



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RÉSIDENCES SOCIALES, ÉTUDE DE PROJET SOCIAL

Par la Direction régionale et départementale de la Jeunesse, des Sports et de la
Cohésion Sociale Auvergne Rhône Alpes

Déroulé : 2 heures

1. Présentation CVRH et formateur	5'
2. Exposé sur les résidences sociales et le projet social	30'
3. Questions	20'
4. Temps de mise en commun sur les cas pratiques par ateliers	15'
5. Restitutions des ateliers	20'
6. Échanges sur les cas pratiques	20'
7. Synthèse	10'

Une connexion et des interactions facilitées

- Je coupe le micro quand je ne parle pas
- Je coupe ma caméra lors de l'exposé du formateur
- Je clique sur la main pour prendre la parole et j'active micro et caméra
- Je gère mon temps de parole
- J'utilise le chat

La logique d'ensemble

Appréhender la notion de résidence (s) sociale (s) et ses différentes formes pour mieux comprendre le contenu et l'enjeu du projet social

1. Exposé

Rappel des notions

Les différentes résidences sociales

Le projet social

Textes

- **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 (*cf doc*)
- 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

Définition

- **logement meublé (ou non) temporaire (sauf exceptions : pensions de famille, résidences accueil)**
- ménages ayant des **revenus limités** ou des **difficultés d'accès au logement ordinaire** pour des raisons économiques et/ou sociales
- **un accompagnement social** peut être nécessaire
 - *Dans la réalité il est primordial*
 - *Attention forte portée sur le projet social sur les types d'accompagnements*

Caractéristiques

- Un **agrément** obligatoire et préalable
 - l'intermédiation locative et la gestion locative sociale (agrément de type 3, cf. L365-1 et suivants) *cf docs*
- La résidence sociale **n'est pas une structure d'hébergement** :
 - Une certaine autonomie: *ressources* , *besoins* en accompagnement social.
 - Des *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** :
 - Logement *temporaire* à l'issue duquel les résidents doivent accéder au logement de droit commun
 - *Contrat d'occupation* \neq contrat de location

Publics

- **Les publics accueillis : isolés et familles en grande précarité, jeunes travailleurs et migrants**
 - **besoins** recensés localement (notamment à travers les PDALHPD et PLH)
 - **offres** d'hébergement et de logement temporaire sur le territoire
 - **Réalité autre : opportunités foncières**
- 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
 - *Cf schéma*

Les schémas

- **Schéma des structures collectives (cf doc)**
 - *À regarder en autonomie*

- **Schéma fluidité hébergement logement (cf doc)**
 - *À présenter*
 - *Rupture de la démarche en escalier avec la stratégie du logement d'abord 2018 plan quinquennal IML et PF*
 - *Evitement à l'hébergement*

Le peuplement

- Double enjeu :
 - respect de l'**équilibre de peuplement** de la résidence (mixité sociale)
 - **articulation des politiques publiques des réservataires** (cf contingent préfectoral)
- Le projet social définit les règles d'attribution des logements entre les réservataires

!! Importance de la commission de premier peuplement et du bilan annuel de suivi des attributions

Les subventions de fonctionnement

- **Une diversité de subventions mobilisables :**
 - Conseil départemental / Métropole (accompagnement social lié au logement – ASLL) ;
 - CAF : prestation socio-éducative (FJT) ; soutien à la parentalité;
 - ARS (actions autour de la sante) ;
 - 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 (équilibre du budget et faisabilité de l'opération)

Focus sur l'AGLS

- **aide au fonctionnement** ouverte à toutes les résidences sociales (dont les Foyers de Jeunes travailleurs), allouée en fonction du projet social de la résidence (prenant en compte les publics accueillis et les moyens mis en œuvre).
- **L'AGLS permet d'assurer, sur le site, l'accueil, la médiation, la liaison avec le comité de résidents..., de garantir l'accès des résidents à l'ensemble des services et des dispositifs sociaux auxquels ils ont droit, et de favoriser les relations des résidents avec les bailleurs publics et privés.**
- **Circulaire du 30 05 2013** qui revalorise les montants en abrogeant la circulaire de 2000 : *réalité d'insuffisance budgétaire récurrente et conséquences*
 - moins de 50 logements : 12 200 €
 - de entre 50 et 100 logements : 20 400 €
 - au-delà de 100 logements : 25 000 €

La redevance

- **Redevance** = somme acquittée mensuellement par le résident au gestionnaire, en contrepartie de son occupation des locaux (avis d'échéance)
- Un **reste a 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
- Se compose d'un :
 - Équivalent loyer + un forfait charges locatives récupérables + prestations diverses

!!Enjeu : recherche de l'équilibre entre les contraintes économiques et les objectifs sociaux de la résidence

Les résidences sociales spécifiques

- Pension de famille
- Résidence accueil
- Foyer de jeunes travailleurs
 - *Foyer de travailleurs migrants non étudié*

Pensions de famille

Documents à lire en autonomie

- Circulaire n° 2002-595 du 10 décembre 2002 et note d'information n°2006-523 du 16 novembre 2006
- Guide des pensions de famille 2019
- Dépliant 2019
- Règlement de fonctionnement du comité régional des pensions de familles

Les pensions de famille et résidences d'accueil

- **Personnes (isolés) en situation de grande exclusion**, dont la situation sociale et psychologique rend impossible à échéance prévisible leur accès au logement ordinaire
- 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**
- **Résidence accueil** : 100% du public souffre de troubles psychologiques / psychiatriques
 - *Conventionnement avec un hôpital*

Pensions de famille

- Financement d'un hôte ou d'un couple d'hôtes par l'Etat à hauteur de **16 euros par place et par jour**, dont le projet social encadre précisément les missions
 - 80 à 85% de la subvention doit servir à payer l'hôte, les % restant servant à l'animation
 - D'où nécessité de financements complémentaires pour l'opérateur pour el fonctionnement et l'investissement
- Petites structures : **10 a 25 logements (cocon)**

Pensions de famille

- Le gestionnaire doit être agréé
- Une convention doit être signée avec un établissement hospitalier si résidence accueil
- Le projet doit être validé par le **comité régional des pensions de famille (Etat)**

- Spécificité Métropole du Rhône : **IPHS** pour l'aide à l'investissement
 - *Collaboration étroite Etat/Métropole*

- **Attention, le nombre de création de places en PF – RA est limité**
 - (plafond départemental du plan quinquennal dans le cadre de la stratégie du logement d'abord).
 - *Situation de sous dotation pour le Rhône*
 - *Métropole et projets AMI/LDA*

Foyers jeunes travailleurs

- Historique : début du XXème siècle dans un contexte d'exode rural.
- Aujourd'hui: les résidences-FJT continuent d'accueillir et d'accompagner les jeunes au moment de leur entrée dans "la vie active".
- Mission : **offrir un cadre sécurisant aux jeunes en mobilité géographique, sociale, professionnelle, et les accompagner vers une autonomie** (prendre toute sa place dans la société).
 - Enjeu de citoyenneté
- Des **logements meublés à un prix qui permet aux jeunes avec peu de ressources, précaires, sans garants, de trouver un lieu chaleureux pour vivre.**
- Guide création de nouvelles résidences FJT
 - *Document à lire en autonomie*

Foyers jeunes travailleurs

- **Spécificités**
- Une **double réglementation** : Code de la construction et de l'habitation (CCH) et Code de l'action sociale et des familles (CASF).
- Un **double statut** :
 - Il est un établissement social et médico-social (ESMS). **Il doit être autorisé** par le Préfet de département **suite à un appel à projet**.
 - Décret 2015-951 du 31 juillet 2015 sur les FJT
 - Instruction DGCS/D1A/2015/284 du 9 septembre 2015 sur le statut juridique des FJT
 - Il est une résidence sociale
 - Circulaire 2006-45 du 4 juillet 2006 sur les résidences sociales
 - Décret 2011-356 du 30 mars 2011 (convention APL)
- Un **public spécifique** (16 / 18 à 30 ans).
 - seule catégorie de résidence sociale dont la réglementation prévoit une limite d'âge.

Foyers jeunes travailleurs

- **Diversité** des FJT : tous les logements dans le même bâtiment, répartition sur un quartier.
- Dans tous les cas : des **espaces collectifs** (salles polyvalentes, laveries, cuisines, etc.) lieux de rencontre et de convivialité, lieux d'accompagnement social.
- **Des équipes pluridisciplinaires présentes dans chaque résidence**, assurant la mission de "suppléance familiale" que portent les gestionnaires.
 - De l'accompagnement individuel aux ateliers collectifs, en passant par l'organisation de moments conviviaux ou de cadres pour discuter ensemble de questions de société.

Foyers jeunes travailleurs

L'accompagnement socio-éducatif est la pierre angulaire du projet FJT, afin de renforcer l'autonomie des jeunes à un moment de leur vie marqué par la précarité et les difficultés économiques.

- Une approche globale : un suivi social, une ambition éducative et une mise en œuvre pédagogique.

Autour de **4 thématiques**, les équipes salariées et bénévoles accueillent, écoutent, orientent et accompagnent les résidents.

- **L'autonomie sociale et économique** - Créer les conditions et accompagner les résidents dans leur apprentissage de l'autonomie
- **L'accès au logement** - Accompagner les résidents dans la gestion de leur habitat et l'accès au logement autonome
- **La vie sociale et la citoyenneté** - Favoriser la socialisation, l'accès aux droits et la citoyenneté des résidents
- **Le développement et l'épanouissement de la personne** - Favoriser l'épanouissement des résidents et leur ouverture sur le monde

Foyers jeunes travailleurs

Le projet socio-éducatif doit répondre aux cinq principes suivants :

- L'ouverture à tous et le **brassage de populations d'origines diverses**
 - L'inscription du projet dans une **politique locale** de la jeunesse et de l'habitat favorisant l'accès au logement autonome
 - **L'accompagnement** à l'accès aux droits et à la citoyenneté
 - La **valorisation des potentiels des jeunes** et des ressources de l'environnement
 - **L'accompagnement individualisé**
- !! **Le brassage des publics et l'ancrage territorial**, comme éléments constitutifs et déterminant des projets d'établissements.

Foyers jeunes travailleurs

- **Une résidence-FJT c'est un conventionnement avec la CAF**, qui définit une mixité de peuplement, un projet d'accompagnement individuel/collectif et une équipe socio-éducative qualifiée dédiée (1 ETP pour 46 résidents en moyenne).
 - Lettre-circulaire N° LC-2006-075 du 22-06-2016 relative à l'action sociale des CAF en direction des jeunes travailleurs.
- Les Caf veilleront à **un juste équilibre entre différentes catégories de jeunes exerçant une activité professionnelle, en recherche d'emploi, en stage ou en formation et à ce que la priorité soit donnée aux jeunes de condition modeste.**
- Afin de s'assurer que l'offre de services est bien destinée au public concerné, les Caf devront vérifier le respect des indicateurs d'alerte suivants :
 - Jeunes de plus de 25 ans : à partir de 25 % du public accueilli
 - Jeunes immatriculés au régime de la sécurité sociale des étudiants : à partir de 25 % du public accueilli
 - Jeunes exerçant une activité salariée, en alternance, en stage professionnel ou en recherche d'emploi : moins de 60 % du public accueilli

Foyers jeunes travailleurs

Quel avenir pour les FJT?

- Dépendance des subventions en baisse
- Concurrence du privé avec les résidences sociales dites « jeunes actifs »
- Redimensionnement du projet social face aux problématiques de santé et de ressources (emploi) des jeunes

Le projet social de la résidence sociale

Le projet social

Le projet social est décrit dans un document définissant les **publics** accueillis prioritairement et précisant les moyens mis en œuvre pour répondre à leurs besoins et faciliter leur accès au logement ordinaire.

- (en lien avec le PDALHPD et le PLH)

Il se construit en **partenariat** et détermine les principales **caractéristiques** de la résidence sociale, tant du point de vue du bâti que de son fonctionnement.

Le projet social doit permettre aussi de clarifier dans quelles conditions les résidences sociales peuvent, dans certains cas, participer au dispositif d'hébergement départemental (10% ALT)

Il est annexé à la convention APL

Le projet social de la résidence sociale

Le projet social

- Une démarche **partenariale** : doit être initiée bien *en amont* de la création de la résidence sociale afin de favoriser une cohérence d'ensemble du projet.
 - souhaitable que cette démarche soit menée sous l'égide des collectivités locales ou de leurs groupements.
- Un **comité de pilotage** : à constituer réunissant tous les acteurs directement concernés pour définir le projet
 - collectivités locales (en particulier la commune d'implantation et le conseil général), gestionnaire, propriétaire, représentants des services déconcentrés de l'Etat et représentants des financeurs.
- Associer un représentant des partenaires du secteur médical et social local, pour conseil, notamment en matière d'accompagnement et de lien avec les services de droit commun.

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

Le projet social de la résidence sociale

Les publics

Ce sont les publics recensés dans le PLALHPD et PLH:

- Publics ayant des **difficultés d'accès à un logement ordinaire** pour des raisons sociales et économiques, et pour lesquels la résidence sociale peut constituer une étape dans le parcours résidentiel,
- Publics ayant un **besoin de lien social**, notamment les personnes seules ou sortant de situations particulièrement difficiles. Dans ce cas, les résidences sociales offrent un logement qui peut être pérenne si les résidents le souhaitent : c'est le cas des foyers de travailleurs migrants transformés en résidences sociales et des pensions de famille
- **Publics aux revenus modestes, en demande de logement temporaire pour des raisons de mobilité professionnelle** : salariés en contrat à durée déterminée, stagiaires en formation professionnelle, apprentis, travailleurs saisonniers....
 - Nb. Développement des résidences sociales dites « jeunes actifs » et problématique de l'avenir des FJT

Le projet social de la résidence sociale

Les publics

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

Le projet social de la résidence sociale

Les grands axes du projet social

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

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

Le projet social de la résidence sociale

Les éléments clés du projet social

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

2. Echanges (questions / réponses sur l'exposé)

3. Cas pratique

Mise en commun par ateliers des préparations individuelles : 15'

Restitutions des ateliers : 20'

Échanges collectifs sur les cas pratiques : 20'

Ateliers

- Atelier 1 : RS classique + démolition reconstruction
- Atelier 2 : RS PF
- Atelier 3 : PF RA
- Atelier 4 : FJT
- Atelier 5 : RS jeunes

3 stagiaires par atelier

Cas pratiques

- **Projet social classique : résidence sociale**
 - ADOMA : Fernand Rey
- **Projet démolition reconstruction d'une RS**
 - ADOMA : RS Joseph Gillet
- **Projet social mixte : résidence sociale ET pension de famille**
 - Fondation ARALIS : Francia la Soie
- **Projet social particulier pension de famille :**
 - Habitat Humanisme Rhône / Lissieu (équithérapie)
 - FNDSA : les Chardons (mutualisation RS/CHRS+ PF et RA)
- **Projet social particulier: FJT**
 - Association Relais : Yves Chauvin
- **Projet social particulier : RS jeunes**
 - IZIDOM : RS jeunes Maryse Bastié
 - AILOJ : RS Marc Antoine Petit

4. Points à retenir

Points à retenir

- Chaque résidence sociale a sa spécificité qui détermine le projet social et conditionne sa recevabilité
- Une collaboration DDCS DDT en amont indispensable dans l'instruction car interdépendance
 - *Dossier scindé*

5. Liste des documents en ligne

Liste des documents en ligne

- Power point détaillé et résumé
- Cas pratiques
- Fiche consignes cas pratiques
- Grille cas pratiques
- Circulaire 2006
- Schéma sur les structures collectives logement hébergement
- Schéma sur la fluidité hébergement logement
- Guide sur les pensions de famille et documents divers
- Guide AFFIL sur l'offre
- Guide UNAF0 sur les résidences sociales
- Guide URHAJ sur les FJT
- Note sur l'AGLS
- Procédure d'agrément
- Fiche projet social