gestion Les FTM sont gérés en partie par ADOMA et en partie par des gestionnaires associatifs, en grande majorité fédérés au sein de l'UNAFO.

Financement*

Investissement :
Limité à la remise aux normes ou donnant lieu à transformation en résidence sociale. Les foyers les plus dégradés et comportant certaines caractéristiques d'occupation sont éligibles au plan de traitement des foyers, piloté par la CILPI, reconduit jusqu'en 2013 dans le cadre de la nouvelle convention État/UESL du 20 décembre 2006 relative à l'intervention du 1% logement en faveur des populations ayant des difficultés particulières (financement 1% logement, PLA-I et PALULOS).

Fonctionnement :
subventions de l'Acisé.

Références Les foyers de travailleurs migrants sont régis par la réglementation sur les logements-foyers et les résidences sociales (CCH, art. L.633-1 à L.633-4-1 et R.353-154 à R. 353-165-12).

Nombre de places 440 FTM non encore transformés en résidence sociale, soit 62 500 places au 31 décembre 2005 (source : DGALN - DHUP).

Perspectives et motifs d'évolution Tous les foyers de travailleurs migrants ont vocation à devenir des résidences sociales dans les conditions prévues par la circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006.

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) / Volet « logement locatif social » (LLS) ou volet « ANAH » pour l'investissement - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.

Etablissement pour personnes âgées

Etablissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.

Ces structures dédiées à l'hébergement de personnes âgées recourent des réalités différentes en fonction du niveau d'autonomie des résidents accueillis : il existe ainsi des établissements médicalisés (établissements hébergeant des personnes âgées dépendantes-EHPAD et unités pour personnes désorientées), des établissements hébergeant des personnes âgées autonomes (EHPA traditionnellement dénommés logements-foyers) et des petites unités de vie (établissements de moins de 25 places).

Au titre de l'article L. 633-1 du CCH, l'ensemble de ce parc peut être considéré, juridiquement, comme des logements-foyers.

Mission

1 mois tacitement renouvelable sans limitation de durée à la seule volonté de la personne logée.

Durée de séjour

Structures d'hébergement collectives : chambres ou logements privatifs et espaces collectifs.

Forme d'habitat

Secteur associatif, établissements publics administratifs (CCAS)...

Mode de gestion**Investissement :**

Programme 135 (DDE et délégataires des aides à la pierre) : Prêt locatif social (PLS) principalement.

Financement***Fonctionnement :**

- Conseil général et assurance maladie,
- Solvabilisation des résidents : APL.

- Loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale,
- Articles L 633-1 et suivants du CCH,
- Arrêté du 26 avril 1999 fixant le contenu du cahier des charges de la convention pluriannuelle prévue à l'article 5-1 de la loi n°75-535 du 30 juin 1975 relative aux institutions sociales et médico-sociales,
- Arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction,
- Circulaire du 16 mai 2007 relative à la mise en oeuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'État pour 2007,
- Circulaire UHC/IUH du 4 juillet 2008 relative à la mise en oeuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'État pour 2008.

Références

650 000 places d'hébergement pour personnes âgées autonomes ou dépendantes. (source : **Nombre de places** FINESS 2008).

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.

Logement-foyer pour personnes handicapées

Mission Établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.

Il est recensé quatre grands types de structures d'hébergement en logement-foyer des personnes handicapées : les foyers d'hébergement, les foyers de vie ou occupationnels, les foyers d'accueil médicalisés (FAM) et les maisons d'accueil spécialisé (MAS). Les deux premiers établissements accueillent principalement des personnes autonomes exerçant des activités extérieures, en établissement et service d'aide par le travail notamment. Pour les deux dernières catégories de structures, les personnes nécessitent l'assistance d'une tierce personne pour accomplir les actes de la vie courante.

A noter que les personnes accueillies dans ces établissements sont orientées au préalable par la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées siégeant dans les maisons départementales des personnes handicapées (MDPH).

Forme d'habitat Structures d'hébergement collectives

Mode de gestion Secteur associatif, établissements publics administratifs (CCAS)...

Financement* **Investissement :**

Programme 135 (DDE et délégataires des aides à la pierre) : Prêt locatif social (PLS) pour les foyers de vie, d'hébergement et les FAM,
Taux réduit de TVA (article 45 de la loi DALO) pour les MAS.

Fonctionnement :

- Conseil général pour les foyers d'hébergement et de vie,
- Conseil général et assurance maladie pour les FAM,
- Assurance maladie pour les MAS.

Références

- Loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale,
- Articles L 633-1 et suivants du CCH,
- Articles R.353-154 et suivants du CCH.

Nombre de places

- 1 209 foyers d'hébergement pour une capacité de 37 788 places,
- 469 FAM pour une capacité de 13 290 places,
- 1 404 foyers de vie pour une capacité de 41 203 places,
- 477 MAS pour une capacité de 19 000 places,

(source : extraction FINESS en mai 2007).

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) / Volet « logement locatif social » (LLS) ou volet « ANAH » pour l'investissement - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.

Logement en sous-location

Logements des parcs privés et publics mobilisés par les organismes qui louent des logements en vue de les sous-louer à des ménages défavorisés. **Définition**

Ces logements correspondent à la définition du logement de transition de la loi DALO du 5 mars 2007.

Sécuriser la relation entre propriétaire (dans le parc public ou privé) et locataire par l'intermédiaire d'un tiers. **Mission**

L'objectif final de cette procédure est de faire accéder le sous-locataire à un statut de locataire.

Ménages défavorisés. **Public accueilli**

Bail de sous-location à durée déterminée. Ce bail peut, soit glisser vers un bail classique, soit constituer une réponse temporaire avant l'accès à un autre logement. **Durée de séjour**

Associations, CCAS, UES et autres organismes. **Mode de gestion**

Fonctionnement :

- Fonds de solidarité logement (FSL) des Conseils généraux dans certains départements,
- Aide aux suppléments de dépenses de gestion locative. Le montant et les modalités sont définis par le règlement intérieur du FSL (montant forfaitaire annuel). Cette aide succède depuis le 1/01/2005 à l'aide à la médiation locative (AML),
- Garantie du FSL (sont notamment couverts les frais de remise en état suite aux dégradations).

• L 442-8-1 et L. 353-20 du CCH,

• Article 8 de la loi n° 89 - 462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. **Financement**

Références

Gestion locative adaptée (avec intermédiation locative)

Définition	Gérer des logements appartenant à des propriétaires privés et les louer à des ménages ayant des difficultés financières et sociales.
Mission	Rôle de médiation envers les propriétaires bailleurs pour permettre l'accueil de ménages défavorisés tant en ce qui concerne leur solvabilité que leur accompagnement social.
Public accueilli	Ménages défavorisés, en difficulté d'insertion économique, sociale, administrative.
Durée de séjour	Durée du bail.
Mode de gestion	Agences immobilières spécialisées à vocation sociale (AIVS, SIRES, CLES ¹) constituées sous la forme d'associations ou d'unions d'économie sociale (UES).
Financement	Fonctionnement : <ul style="list-style-type: none">• Fonds de solidarité logement (FSL) des Conseils généraux dans certains départements,• Aide aux suppléments de dépenses de gestion locative. Le montant et les modalités sont définis par le règlement intérieur du FSL (montant forfaitaire annuel). Cette aide succède depuis le 1/01/2005 à l'aide à la médiation locative (AML),• Garantie du FSL,• Autres financements possibles : collectivités territoriales...

¹) Trois principaux réseaux associatifs assurent des activités de gestion en mandat à vocation sociale : les AIVS de la FAPIL, dès la fin des années 1980, puis les SIRES et les CLÉS des réseaux Habitat et Développement et de la FNC PACT-ARIM.

Logement conventionné - Parc public

Logements bénéficiant de prêts aidés de l'État et qui font donc l'objet d'une convention entre le bailleur et l'État. **Définition**

Obligation pour le bailleur, en contrepartie de l'aide de l'État, de contracter des obligations de réservation de logements (25 %) pour l'État. Cependant, à titre exceptionnel, le préfet peut, par arrêté, déroger à ces limites pour une durée déterminée, notamment pour répondre à des besoins d'ordre économique.

En échange d'aides d'autres partenaires (collectivités territoriales (CT), employeurs, 1 % logement, chambres de commerce et d'industrie (CCI), organismes à caractère désintéressé), le bailleur peut également consentir des réservations de logements (20 % maximum pour les CCI et les CT) à leurs profits.

Tout public avec des ressources inférieures aux plafonds prévus par l'article R.331-12 du Code de la construction et de l'habitation. Tous les logements du parc social peuvent être mobilisés (PLA-I, PLUS, PLS). Toutefois, pour le PLA-I, les publics visés sont ceux relevant de la loi Besson du 31 mai 1990 ; ayant des difficultés particulières d'insertion ou d'accès au logement. **Public accueilli**

Bail de 3 ans renouvelable. **Durée de séjour**

Investissement :

programme 135 (DDE) : prêts PLA-I, PLUS, PLS. **Financement***

- L 441-1 et R441-5 du CCH,
- Circulaire du 17 janvier 2005 prise en application de l'article 60 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales : possibilités de délégation des réservations préfectorales de logements locatifs sociaux. **Références**

La loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, renforcée par la loi DALO n° 2007-290 du 5 mars 2007 fixe un objectif de production de 591 000 logements sociaux, dont 20 000 PLA-I chaque année de 2007 à 2009. **Perspectives et motifs d'évolution**

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) / Volet « logement locatif social » (LLS) ou volet « ANAH » pour l'investissement - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.

Logement conventionné - *Parc privé*

Définition Tous les logements conventionnés avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) peuvent se voir imposer des loyers plafonnés pour des personnes à faibles ressources. Néanmoins, le programme social thématique (PST) est particulièrement ciblé sur les publics les plus en difficulté et seul permet à l'État de proposer à un propriétaire privé de loger ces personnes.

Le PST est un programme d'intérêt général (PIG) spécifique. Le PST se traduit par une convention signée entre l'État, l'ANAH et une collectivité locale. Il est basé sur une négociation avec les propriétaires privés : en contrepartie d'une subvention majorée de l'ANAH pour les travaux et d'un certain nombre de services (assistance technique aux bailleurs, garantie de loyer, accompagnement social des locataires, ...), le propriétaire s'engage à respecter un loyer conventionné très social pendant 9 ans et à loger des personnes en difficulté qui lui sont proposées par une commission ou un organisme, désigné dans la convention de PST et chargé de l'attribution des logements dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Public accueilli Personnes en difficulté.

Durée de séjour Bail de 3 ans renouvelable.

Mode de gestion Location ou sous-location par l'intermédiaire d'une association à destination du public cible de la loi DALO.

Financement **Investissement :**
Subventions ANAH pouvant varier de 50 à 70 % d'un montant de travaux plafonné, selon que le logement est situé ou non dans des secteurs tendus (zones A, B et C du « dispositif Robien »). Possibilité de majoration dans la limite de 5 % en cas de participation d'une collectivité locale.

Références

- PST : circulaire de l'ANAH du 1er février 1990,
- L. 321-10 du CCH.

Nombre de places 27 112 logements conventionnés subventionnés par l'ANAH pour les années 1998 à 2006 (période correspondant à la durée de neuf ans qui lie le propriétaire à l'État par le conventionnement du logement). (source : DGALN - DHUP).

L'accueil d'une personne handicapée dans les structures énumérées ci-dessous se fait sur décision d'orientation de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) siégeant au sein des maisons départementales des personnes handicapées. Ces structures regroupent les établissements médico-sociaux suivants :

foyers d'hébergement

Les foyers d'hébergement reçoivent toute personne handicapée travaillant en milieu ordinaire, en ESAT, entreprise adaptée ou accueillie en SAJ. Les résidents bénéficient de cet accueil soit par choix, soit parce qu'ils ne peuvent pas rester dans leur famille, soit parce qu'ils n'en ont plus. Le projet éducatif de ces structures vise à développer toutes les capacités de la personne, à la faire évoluer vers une plus grande autonomie, tout en favorisant son insertion en milieu ordinaire. Ces foyers ne sont pas médicalisés. Les prestations médicales, en cas de besoin, sont réalisées par des médecins libéraux rémunérés à l'acte.

Définition

Le foyer d'hébergement se présente sous forme d'un habitat diversifié (collectif, studios, appartements...) intégré en milieu urbain ou rural, disposant d'espaces privatifs adaptés aux potentialités de chacun.

Les dépenses liées à l'activité sociale et médico-sociale des foyers d'hébergement sont prises en charge par l'aide sociale départementale sous forme de prix de journée. Les frais d'hébergement et d'entretien sont à titre principal, à la charge des personnes handicapées accueillies, sans toutefois que la contribution qui leur est réclamée puisse faire descendre leurs ressources « reste à vivre » au-dessous d'un minimum garanti par décret et pour le surplus éventuel à la charge de l'aide sociale.

Financement

1 209 établissements pour une capacité de 37 788 places.
(source : extraction FINESS en mai 2007)

Capacité d'accueil

foyers de vie ou foyers occupationnels

Les foyers de vie ou foyers occupationnels ont la particularité d'accueillir des personnes adultes dont le handicap ne permet pas ou plus d'exercer une activité professionnelle, y compris en milieu protégé. Ces personnes bénéficient cependant d'une autonomie physique ou intellectuelle suffisante pour se livrer à des occupations quotidiennes : activités ludiques, éducatives, ainsi qu'une capacité à participer à une animation sociale. Ces personnes ne nécessitent pas de surveillance médicale ni de soins constants. Les foyers occupationnels apparaissent comme des structures intermédiaires entre les foyers d'hébergement et les maisons d'accueil spécialisées.

Définition

Les foyers de vie fonctionnent en majorité en internat, tandis que les foyers occupationnels sont en principe des structures d'accueil de jour.

Les dépenses liées à l'activité sociale et médico-sociale des foyers de vie ou occupationnels sont prises en charge par l'aide sociale départementale sous forme de prix de journée. Les frais d'hébergement et d'entretien sont à titre principal, à la charge des personnes handicapées accueillies, sans toutefois que la contribution qui leur est réclamée puisse faire descendre leurs ressources « reste à vivre » au-dessous d'un minimum garanti par décret et pour le surplus éventuel à la charge de l'aide sociale.

Financement

1 404 établissements pour une capacité de 41 203 places.
(source : extraction FINESS en mai 2007)

Capacité d'accueil

foyers d'accueil médicalisés

Définition Les foyers d'accueil médicalisés (FAM) sont des établissements sociaux ayant une reconnaissance officielle depuis la loi 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale. Ils sont la nouvelle dénomination des anciens foyers à double tarification expérimentés au titre de la circulaire 86-6 du 14 février 1986. Ils sont visés au 7° de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles. Ces structures sont destinées à recevoir des personnes inaptes à toute activité professionnelle et ayant besoin d'une assistance pour la plupart des actes essentiels de la vie courante ainsi que d'une médicalisation sans toutefois justifier une prise en charge complète par l'assurance maladie.

Les FAM ont vocation à prendre en charge les résidents à temps complet, toutefois pour un nombre limité de places, ils peuvent pratiquer soit l'accueil de jour permanent, soit l'accueil temporaire.

Financement **Forfait soins :**
Assurance maladie.
Hébergement :
Conseil général.

Capacité d'accueil 469 établissements pour une capacité de 13 290 places.
(source : extraction FINISS en mai 2007)

maisons d'accueil spécialisées

Définition Les maisons d'accueil spécialisées (MAS) sont des établissements médico-sociaux visés à l'article L344-1 du Code de l'action sociale et des familles. Les MAS reçoivent des adultes handicapés n'ayant pu acquérir un minimum d'autonomie et dont l'état nécessite une surveillance médicale et des soins constants (qui ne sont pas des thérapeutiques actives ni des soins intensifs). Elles reçoivent des personnes adultes qu'un handicap intellectuel, moteur ou somatique grave ou une association de handicaps intellectuels, moteurs ou sensoriels rendent incapables de se suffire à elles-mêmes dans les actes essentiels de l'existence et tributaires d'une surveillance médicale et de soins constants. Outre l'hébergement, les soins médicaux et paramédicaux, les aides à la vie courante et les soins d'entretien, les MAS doivent assurer de manière permanente des activités sociales, en particulier d'occupation et d'animation.

Ces structures ont vocation à prendre en charge les résidents à temps complet, toutefois pour un nombre limité de places, elles peuvent pratiquer soit l'accueil de jour permanent, soit l'accueil temporaire.

Financement Les dépenses liées à l'activité sociale et médico-sociale des MAS sont prises en charge par l'assurance maladie, sous la forme d'un prix de journée, sous réserve du paiement du forfait journalier par l'intéressé lui-même ou par le biais de sa couverture maladie universelle complémentaire. Le minimum de ressources garanti aux personnes handicapées « reste à vivre » dépend des modalités de paiement du forfait journalier. N'étant pas assimilable à du logement du fait de l'absence d'identification possible d'un équivalent loyer, leur investissement n'est pas finançable par le ministère en charge du Logement.

Capacité d'accueil 477 établissements pour une capacité de 19 000 places.
(source : extraction FINISS en mai 2007).

Généralités sur les PLA-I, PLUS, PLS

- Articles R.331-1 à R.331-28 du code de la construction et de l'habitation.
- Article 17 de la loi de finances pour 1997.
- Article 14 de la loi de finances pour 1998.

Base juridique

PLUS :

Aider les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte à financer la production de logements locatifs sociaux dans le cadre de la mixité sociale, en leur permettant d'accueillir dans les mêmes immeubles des ménages avec des ressources différenciées.

Objectifs

PLA-I :

Les PLA-I ont été mis en place par le décret n° 90-151 du 16 février 1990. Ils sont destinés aux ménages rencontrant des difficultés d'insertion particulières (cf. article R. 331-1 II du CCH). Il s'agit de leur offrir une solution de logement pérenne, adaptée à leurs difficultés, avec si nécessaire un accompagnement social, de manière à favoriser leur intégration.

PLS :

Dans le souci de relancer l'offre de logements locatifs sociaux à destination de ménages aux revenus supérieurs aux plafonds de ressources PLUS (jusqu'à 130 % des plafonds PLUS), le gouvernement a mis en oeuvre la réforme des prêts locatifs sociaux (PLS) par le décret n° 2001-207 du 6 mars 2001.

Rappel des principales règles communes aux PLA-I, PLUS, PLS

règles communes applicables aux logements sociaux financés en PLA-I, PLUS ou PLS

Les prêts peuvent être accordés pour (cf. art. R 331-1 du CCH) financer l'acquisition de terrain et la construction de logements, l'acquisition et la transformation en logements de locaux affectés à un autre usage ou de logements en vue de leur réhabilitation et la réalisation de logements-foyers à usage locatif tels que définis aux articles R.351-55 et R.351-56 du CCH.

Le champ des opérations

Le champ des opérations finançables par les PLUS et PLA-I est désormais harmonisé (cf. art 4 du décret n°2001-336 du 18 avril 2001), à l'exception des logements-foyers pour personnes âgées et des logements-foyers pour personnes handicapées, qui ne peuvent être financés qu'en PLUS ou en PLS ; le PLA-I ne peut, en effet, être accordé que pour les logements-foyers appartenant à la catégorie des résidences sociales.

Les organismes bénéficiaires du PLUS sont les organismes d'HLM, les sociétés d'économie mixte (SEM) ayant pour objet statutaire la réalisation de logements, ainsi que les collectivités locales ou leurs groupements à condition qu'aucun organisme d'HLM ou SEM ne soit en mesure d'intervenir sur leur territoire et qu'elles ne soient pas délégataires des aides à la pierre.

Les organismes bénéficiaires

Les organismes dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréés à cette fin par le préfet de département peuvent également bénéficier des financements PLUS à condition que ces financements interviennent de façon minoritaire dans une opération financée par des PLA-I. (cf. article R.331-14 du CCH modifié par le décret 2007-16 du 5 janvier 2007).

Les collectivités locales ou leurs groupements sont éligibles au PLA-I, quel que soit le type d'opération (neuf ou acquisition-amélioration).

Les PLS peuvent être accordés à toute personne physique ou morale mais la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ne peut distribuer des prêts qu'aux organismes d'HLM ou aux SEM.

Rappel des principales règles communes pour les PLA-I, PLUS, PLS - suite

Conditions d'octroi et conventionnement ouvrant droit à l'APL

Toute opération financée à l'aide de PLUS ou PLA-I doit faire l'objet d'une décision portant octroi de subvention prise par le préfet dans les conditions des articles R.331-3 et R.331-6 du CCH. Cette décision vaut agrément pour l'obtention de la TVA au taux réduit (5,5 %) et l'exonération de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) pendant 15 ans, portés à 25 ans lorsque la décision est prise entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009. Les PLS ne bénéficient pas de subvention et font seulement l'objet d'une décision d'agrément du préfet.

Par ailleurs, l'octroi des subventions et prêts PLA-I, PLUS et PLS est subordonné à la conclusion d'une convention prévue à l'article L. 351-2 du CCH qui ouvre droit à l'APL pour les locataires sous conditions de ressources et qui fixe le loyer maximum autorisé. La durée de la convention est égale à la durée de remboursement du prêt ; en PLS, elle ne peut ni être inférieure à 15 ans ni supérieure à 30 ans.

Le respect d'un plafond de ressources pour le locataire

Les ressources des ménages des logements financés en PLA-I doivent être inférieures à 60% des plafonds de ressources pris en compte pour l'accès au PLUS, sauf dérogation préfectorale.

En PLUS, et pendant toute la durée des conventions, l'occupation sociale doit respecter les règles ci-après pour assurer la mixité sociale des opérations :

- au moins 30 % des logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources,
- parallèlement, 10 % maximum des logements de chaque opération peuvent être loués à des locataires dont les ressources excèdent, dans la limite de 120 %, les plafonds de ressources.

Pour les logements financés en PLS, les plafonds de ressources applicables aux ménages candidats sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30 %.

Le respect d'un loyer maximum

Le loyer maximum est fixé par la convention APL en fonction d'un prix au mètre carré de surface utile qui varie selon la zone géographique et évolue le 1er juillet de chaque année. Pour les logements financés en PLA-I, le montant du loyer est limité à 88 % du loyer maximum PLUS, sauf dérogation préfectorale. En ce qui concerne les logements locatifs financés en PLS, le montant des loyers est limité à 150 % de ceux du PLUS, sans application des marges locales de dépassement.

La réglementation financière des PLUS, PLA-I et PLS

Seules les opérations financées en PLUS ou PLA-I bénéficient d'une subvention de l'État ; le PLS ne bénéficie pas d'une aide budgétaire mais d'une aide de circuit (taux de prêt sur ressources du "livret A" et d'aides fiscales (TVA à 5,5 % - exonération de TFPB)).

Depuis le 1er juillet 1996, date de la réforme dite « de la surface utile », l'assiette des subventions du logement locatif social n'est plus calculée en fonction du prix de référence de l'opération mais en fonction de la surface utile de l'opération, égale à la somme de la surface habitable des logements et de la moitié des surfaces annexes à usage privatif (caves, balcons, loggias...). L'assiette de subvention est donc forfaitaire par rapport au prix de revient.

Assiette de la subvention

L'obtention par les maîtres d'ouvrage de la décision favorable portant octroi de subvention de l'État en PLUS ou PLA-I leur permet d'obtenir des prêts de la CDC d'une durée plafonnée à 40 ans et indexés sur le taux de rémunération du livret A. Depuis le 1er août 2007, le taux est de 3,80 % pour le PLUS et de 2,80 % pour les PLA-I.

Prêt complémentaire de la CDC *(caisse des dépôts et consignations)*

Les prêts PLS comportent les caractéristiques financières suivantes : le taux est indexé sur le taux de rémunération du livret A et la durée maximale est de 30 ans portée à 50 ans pour la partie du prêt correspondant à la charge foncière depuis début 2006.

Les prêts PLS

Principales administrations ou associations

liste non exhaustive

- Chantier national prioritaire 2008 - 2012 pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées

Services du Premier ministre - 72, rue de Varenne - 75007 Paris - tél. 01 42 75 53 73
mél : contact.cnphl@pm.gouv.fr

- Ministère du logement et de la ville

72, rue de Varenne - 75007 Paris - tél. 01 42 75 80 00

- Direction générale de l'action sociale - DGAS

14, avenue Duquesne - 75350 Paris cedex 07 - tél. 01 40 56 60 00

- Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature - DGALN

Grande arche paroi sud - 92055 La défense cedex - tél. 01 40 81 21 22

- Agence nationale pour l'information sur le logement - ANIL

2, boulevard Saint Martin - 75010 Paris - tél. 01 42 02 05 50

- Agence nationale de l'habitat - ANAH

8, avenue de l'Opéra - 75001 Paris - tél. 0826 80 39 39 (numéro indigo 0,15 € /mn)

- Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances - l'Ac sé

209, rue de Bercy - 75585 Paris cedex 12 - tél. 01 40 02 77 01

- Agence nationale pour la rénovation urbaine - ANRU

69 bis, rue de Vaugirard - 75006 Paris - tél. 01 53 63 55 00

- Union sociale pour l'habitat - USH

14, rue Lord Byron - 75384 Paris cedex 08 - tél. 01 40 75 78 00

- Union d'économie sociale pour le logement - UESL

66, avenue du Maine - 75014 Paris - tél. 01 44 85 81 00



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREMIER MINISTRE

MINISTÈRE
DU LOGEMENT
ET DE LA VILLE



Agence de l'énergie
et de l'environnement

CNPHL - Cellule communication - novembre 2008 - Droits réservés - impression "Clôture imprimeurs" - 29800 Saint-Thonan