



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

FORMATION INSTRUCTEURS DU LOGEMENT SOCIAL

Les aides à la pierre 2/2 : Les autres produits

Le financement de l'hébergement : R.331-96 du CCH et suivants.

En PSH : financement sur l'enveloppe « classique » LLS allouée à chaque région. Montant de référence fixé dans le cadre de la programmation de droit commun (cf. lettre de notification).

R. 331-99 du CCH : Les établissements d'hébergement doivent respecter les caractéristiques techniques des logements-foyers => **cf. arrêté du 17 octobre 2011 (notamment annexe III).**

Quels types de structures R331-98 du CCH :

Etablissements prévus au 8° et au 13° du I de l'article L. 312-1 du CASF, les lits halte soins santé prévus au 9° de ce même article ainsi que les établissements d'hébergement destinés aux personnes sans domicile visés à l'article L. 322-1 du même code et faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ou une collectivité territoriale.

Pour qui ? Mêmes organismes que le PLAI + CCAS (R331-97 du CCH)

Comment ? Taux de subventions : Idem PLAI (R331-101 du CCH)

Avec plafonds de subvention : 80 000 € par place créée en zone A, à 60 000 € en zone B et à 48 000 € en zone C (R331-102 du CCH).

Pas d'aide complémentaire possible (pas de surcharge foncière notamment)

Contrepartie

Convention tripartite spécifique entre État ou délégataire, MOA et gestionnaire pour pérenniser la structure (R331-103 et 104 du CCH)

Le financement PSH : R.331-96 du CCH et suivant : pour mémoire liste exhaustive des structures finançables

Produit	Condition	TVA (LFI 2020)	exonération de TFPB
CHRS	Nouvelle structure en neuf ou acquisition-amélioration	5,50 %	Oui par l'Art 315-0 bis A de l'annexe 3 du code général des impôts (25 ans)
CHU	Non depuis le décret 2019-624 du 21 juin 2019. Régie par l'art L322-1 du CASF et non du L312-1. Soumis à déclaration et non à autorisation.	5,50 %	Oui par l'Art 315-0 bis A de l'annexe 3 du code général des impôts (25 ans)
Hébergement de stabilisation	Nouvelle structure en neuf ou acquisition-amélioration	5,50 %	Oui par l'Art 315-0 bis A de l'annexe 3 du code général des impôts (25 ans)
RHVS	Nouvelle structure	taux normal et TVA réduite sur les prestations	non
CADA	Nouvelle structure en neuf ou acquisition-amélioration	taux normal	non
CPH	Nouvelle structure en neuf ou acquisition-amélioration	5,50 %	Assimilé au CHRS
LHSS	le décret 2019-624 du 21 juin 2019. Nouvelle structure en neuf ou acquisition-amélioration	5,50 %	Oui par l'Art 315-0 bis A de l'annexe 3 du code général des impôts (25 ans)
Lit Accueil Médicalisé (LAM)	le décret 2019-624 du 21 juin 2019. Nouvelle structure en neuf ou acquisition-amélioration	5,50 %	Oui par l'Art 315-0 bis A de l'annexe 3 du code général des impôts (25 ans)

Le financement de l'hébergement : R.331-96 du CCH et suivant : pour mémoire

RAPPEL :

Ne sont pas finançables au titre des subvention PSH ou PLAI :

- les CHU ;
- les HUDA ;
- les Centres d'Aide au Retour Volontaire ;
- les Centres de Rétention Administratifs

Les centres d'hébergement peuvent être réhabilités par le programme de l'ANAH «Humanisation des Centres d'Hébergement »

- Les autres produits de financement d'offre nouvelle focus RHVS

Décret n° 2009-1293 du 26 octobre 2009 relatif au financement des résidences hôtelières à vocation sociale et à la création d'établissements d'hébergement (R331-85 à R331-95 du CCH)

RHVS définie au L. 631-11 du CCH : « *La résidence hôtelière à vocation sociale est un établissement commercial d'hébergement agréé par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel elle est implantée et non soumis à l'autorisation d'exploitation visée à l'article L. 752-1 du code de commerce. Elle est constituée d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour un occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale.* »

Produit hybride entre hébergement et logement.

Objectif initial de mixité dans les publics accueillis : accueil d'urgence, mais aussi salariés en mobilité, stagiaires...

Prix de revient : Peut inclure le prix de rachat du fonds de commerce lorsque l'opération est issue de la reconversion d'un hôtel existant.

Taux de subventions : 50% du prix de revient par la quotité de logements réservés au sein de la résidence

Plafonds de subvention : 60 000 € par logement créé lorsque l'opération est réalisée en zone A et à 40 000 € lorsque l'opération est réalisée dans les autres zones

Pas d'aide complémentaire possible

- Les autres produits de financement d'offre nouvelle focus RHVS

Décret n° 2017-920 du 9 mai 2017 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale.

Les principales modifications sont :

- les normes techniques des RHVS, allègement des normes d'habitabilité.
- la définition de RHVS en « résidences mobilité » ou en « résidences d'intérêt général »

RHVS « résidences d'intérêt général » = 80 % des logements de la résidence à des personnes désignées par le représentant de l'Etat dans le département ou à des personnes mentionnées au II de l'article L301-1 du présente Code, à l'article L345-2 du Code de l'action sociale et des familles ou à l'article L 744-3 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile

- Les autres produits de financement d'offre nouvelle : RS et logement-foyer/Rappel

Type de public	Modalités de financement	Source	Structures
Personnes âgées	PLS, PLUS exceptionnellement si destiné à des personnes aux ressources très modestes	Circulaires prog. 2006, 2007	MARPA, EHPA, EHPAD
Personnes handicapées	PLS, PLUS exceptionnellement si destiné à des personnes aux ressources très modestes	Circulaires prog. 2006, 2007	foyers d'hébergement, foyers de vie ou « occupationnels », les FAM (MAS exclues : article 45 loi DALO)
Résidences sociale	PLAI voire PLUS	Circulaire du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales	Dont FJT, pensions de famille, résidences accueil et ex-FTM

Guide des dispositifs d'hébergement et de logement adapté » - DGAS et DGALN (novembre 2008) :

- Etablissements Sociaux et Médicaux Sociaux Qui fait Quoi ?

Adultes handicapés							
Catégorie d'ESSMS	Signification	Public en charge	Financement	Autorité en charge de la tarification	Modalités de tarification	Autorités délivrant l'autorisation	Financement en LLS
MAS	Maison d'accueil spécialisée	déficience intellectuelle/Autistes/Infirmités motrices cérébrales	100 % OGD	ARS	Prix de journée	ARS	Non
FAM	Foyer d'accueil médicalisé	déficience intellectuelle/Autistes/Infirmités motrices cérébrales/pers handicapée vieillissante	OGD+Aide sociale	ARS+CD	Forfait global annuel de soins pour OGD+forfait hébergement CG	ARS+CD	PLS
FH	Foyer d'Hébergement	Travailleurs handicapés	100 % Aide sociale départementale	CD	Prix de journée	CD	PLS
FDV/FO	Foyer de Vie/Foyer occupationnel	Pers handicapée qui ne sont pas en capacité de travailler mais assez autonome	100 % Aide sociale départementale	CD	Prix de journée	CD	PLS
Personnes âgées							
EHPAD	Etablissement d'hébergement pour pers âgées dépendantes	pers âgées dépendantes	OGD+Aide sociale départementale+AP A en établissement	ARS+CD	Forfait global annuel de soins pour OGD+forfait global dépendance pour CD+tarif hébergement à la charge de l'usager	ARS+CD	PLS
EHPA (et MARPA avec la MSA)	Etablissement d'hébergement pour pers âgées	pers âgées dans des proportions de GIR 1 à 3 < 15 % de la capacité autorisée ainsi que dans une proportion de GIR 1 à 2 < 10 % de la capacité autorisée.	Aide sociale départementale+AP A en établissement	CD	Tarif journalier	CD	PLS
Résidence Autonomie		pers âgées dans des proportions de GIR 1 à 3 < 15 % de la capacité autorisée ainsi que dans une proportion de GIR 1 à 2 < 10 % de la capacité autorisée.	Aide sociale départementale+contribution des financeurs+OGD (en option)	CD	Tarif journalier+Forfait autonomie+Forfait soins (en option)	CD	PLS

- Pour mémoire : le logement pour « les jeunes »

-LLS ordinaires : autorisation spécifique prévue au cinquième alinéa) du III de l'article L.441-2 du CCH et à l'article L.631-12 du CCH dite « autorisation jeunes de moins de trente ans »

-les étudiants : résidence universitaire en application du L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation relatif aux résidences universitaires faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351- 2 du même code. L'autorisation spécifique qui lui est liée est attachée à la décision de financement.

-le Foyer Jeunes Travailleurs : accueillir des jeunes en stage, en apprentissage ou exerçant une activité professionnelle dans une résidence adaptée à leurs besoins avec des services d'ordre socio-éducatif. Prioritairement des jeunes âgés de 16 à 25 ans, en activité ou en voie d'insertion sociale et professionnelle, notamment à l'issue d'une prise en charge par le service de l'aide sociale à l'enfance. Les FJT ne peuvent pas accueillir de personnes ayant dépassé l'âge de 30 ans. Les FJT relèvent des art L.633-1 à L.633-5, art. D.633-1 à D.633-9 du CCH ainsi que du 10° du I de l'article L. 312-1 du CASF (FJT est un ESMS). Organisation d'appel à projets

Rappel, pour les résidences universitaires, le loyer global quittancé se répartit comme suit :

- le loyer encadré par la convention APL ;
- les charges locatives récupérables encadrées par décret (possibilité de forfaitisation des charges art 40 de la loi de 1989-alinea VIII) ;
- location des meubles (arrêté du 7 décembre 2009 fixant le prix de location des meubles prévu à l'article L. 442-8-3-1 du code de la construction et de l'habitation en cas de location ou de sous-location meublée) ;



Il faut veiller alors à ce que le gestionnaire ne facture pas des prestations indues par le biais d'un « quatrième poste ».

Fin

Merci de votre attention

Pour toute question ou précision complémentaire :

Ph2.Dgaln@developpement-durable.gouv.fr