



RESIDENCE SOCIALE

«58 voie Nouvelle»

Orly (94)



Avant - Projet Social

Novembre 2018

Version = 05/12/2018

SOMMAIRE

Préambule

3

I – La résidence

4

1. La localisation de la résidence
2. Le bâti et les espaces communs
3. Les typologies et conventionnement des logements
4. Les redevances

4

4

5

5

II – Le public accueilli

6

1. Le premier peuplement et nouveau public
2. La durée de séjour
3. Les critères d'éligibilité du public cible

6

9

9

III – Le fonctionnement de la résidence

9

1. L'équipe de la résidence
2. La concertation
3. La réservation des logements
4. La commission d'attribution
5. L'accueil et l'intégration
6. L'action sociale

9

11

11

12

13

14

IV – L'instance de suivi de la résidence sociale

14

Préambule

3F Résidences réalise la transformation d'un hôtel devenu hôtel social de fait, en résidence sociale de 74 logements individuels.

L'ADEF, acteur clé du logement meublé en Ile-de-France, est gestionnaire de cette résidence sociale.

Fort de son expérience en matière d'habitat spécifique et sa présence sur le département, l'ADEF affirme avec cette nouvelle résidence sociale sa volonté de contribuer à la promotion de solution de logements temporaires auprès d'un public généraliste avec une orientation d'accueil d'un public de jeunes actifs.

Le passage en résidence sociale appelle l'élaboration, par le gestionnaire et en collaboration avec les partenaires du territoire, d'un projet social d'établissement qui vient préciser les publics cibles, les conditions d'accueil et de logement, et le fonctionnement général de la résidence.

Le projet social intègre les valeurs et les orientations définies par l'ADEF, notamment la volonté de poursuivre la mission d'accueil et de logement des personnes isolées. Une réflexion spécifique permet d'organiser les réponses aux besoins sociaux, en s'appuyant sur une gestion locative sociale et une démarche de développement social et partenarial.

I – La résidence

1.1. La localisation de la résidence

La résidence sociale d'Orly est située n°58, Voie Nouvelle, proche de la zone d'activité Senia. Le Transport Collectif en Site Propre passera à 250 mètres à partir de 2020. Le centre-ville est à 800 mètres et il est possible de rejoindre le RER C (Orly Ville) en moins de 20 minutes à pied.

La desserte en transports en commun est assurée par les lignes de bus :

- N°183, arrêt Parc Méliès
- N° 396, Rue du Puits Dixme



Cette nouvelle résidence vise à constituer une réponse aux besoins de logements, notamment en rapport avec le bassin d'emploi de la zone Orly.

Le projet prévoit la création de places de 19 stationnement extérieur, des emplacements réservés aux 2 roues motorisés et un local pour les vélos.

1.2. Le bâti et les espaces communs

La résidence est issue de la restructuration d'un hôtel. Elle est composée d'un bâtiment se développant sur 3 niveaux en superstructure et 1 niveau en rez-de-jardin.

La résidence sociale est constituée de 74 logements et de plusieurs locaux qui se répartissent selon les pôles suivants :

- Un pôle « **accueil et gestion locative sociale** » comprenant : un hall d'entrée, un bureau d'accueil (11m²) permettant de recevoir individuellement les résidents, un bureau polyvalent de travail pour le personnel en charge de la gestion locative sociale (18 m²), et un espace social (médiation, intervention de partenaires extérieurs...) de 11 m².
- Des « **locaux de service collectif** » à destination des résidents : La salle polyvalente de 30 m² située à RDC et la consigne à draps située à RDJ. Le local vélos est accessible depuis l'extérieur.
- Un espace « **Exploitation** » regroupant les locaux nécessaires pour assurer la gestion hôtelière et la maintenance de l'établissement et les locaux à destination des salariés : local pour le stockage du matériel hôtelier, atelier technique, vestiaires des salariés... L'ensemble de ces locaux est situé à rez-de-jardin à l'exception du vestiaire qui se trouve à rez-de-chaussée.

La résidence est également équipée d'un ascenseur et d'un parking aérien de 19 places de stationnement.

1.3. Les typologies et le conventionnement des logements

La résidence sociale est composée de **74 logements**, répartis en 2 types de studios autonomes tous équipés d'une cuisinette, d'une salle d'eau trois fonctions (toilettes, lavabo, douche) dont 2 T1' adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Type	Surface habitable	Nombre	Adaptés PMR
T1	16 m ² à 18m ²	47	
T1'	Entre 18 et 22 m ²	27	2
		74	2

1.4. Les redevances

Le plan de financement de cette opération vise à appliquer des niveaux de redevances modérées, accessibles économiquement pour les publics visés. Ainsi, une minoration allant jusqu'à 15% est appliquée par rapport aux plafonds réglementaires des logements PLAI pour les catégories T1'.

La redevance inclut l'ensemble des dépenses liées au logement : le loyer, les charges, les fluides, le mobilier et les prestations (blanchissage des draps et couvertures). L'APL est calculée sur le L+C. le P+M n'est pas solvabilisé par l'APL.

Redevances (valeurs 2018)

Typologie	Nombre	Surface habitable (en m2)	Loyer plafond	Loyer appliqué (L+C)	Minoration	P+M	Tarif
T1	1	15,5m ²	378,61 €	378,61 €	0%	29,91 €	408,52 €
T1	45	16 m ²	378,61 €	378,61 €	0%	29,91 €	408,52 €
T1	1	17,5 m ²	378,61 €	378,61 €	0%	29,91 €	408,52 €
T1'	5	18,8 m ²	498,85 €	424,02 €	15%	29,91 €	453,93 €
T1'	3	19,2 m ²	498,85 €	434,00 €	13%	29,91 €	463,91€
T1'	5	19,5 m ²	498,85 €	443,98 €	11%	29,91 €	473,89 €
T1'	13	20,3 m ²	498,85 €	458,94 €	8%	29,91 €	488,85 €
T1'	1	22,2 m ²	498,85 €	483,88 €	3%	39,91 €	523,79 €
TOTAL	74						

II – Le public accueilli

2.1. Le premier peuplement : nouveau public

Créée par décret en 1994, la résidence sociale est un dispositif permettant de répondre de façon transitoire à la demande de personnes rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire pour des raisons sociales et économiques. Ce dispositif est encadré par la circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales.

Le logement-foyer dénommé « résidence sociale » est destiné aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L.301-1 du CCH, à savoir des personnes éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, à accéder à un logement décent, indépendant et de s'y maintenir.

La résidence sociale permettra l'accueil d'une nouvelle clientèle : des personnes seules en mobilité professionnelle, des jeunes en situation d'insertion par le travail, de premier emploi, des actifs ou apprentis exerçant sur les plates-formes aéroportuaires de proximité, mais aussi des personnes qui rencontrent des difficultés d'accès au circuit traditionnel du logement pour des raisons économiques ou sociales, des personnes en déshabitation, des couples actifs sans enfants.

La Ville pourra sur son contingent accueillir notamment des personnes dont le relogement est nécessaire pour différentes raisons et dont le profil rejoint celui du public défini à la cible de la résidence sociale: sortie de logement insalubre, relogement suite à arrêté de péril, relogement suite à sinistre.

	Nombre	Superficie	Tarif	Public
T1	47	15,5 à 17,5 m ²	408,52 €	Personnes isolées
T1'	26	18,8 à 20,30 m ²	453,93 € à 488,85 € selon surface	Personnes isolées
T1'	1	22,2 m ²	523,79 €	Personnes isolées ou Couples sans enfants

La simulation du montant APL par type de situation et de ressources est présentée ci-dessous et permet d'estimer les taux d'effort des résidents.

Pour une personne isolée

		Reste à payer	Taux d'effort
T1 plafond	RSA - forfait APL (535,17€ - 64,22€) = 470,95€/mois	63,43 €	13,47%
L+C	Allocation Adulte Handicapé (AAH = 987,95€/mois)	63,43 €	6,42%
378,61 €	0,5*SMIC (575€)	199,58 €	34,71%
Tarif	0,75*SMIC (855€)	295,28 €	34,24%
408,52 €	SMIC (1150€)	375,81 €	32,68%
	1,5*SMIC (1725€)	405,79 €	23,52%

		Reste à payer	Taux d'effort
T1' (-11%)	RSA - forfait APL (535,17€ - 64,22€) = 470,95€/mois	63,65 €	13,52%
L+C	Allocation Adulte Handicapé (AAH = 987,95€/mois)	63,65 €	6,44%
	0,5*SMIC (575€)	213,27 €	37,09%
443,98 €	0,75*SMIC (855€)	316,59 €	36,71%
Tarif	SMIC (1150€)	404,29 €	35,16%
473,89 €	1,5*SMIC (1725€)	450,87 €	26,14%

Pour un couple

		Reste à payer (€)	Taux d'effort
T1' (-3%)	RSA couple - forfait APL (802,76€ - 128,44€) = 674,32€/mois	77,87 €	11,55%
L+C	RSA couple + 1 enfant - forfait APL 963,31€ - 158,95€ = 804,36€/mois	77,87 €	9,87%
420,87 €	1 SMIC (1150€ / mois)	391,30 €	34,03%
Tarif	1,5*SMIC (1725€ / mois)	523,79 €	30,36%
523,79 €	2*SMIC (2300€ / mois)	523,79 €	22,77%

2.3. La durée de séjour

La résidence sociale a vocation à fournir un logement temporaire dont la durée de séjour, dans la mesure du possible, n'excèdera pas deux années.

La réglementation prévoit un contrat de résidence d'un mois renouvelable par tacite reconduction (art.16 décret n°94-1129 du 23 décembre 1994).

Le résident peut résilier à tout moment son titre d'occupation, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois sauf en cas d'obtention d'un emploi, de mutation, de perte d'emploi, ou le délai est alors reporté à 8 jours.

2.4. Les critères d'éligibilité du public cible

Les ressources des résidents doivent correspondre aux plafonds prévus pour les logements PLAI¹.

¹ s'engage à ce qu'au moins 75% des ménages entrant dans les lieux disposent de ressources annuelles n'excédant pas les plafonds applicables pour L'ADEF l'attribution des logements financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation.

Ils doivent disposer de ressources suffisantes leur permettant de régler la part de redevance restant à leur charge, et de subvenir à leurs besoins.

Le reste à payer, déduction faite de l'APL, ne doit pas dépasser 40% des ressources du résident, et le reste à vivre ne doit pas être inférieur à 350€, au regard de la procédure interne ADEF.

L'attribution d'un logement doit prendre en compte les paramètres sociaux suivants :

- une autonomie sociale minimum pour occuper un logement dans le respect du règlement intérieur de la résidence sociale ;
- la capacité à vivre en habitat semi collectif ;
- l'engagement dans un parcours résidentiel permettant, à terme, l'accès à un logement durable.

III – Le fonctionnement de la résidence

3.1. L'équipe de la résidence

L'équipe présente sur le site est composée :

✓ **D'un Responsable de résidence** à mi-temps qui assure le fonctionnement de la résidence. Ses missions couvrent des champs d'activité variés :

- Il est garant de la mise en œuvre du projet social, du respect du contrat de résidence et du règlement intérieur,
- Il assure au quotidien le dialogue avec les représentants des résidents au conseil de concertation, et est l'interlocuteur privilégié des partenaires,
- Il assure l'animation de l'équipe au sein de la résidence sociale, organise l'accueil, l'écoute et l'information des résidents, il anime la veille sociale,
- Il veille à la qualité des prestations dues aux résidents : maintenance des équipements, nettoyage, respect du règlement intérieur de l'établissement,
- Il anime les commissions d'admission, s'assure du respect des critères d'admission et des procédures d'attribution ; il fait le lien à cet effet avec les réservataires et les candidats,
- Il organise les entrées et sorties, gère les comptes-résidents, encaisse les redevances et constitue des dossiers APL.

✓ **D'un médiateur social**, sous réserve de la mobilisation de financements spécifiques, qui aura pour mission :

- la tenue d'une permanence sociale
- le repérage des situations difficiles et la mobilisation des professionnels du territoire
- le soutien des résidents dans leurs démarches d'accès aux droits et au logement autonome
- la mise en œuvre d'un programme d'action sociale et ce, en lien avec les résidents et les partenaires locaux
- l'activation d'une dynamique visant l'amélioration du lien social
- la mise en réseau de la résidence pour permettre un meilleur accès des services et penser des actions d'information.

- ✓ **Des agents d'entretien quotidien** en charge de la maintenance et du nettoyage des parties communes et des espaces collectifs. Ils occupent une place spécifique auprès des résidents en raison de la proximité induite par leur activité. La fréquence des passages dans les espaces communs proches des lieux de vie entraîne une fréquentation quasi quotidienne, propice au repérage des personnes en souffrance. Un temps de travail journalier permet à ces personnels d'échanger sur ces situations et d'alerter le responsable de résidence. Une veille sociale est ainsi mise en place.
- ✓ **D'une équipe de maintenance technique** intervenant à fréquence régulière dans l'établissement pour assurer la maintenance préventive et régulière du bâtiment et les réparations courantes.

Cette équipe est appuyée par :

- ✓ **Le Directeur de Secteur** qui assure des fonctions d'encadrement et de développement partenarial, notamment en vue de répondre aux besoins sociaux des résidents. Il apporte son appui dans le cadre de la relation avec le conseil de concertation et est secondé par son Adjoint, principalement dans les fonctions de gestion ;
- ✓ **Le chef d'équipe de secteur** qui encadre les agents d'entretien ;
- ✓ **Le responsable technique** qui assure l'encadrement des équipes de maintenance technique et qui veille globalement au bon fonctionnement sur le plan technique des établissements dont il a la charge.

3.2. La concertation

Un conseil de concertation est mis en place, en respect des orientations posées par les lois SRU du 13 décembre 2000, ENL du 16 juillet 2006 et ALUR du 26 mars 2014 ainsi que par les décrets du 23 novembre 2007 et du 14 mars 2016.

L'ADEF s'efforce de satisfaire au mieux les attentes des personnes logées et d'adapter en permanence ses prestations à l'évolution du public accueilli ; le dialogue permanent avec les représentants des résidents et leur implication constituant un enjeu important de la mise en œuvre de sa politique sociale.

Le conseil de concertation a un rôle consultatif. Il vise notamment à favoriser l'échange et le dialogue avec le gestionnaire, et à agir au quotidien au plus près des besoins et des attentes des personnes logées. Il a donc pour vocation à :

- participer au processus d'information des personnes logées, recueillir leurs attentes et les soumettre au gestionnaire ;
- énoncer des propositions sur toutes les questions intéressant le fonctionnement de la résidence sociale et participer au respect des règles de vie en collectivité, notamment en matière de sécurité ;
- favoriser la concertation entre les résidents, le gestionnaire et le propriétaire ;
- participer aux réflexions concernant les conditions générales de la vie en collectivité et les projets d'amélioration du lieu de vie ;
- favoriser toute forme de consultation des personnes logées par le gestionnaire et collaborer dans la mise en œuvre d'actions spécifiques, notamment en matière d'action sociale.

Le conseil de concertation est porteur de l'intérêt général et inscrit son activité hors de toute obédience politique, syndicale ou religieuse.

Les représentants des résidents au conseil de concertation sont des résidents volontaires et élus. L'élection est à mode de scrutin uninominal à un tour. Le conseil de concertation qui se définit par la réunion du propriétaire, du gestionnaire et des représentants élus des résidents, est réuni au minimum une fois par an. Des réunions de concertation sont programmées tous les deux mois entre l'ADEF et les représentants des résidents.

3.3. La réservation des logements

Les réservataires et la répartition des logements par réservataires sont présentés ci-dessous :

	Répartition	T1	T1'	Total
Etat - Préfecture	30 %	12	10	22
Ville d'Orly	20 %	9	6	15
Action Logement	45 %	24	9	33
Région IDF	5 %	2	2	4
Total	100 %	47	27	74

Pour chaque réservataire, une convention spécifique de partenariat sera établie précisant le nombre, le type et l'emplacement des logements au sein de la résidence.

3.4. La commission d'attribution

Les premières commissions regroupant l'ensemble des réservataires avant la mise en service de la résidence permettront d'affiner les principes et modalités de fonctionnement des commissions d'attributions proposées ci-dessous. La première commission de peuplement se tiendra en amont de l'ouverture de la résidence.

Afin d'éviter la vacance, le responsable de résidence a délégation pour l'attribution des logements en respect des orientations, procédures et critères validés par la commission d'attribution et ce, afin que les délais d'attente soient minimisés et que l'équilibre de gestion puisse être atteint.

A réception d'un courrier de congé d'un résident, le responsable de résidence contacte le réservataire concerné lequel a 8 jours pour orienter un ou plusieurs candidat(s).

Mais par l'état (convention avec l'état)

- Passé ce délai et sans réponse du réservataire qui n'a pas de candidats identifiés correspondant au logement, le logement vacant est de fait repris par l'ADEF pour 1 tour.
- Les principes retenus pour l'attribution sont la transparence, l'égalité de traitement des candidatures et le respect des demandeurs. Les critères mis en œuvre sont l'ancienneté des demandes, l'adéquation entre les situations et les publics-cibles, l'équilibre de peuplement et le caractère d'urgence des situations.
- Sont pris en compte pour l'attribution les critères du public cible qui en plus des critères financiers sont aussi les paramètres sociaux du demandeur soit, une autonomie sociale minimum, une capacité à vivre en habitat semi collectif, l'engagement dans un parcours

d'insertion permettant l'accès à un logement durable.

- Un entretien avec le demandeur et le responsable de la résidence précède toute attribution de logement.
- Pour chaque candidature traitée une information est faite par le responsable de résidence au réservataire du logement concerné.

Une commission d'attribution se réunit plusieurs fois par an. Si son rythme reste à définir, en cohérence notamment avec les sorties, il est d'ores et déjà posé que sa programmation est souple. Elle est composée d'un ou de plusieurs représentants de l'ADEF et de chacun des réservataires. D'autres institutions peuvent éventuellement être associées, en particulier le Service Social du Conseil départemental.

Son rôle est de :

- vérifier l'adéquation du projet des demandeurs au projet social de la résidence,
- s'assurer que chaque candidature est étudiée et qu'une réponse est formulée,
- faire appliquer les principes et critères d'attribution, notamment ceux de transparence et d'égalité de traitement des demandes,
- constituer une force de proposition pour la poursuite des parcours résidentiels à la sortie de la résidence sociale,
- vérifier l'adéquation entre les moyens mobilisés en termes de financements pour le fonctionnement de la résidence et les objectifs fixés notamment concernant l'accompagnement des résidents dans leurs démarches,
- appréhender le cas échéant les besoins en terme d'accompagnement social et s'assurer des possibilités en terme de mobilisation des acteurs sociaux

Les premières commissions d'attribution, avant la mise en service de la résidence, permettront d'affiner les principes et modalités de fonctionnement exposés dans ce document.

Dans le cadre du pilotage par l'État du service public de l'hébergement et du logement, le SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation) a un rôle de coordination de l'offre et de la demande. En ce qui concerne le suivi des attributions de logements sur le contingent Etat, des liaisons seront établies entre le bureau du logement de la DDCS, le SIAO et le gestionnaire.

3.5 L'accueil et l'intégration

En respect du référentiel accueil en vigueur à l'ADEF, chaque candidat est invité à se présenter à l'accueil. Lors de ce premier contact, la personne est informée des caractéristiques de l'offre de logement : situation géographique de la résidence, type de logement proposé, montant de la redevance, aides au logement. Si la personne décide de maintenir sa demande, un dossier lui est remis, le fonctionnement de l'établissement lui est communiqué (contrat de résidence, règlement intérieur, durée d'hébergement) au cours d'un entretien dont le cadre formel et physique permet une protection de la confidentialité et la disponibilité nécessaire à un entretien de face à face.

À cette étape, la situation de la personne est appréhendée dans sa globalité : parcours résidentiel, parcours d'insertion, projets, référent social... Les modalités d'étude de sa candidature sont explicitées.

Une fois la décision d'attribution rendue, le résidant est reçu par le responsable de résidence afin de signer son contrat de résidence. Différentes informations lui sont transmises :

- pour lui présenter ses droits et devoirs, le règlement intérieur,
- pour lui permettre une appropriation de son logement et une bonne intégration dans la résidence et l'environnement de proximité,
- pour accéder aux droits et aux services de droit commun existants sur le territoire,
- pour rappeler le statut de la résidence sociale et la durée indicative du séjour, les personnes ressources, les dispositifs et démarches d'accès au logement.

La transmission de ces informations se fait dans un respect mutuel, où la dignité, les particularités, les projets et les droits du résidant sont respectés. L'autonomie et la participation citoyenne de chacun sont recherchées. Les exigences et les contraintes attachées à la vie en collectivité sont rappelées.

Deux mois après l'entrée dans la résidence, une visite d'intégration permet au responsable de résidence de faire le point avec le nouveau résidant : appropriation du logement, règlement de la redevance et mobilisation des aides au logement, intégration dans l'établissement et liens établis, identification d'éventuelles difficultés, information sur le programme d'actions collectives.

3.6. L'action sociale

Comme stipulé dans le paragraphe 3.1, un médiateur social ADEF pourra être mobilisé pour organiser des réponses aux besoins des résidents sous réserve de la mobilisation de financements spécifiques.

Les actions menées par le médiateur social au regard des parcours résidentiels auront pour objectifs :

- d'aider à l'appropriation du logement, des espaces collectifs et de la vie en collectivité ;
- d'aider au maintien dans le logement ;
- de soutenir les parcours résidentiels, et notamment aider à la préparation et à l'accès au logement autonome.

Il est rappelé que l'accompagnement des trajectoires résidentielles ne pourra se faire efficacement qu'à travers la mobilisation du dispositif AVDL attribué par la DDCS, la mise en jeu des accords collectifs multipartenaires, ainsi que par la mobilisation des dispositifs logement jeunes existants et de l'ensemble des réservataires.

En matière d'accès à l'autonomie, l'intervenant social soutiendra les résidents dans :

- l'accès à leurs droits ;
- la gestion administrative ;
- l'accès aux dépistages et aux soins ;

L'intervenant social favorise l'implication des résidents dans des projets participatifs et crée une dynamique d'animation favorisant l'intégration des nouveaux résidents.

Pour atteindre ces objectifs, l'intervenant social :

- organise des actions collectives impliquant les partenaires ;
- anime des ateliers collectifs ;
- apporte un appui individuel ponctuel dans le cadre de permanences sociales ;
- conforte le réseau partenarial.

IV– L'instance de suivi de la résidence sociale

Conformément aux textes en vigueur, un bilan annuel de fonctionnement de la résidence sociale sera présenté à Monsieur Le Préfet et ce, avant le 15 novembre.

Ce bilan fera apparaître :

- l'évaluation d'ensemble du déroulement du projet social et sa mise en œuvre,
- le fonctionnement général et l'organisation de la résidence,
- le travail du peuplement, notamment le profil des personnes accueillies, leur durée de séjour ou encore le relogement,
- l'accompagnement social,
- le bilan financier ;

Un comité de suivi constitué des représentants de l'Etat, de la Ville, d'action logement, du Conseil Départemental, des associations partenaires, du propriétaire et du gestionnaire, se tiendra au moins une fois par an pour assurer le suivi du fonctionnement de l'action, évaluer celle-ci au regard des objectifs définis, la réorienter si nécessaire et affiner les critères d'évaluation correspondant à son évolution.