

Les résidences sociales

Textes de référence

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

 *Se reporter à l'annexe 6 du guide de l'AFFIL pour une liste plus exhaustive*

Définition et objet

- La résidence sociale offre :
 - une solution de **logement meublé (ou non) temporaire (sauf exceptions : pensions de famille, résidences accueil)**
 - à des ménages ayant des **revenus limités** ou des **difficultés d'accès au logement ordinaire** pour des raisons économiques et/ou sociales
 - pour lesquels un accompagnement social peut être nécessaire
- Elle peut spécifiquement accueillir des jeunes travailleurs (F.J.T) et des travailleurs migrants (anciens F.T.M)

Caractéristiques

- La résidence sociale **n'est pas une structure d'hébergement** : les résidents sont plus autonomes du point de vue des ressources et des besoins en accompagnement social. Ils bénéficient de garanties proches des régimes locatifs de droit commun (contrat d'occupation, quittances, ouverture de droits APL)
- La résidence sociale **n'est pas de la location / sous-location** : c'est un logement temporaire à l'issue duquel les résidents doivent accéder au logement de droit commun
 - Contrat d'occupation \neq contrat de location
- Une résidence sociale peut être de type classique ou de type « foyer soleil » (**annexe IV circulaire de 2006**)
- Le gestionnaire doit être agréé pour l'intermédiation locative et la gestion locative sociale (**agrément de type 3, cf. L365-1 et suivants**)

Le projet social

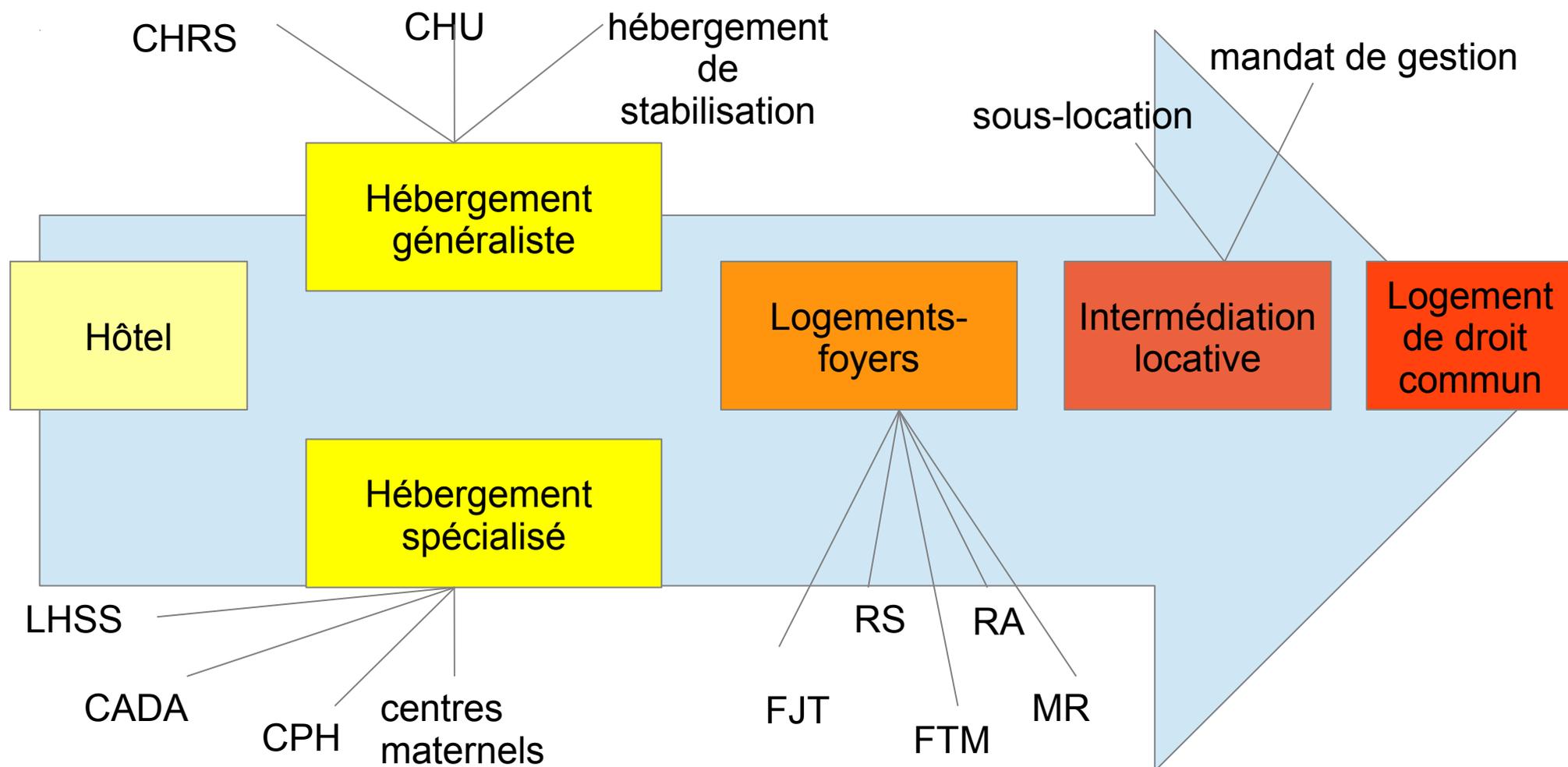
- Il définit le public accueilli et les moyens mis en œuvre pour répondre à leurs besoins (en lien avec le PDALHPD et le PLH)
- Il est **construit en partenariat** et détermine les caractéristiques de la résidence sociale, tant sur le bâti que sur le fonctionnement
- Il est élaboré et suivi par un **comité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

 *Se reporter au guide de l'AFFIL et à la circulaire de 2006*

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

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

La fluidité : de l'hébergement vers le logement



Le peuplement

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

Le contingent Préfectoral

■ **Les logements réservés au Préfet** : comprendre les enjeux et identifier les acteurs concernés (DDCS - SIAO), pour garantir l'effectivité des droits à réservations de l'Etat

(cf les Protocoles signés avec l'UNAF0 et l'URFJT en fév 2014 pour l'Ile-de-France)

Les aides au fonctionnement

■ Une diversité de subventions mobilisables :

- Conseil départemental (accompagnement social lié au logement – ASLL) ;
 - CAF : prestation socio-éducative (FJT) ; soutien à la parentalité;
 - ARS (actions autour de la santé) ;
 - Collectivité
 - Etat (accès au droit et médiation: BOP 104 [public issu du FTM], postes FONJEP [FJT], AGLS : BOP 177)
- Une sollicitation des financeurs à envisager dès le démarrage du projet

La gestion locative sociale

- La GLS permet l'accueil, la médiation, l'accès des résidents aux dispositifs locaux de droit commun et de favoriser les relations des résidents avec les bailleurs
- **La GLS se distingue de l'accompagnement social individuel des personnes**, qui doit être effectué par les services sociaux locaux
- **La GLS doit être couverte par la redevance**. Une aide à la gestion locative sociale (AGLS) peut être versée par la DDCCS – BOP 177 ([Circulaire DGCS/DIHAL/DHUP no 2013-219 du 30 mai 2013](#)).
- **L'AGLS est délivrée au cas par cas, en fonction du projet social, du public accueilli et du nombre de logements**

La maîtrise de la redevance

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

Des catégories spécifiques de résidences sociales

A. Les Pensions de famille et résidences accueil

■ Circulaire n° 2002-595 du 10 décembre 2002 et note d'information n°2006-523 du 16 novembre 2006

■ **Personnes (isolés) en situation de grande exclusion**, dont la situation sociale et psychologique rend impossible à échéance prévisible leur accès au logement ordinaire

■ Objet : réadaptation à la vie sociale

■ Importance des **espaces collectifs** pour l'animation de la vie quotidienne par les hôtes (25 % cf. Circulaire DGAS/DGALN no 2008-248 du 27 août 2008 relative à la création de maisons relais)

■ Absence de limitation de durée de séjour : c'est un mode **d'habitat durable**

Des catégories spécifiques de résidences sociales

- Financement d'un hôte ou d'un couple d'hôtes par l'État à hauteur de **16 euros par place et par jour**, dont le projet social encadre précisément les missions
 - Petites structures : **10 à 25 logements**
 - Le gestionnaire doit être agréé
 - Le projet doit être validé par le comité régional de validation des projets de pensions de famille
-  **Attention, le nombre de création de places en PF – RA est limité (plafond départemental).**

Des catégories spécifiques de résidences sociales

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

- **Spécificité : ces structures sont soumises d'une double réglementation** : Code de la construction et de l'habitation (CCH) et Code de l'action sociale et des familles (CASF).
- Le FJT est un établissement social et médico-social (ESMS). **Il doit être autorisé** par le Préfet de département **suite à un appel à projet.**
- Le FJT cible un public spécifique (< à 30 ans). C'est d'ailleurs la seule catégorie de résidence sociale dont la réglementation prévoit une limite d'âge.

Le financement

- Le financement **PLAI** est recommandé car il correspond aux besoins des locataires (faibles revenus, famille en difficulté). Toutefois, le PLUS peut être accordé dans le cas où les résidents en place entrent dans les plafonds du PLUS (ex : jeunes en premier emploi)
- Pour l'équilibre de l'opération, on peut également donner de la prime d'insertion (IDF) et de la surcharge foncière
- Les programmes sont co-financés par la région, le département, Action Logement, les collectivités locales, la Caisse des Dépôts et Consignation, les fonds propres du propriétaire (organismes HLM, SEM, et exceptionnellement des associations MOI)
- Pour les foyers destinés aux jeunes (FJT agréé par la CAF) subventions à l'investissement et au fonctionnement de la CAF
 - ↳ Le mobilier ne peut pas être financé par les subventions État

Étude de cas

Présentation de l'opération

Étude du dossier

- Les étapes de l'instruction d'un dossier de logement-foyer sont les mêmes que pour l'instruction des logements ordinaires
 - Complétude du dossier
 - Étude du prix de revient
 - Étude du plan de financement
 - Calcul de la subvention
 - Vérification et calcul de la surface utile
 - Décision de subvention
- Mise en place d'un Comité de Pilotage (COFIL) pour l'élaboration du projet social

ANALYSE DU PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

- Arrêté du 17 octobre 2011 – Annexe 1
- **3 éléments constitutifs** :
 - la charge foncière ou immobilière
 - le coût des travaux
 - Le coût des prestations intellectuelles et honoraires

Le prix de revient prévisionnel comprend les révisions de prix afférentes aux travaux et la part des intérêts de préfinancement qui sont courus depuis la décision de lancement de l'opération jusqu'au moment de leur consolidation, à l'achèvement des logements.

Rappel : Le coût du mobilier n'est pas pris en compte.

PRIX DE REVIENT/PLAN DE FINANCEMENT

Prix de revient

- charge foncière/immobilière $\approx 30\%$
- coût des travaux $\approx 60\%$
- coût des honoraires $\approx 7\%$
- révisions de prix + intérêts de préfinancement $\approx 3\%$

= 100%

Plan de financement

- Fonds propres de l'organisme **de 0 % à 9%**
- Subventions :
 - État $\approx 5\%$
 - Collectivités territoriales (commune, EPCI, CD, IDF) $\approx 12\%$
 - Collecteur 1% $\approx 4\%$
- Prêts: **de 70% à 79 %**
 - CDC (PLUS à 3,35%, PLAI à 2,55%)
éventuellement aides spécifiques État (CGLLS, FEDER, PIA..)

= 100%

LES MONTANTS DE SUBVENTION DE REFERENCE

- **La note du ministre aux préfets de régions (du 21/12/2017 pour l'IDF) attribue une enveloppe financière et des objectifs quantitatifs PLUS PLAI PLS à chaque région. Ces objectifs et enveloppe sont ensuite déclinés par département ce qui permet de déterminer le montant moyen de subvention PLAI (sachant que le PLUS ne génère pas de subvention).**
- Les dotations financières pour 2018 ont été calculées à partir de MMS PLAI 2017 en tenant compte : de la réalité des prix de revient des 3 dernières années, de la part des locataires du parc privé dont le taux d'effort dépasse 30 % et du poids de la région dans la demande nationale de PLAI.
A titre d'exemple, la demande de logements sociaux enregistrée dans le SNE était de plus de 680 000 en fin 2016 (1,8 M au niveau national) pour 84 000 logements attribués (484 000 France entière). 70 % des demandeurs en Ile de France ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI.
- Chaque département module le montant moyen de subvention PLAI en fonction des priorités locales afin d'atteindre les objectifs de production.

Calcul de la Subvention

Arrêté du 5 mai 1995 modifié par l'arrêté du 10 juin 1996

■ Le montant de la subvention se calcule de la même façon que pour les logements ordinaires :

■ Assiette de subvention * taux de subvention

■ **AS** = $[(VB * CS * SU) * (1 + MQ + ML) + (CFG * NG)]$

↳ ATTENTION : La formule du CS est différente de celle utilisée pour les logements ordinaires :

■ $CS = 0.77 * (1 + (NL * 38m^2 / SU))$

■ On remplace la valeur de 20m² par 38m² (20+18).

(cf. guide de la surface utile février 2008 – page 19)

Calcul de la Subvention

- Cette différence s'explique par le fait qu'on attribue un forfait de 18 m² de surface collective à chaque chambre du foyer, augmentant ainsi la S.U.
- MQ spécifique aux foyers (chapitre IV arrêté du 17 octobre 2011) ($SLC > (18\text{m}^2 \cdot \text{nbre logt})$, qualité environnementale et performance énergétique, accessibilité en Acquisition-Amélioration)
- Pas de marges loyers puisqu'il s'agit d'une redevance
- CFG : coût forfaitaire unitaire des garages appliqué à leur nombre (NG), pris en compte dans la limite de la moitié du nombre de logements que compte l'opération (cf. article 1 arrêté du 5 mai 1995)

Calcul de la surface utile et SLC

- **SU** = Surface des logements + $\frac{1}{2}$ annexes + locaux et surfaces privatives réservés à l'usage exclusif de **moins de la moitié des résidents** (ex : circulation, salon, coin cuisine, sanitaire)
- **SLC** est la surface des locaux pour services collectifs ou à usage commun qui sont utilisables par **au moins la moitié des résidents du foyer**, y compris les circulations horizontales ou inclinées (cf. arrêté 17 octobre 2011 – art. 11)
- N'entrent pas dans le calcul de la S.U. et des SLC :
 - Les locaux administratifs, entretien, technique
 - Les garages

Surface Utile et SLC

Exercice n° 2

	S.U.	SLC
Chambres		
Annexes (balcon)		
Logt. De Fonction		
Locaux communs		
Locaux Techniques		
Locaux Administratifs		
Salle commune		
Circulation		

GALION & S.L.C.

Informations sur l'aide

Aide : Aides principales (prévisionnelle)

Tableau : Critères de qualité (arr. 17 oct 2011)

CARACTERISTIQUES DE QUALITE	
	Collectif
Energie de chauffage	Electricité
Énergie renouvelable de complément de chauffage	Pas d'énergie complémentaire
Type de chauffage	Collectif
Énergie E.C.S.	Electricité
Énergie renouvelable de complément pour E.C.S.	Pas d'énergie complémentaire
Type d'énergie E.C.S.	Collectif
Label Qualitel ou équivalent	<input type="checkbox"/>
complément label qualitel (H&E)	<input type="checkbox"/>
Labels	Aucun
Exonération de TFPB étendue pour qualité environnementale (Art. 1384-a-1bis du CGI)	<input type="checkbox"/>
Montant HT de travaux pour une "Accessibilité" supérieure aux exigences réglementaires	
Nombre de logements adaptés	
Typologie d'ascenseur (majoration compl. en cas d'installation d'un ascenseur non obligatoire au titre du R111-5)	Ascenseur de type 1
Surface des L.C.R. (ou des Locaux Collectifs pour les foyers ou les résidences sociales)	
Surface de jardins, cours et terrasses	

CONVENTION APL

- Convention type APL « Résidences sociales » (annexe n°2 au III du R353-159 du CCH)
- La convention (ou avenant) est signée entre l'État, le Bailleur et le gestionnaire
- Elle détermine la redevance applicable
- Le projet social y est annexé ainsi que le règlement intérieur
- Elle est applicable dès la livraison
- Elle est publiée aux Hypothèques

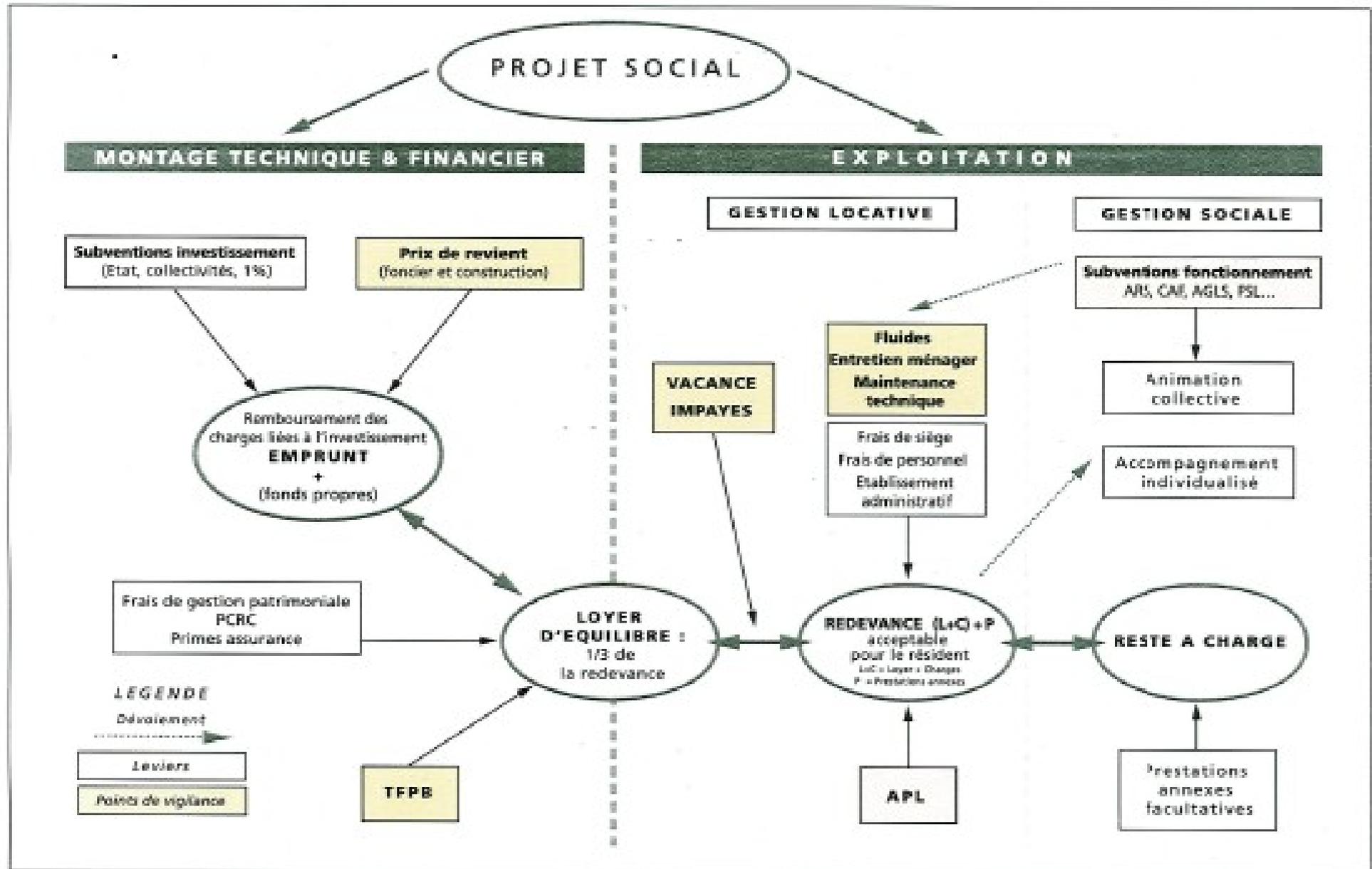
Équilibre de l'opération

- L'opération est considérée comme équilibrée lorsque :
 - L'ensemble des charges du bailleur est couvert par le loyer immobilier versé par le gestionnaire :
 - Le gestionnaire est en capacité de payer le loyer immobilier après déduction des charges d'exploitation de la résidence, sur les redevances versées par le résident :
- Pour permettre cette vérification, deux documents doivent impérativement être fournis :
 - Le bilan d'investissement du bailleur
 - Le bilan de fonctionnement du gestionnaire
- Dans l'hypothèse où le bailleur est également gestionnaire, un seul bilan sera fourni mais permettra également cet exercice

Principes du montage et de l'exploitation

Bilan d'investissement Bailleurs

Bilan de Fonctionnement du Gestionnaire



Analyse des bilans

Bilan d'Investissement du Maître d'Ouvrage	
Charges	Recettes
Remboursement des prêts	Loyer immobilier
T.F.P.B. (Exo. 25 ans)	
Ex. P.G.R.	
Frais de structure/Frais généraux	
Prime d'assurance	
Bilan de Fonctionnement du Gestionnaire	
Charges	Recettes
Loyer immobilier	Redevance = L + C
Frais de siège	Prestations facultatives
Frais fixes de personnels	Subv. Fonct : AGLS, CAF, ARS
Provisions pour entretien	
Charges récupérables (fluides)	

Analyse des bilans

Exercices n° 3 et n° 4



- Repérez les différents postes financiers
- Les gestionnaires sont-ils en capacité d'assurer la gestion financière des établissements ?
- Les opérations sont-elles équilibrées ?

MERCI POUR VOTRE ATTENTION



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
www.ecologique-solidaire.gouv.fr

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
www.cohesion-territoires.gouv.fr