

Cahier 3.

Les résidences sociales

« Le logement-foyer dénommé "résidence sociale" est destiné aux personnes ou familles rencontrant des difficultés de logement.

La résidence sociale dénommée "pension de famille" est un établissement destiné à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire. La "résidence d'accueil" est une pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique. »

CCH, article L633-1

« Créées en 1994, les résidences sociales ont pour objet d'offrir une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire. Elles ont donc vocation à accueillir des publics très diversifiés tels que : les jeunes travailleurs, ou jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les femmes en difficulté, les travailleurs immigrés, etc....

Les résidences sociales sont des outils privilégiés des PDALPD. Elles tiennent une place indispensable dans la chaîne de tous les dispositifs existants pour l'accueil des publics en difficultés, depuis les dispositifs d'hébergement (urgence, CHR, CADA) jusqu'au logement social « ordinaire ».

Les résidences sociales constituent pour leurs résidents un véritable domicile où ils bénéficient de garanties proches des régimes locatifs de droit commun, notamment l'obligation d'un contrat écrit, la délivrance de quittances et le bénéfice de l'APL. Sont également prévus des structures de concertation et le recours à un accompagnement social au logement lorsqu'il est nécessaire. En cela, elles se différencient des structures d'hébergement d'urgence.

Au sein des résidences sociales qui ont une vocation principale de logement temporaire, il existe une catégorie particulière, mais essentielle, les maisons-relais¹ qui permettent de répondre aux besoins spécifiques de publics cherchant à se loger durablement dans des structures collectives. »²

Les résidences sociales, autres que les FJT, ne sont donc pas des établissements sociaux ou médico-sociaux tels que définis par le CASF³. On regrettera d'autant

¹. Egalement dénommées, selon les périodes, « pensions de famille ».

². Circulaire DGUHC-DGAS 2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales. Le présent chapitre reprend largement les termes de cette circulaire.

³. Les foyers de jeunes travailleurs figurent à la nomenclature établie par l'article L312-1 du CASF, mais ne sont pas soumis aux règles posées par celui-ci pour leur création et leur tarification.

plus la confusion introduite par la loi DALO⁴ qui rapproche les logements foyers des structures d'hébergement.

Les résidences sociales relèvent du secteur du « *logement accompagné*. Ce secteur, qui remplit des fonctions de médiation et d'insertion constitue une offre indispensable pour favoriser l'accès au logement pérenne des personnes qui, soit en sont privées, soit éprouvent des difficultés pour y accéder. Dans ce secteur, les résidences sociales, qu'elles soient issues de la transformation de structures existantes (foyers de travailleurs migrants, foyers de jeunes travailleurs) ou qu'elles aient été créées ex nihilo, représentent une capacité d'environ 75 000 places.

Ces établissements accueillent de plus en plus de personnes ou de ménages aux parcours très différents et souffrant de vulnérabilités diverses et parfois multiples (isolement social, isolement familial, souffrance psychique, précarité économique, méconnaissance des droits sociaux ...).

Les résidences sociales constituent un élément indispensable dans la chaîne de tous les dispositifs existants pour l'accueil des publics en difficulté, depuis les dispositifs d'hébergement jusqu'au logement ordinaire, en proposant à des personnes en difficulté face au logement une solution de logement temporaire, ou à plus long terme, assortie de modalités d'accompagnement dans leur parcours résidentiel. Elles ont pour objectif majeur de favoriser l'accès au logement ordinaire en renforçant l'autonomie des résidents, en favorisant l'accès aux droit sociaux et en accompagnant la réalisation des démarches administratives. Elles constituent ainsi des éléments essentiels dans la palette de solutions qui doivent pouvoir être proposées. »⁵

1. Les dispositions communes aux logements-foyers

1.1. Définition

« Un logement-foyer, est un 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. Ces derniers sont des locaux accessibles, dans les conditions définies par le règlement intérieur, et le cas échéant par le contrat, à toute personne logée dans l'établissement, et affectés à des activités telles que les services socio-éducatifs, les services de soins, la restauration, les activités d'animation, de formation ou de loisirs.

Il accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées. »⁶

1.2. Le contrat de résidence

⁴. CCH, article L441-2-3, III.

⁵. Circulaire DGCS/DIHAL/DHUP/2013/2019 du 30 mai 2013 relative au soutien et au développement de l'offre de logements accompagnés par un renforcement de l'aide à la gestion locative sociale des résidences sociales.

⁶. CCH, article L633-1 et R633-1.

« Toute personne logée à titre de résidence principale dans un logement-foyer a droit à l'établissement d'un contrat écrit.

Le contrat précise notamment sa date de prise d'effet, ses modalités et conditions de résiliation, le montant acquitté, l'ensemble des prestations comprises dans ce montant ainsi que les prestations annexes proposées et leur prix, le montant du dépôt de garantie, la désignation des locaux et équipements à usage privatif dont la personne logée a la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à disposition.

La signature du contrat par la personne logée vaut acceptation du règlement intérieur de l'établissement. Le règlement intérieur est annexé au contrat.

Les clauses du contrat et du règlement intérieur instituant des limitations à la jouissance à titre privé du local privatif constituant un domicile, autres que celles fixées par la législation en vigueur, sont réputées non écrites.

Le gestionnaire ne peut accéder au local privatif du résident qu'à la condition d'en avoir fait la demande préalable et dans les conditions prévues par le règlement intérieur.

Le gestionnaire peut toutefois accéder au local privatif du résident dans les conditions prévues pour la mise en œuvre de l'accompagnement personnalisé défini dans le contrat de séjour conclu entre le résident et le gestionnaire.

En cas d'urgence motivée par la sécurité immédiate de l'immeuble ou des personnes, le gestionnaire peut accéder sans autorisation préalable au local privatif du résident. Il en tient informé ce dernier par écrit dans les meilleurs délais.

Le contrat est conclu pour une durée d'un mois et tacitement reconduit à la seule volonté de la personne logée. *La personne logée ou son représentant peut résilier à tout moment son contrat sous réserve d'un délai de préavis de 8 jours.*

La résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir que dans les cas suivants :

- **inexécution par la personne logée d'une obligation lui incombant au titre de son contrat ou d'un manquement grave ou répété au règlement intérieur ;**
- **cessation totale d'activité de l'établissement ;**
- **cas où la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement considéré ;**

sous réserve d'un délai de préavis :

- ***d'un mois en cas d'inexécution par la ou les personnes titulaires du contrat d'une obligation leur incombant au titre de ce contrat ou en cas de manquement grave ou répété au règlement intérieur. La résiliation peut être décidée pour impayé, lorsque trois termes mensuels consécutifs, correspondant au montant total à acquitter pour le logement, les charges et les prestations obligatoires et facultatives, sont impayés ou bien, en cas de paiement partiel, lorsqu'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel à acquitter pour le logement et les charges reste due au gestionnaire ;***
- ***de trois mois lorsque la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement telles qu'elles sont***

précisées dans le contrat ou lorsque l'établissement cesse son activité.

La résiliation du contrat est signifiée par huissier de justice ou notifiée par courrier écrit remis contre décharge ou par lettre recommandée avec avis de réception.

Lorsque la résiliation émane du gestionnaire, la personne logée est redevable, pendant le préavis, des sommes correspondant à la seule période d'occupation effective des lieux. Si la résiliation émane de la personne logée ou de son représentant, celle-ci est redevable des sommes correspondant à toute la durée du préavis.

La personne logée a droit pour tout paiement à la remise gratuite d'une quittance, ou en cas de règlement partiel, d'un reçu.

La quittance atteste le paiement du montant à acquitter pour le logement, les charges et les prestations obligatoires. Une facture établie séparément atteste, s'il y a lieu, le paiement du montant à acquitter pour les prestations annexes proposées par l'établissement à titre facultatif.

La personne logée peut héberger temporairement un ou des tiers dans les conditions prévues au règlement intérieur.

Le règlement intérieur prévoit la durée maximum de l'hébergement, qui ne peut excéder trois mois dans l'établissement pour une même personne hébergée. Il indique, en tenant compte de la vocation de l'établissement, des caractéristiques des logements et des conditions de sécurité, le nombre maximum de personnes pouvant être hébergées dans le logement ainsi que la durée maximale d'hébergement de tiers par une même personne logée, qui ne peut excéder six mois par an. Il prévoit l'obligation, pour la personne logée, d'informer le gestionnaire de l'arrivée des personnes qu'il héberge, en lui déclarant préalablement leur identité. Il reproduit intégralement les dispositions du code de l'entrée et de séjour des étrangers et du droit d'asile, relatives à l'aide à l'entrée et au séjour irrégulier.

Le règlement intérieur peut prévoir que la personne logée titulaire du contrat acquitte un montant forfaitaire correspondant à une participation aux charges supplémentaires occasionnées par l'hébergement d'un ou plusieurs tiers ; les dispositions tarifaires applicables sont annexées au règlement intérieur. »⁷

1.3. Le conseil de concertation et le comité de résidents

« Dans chaque logement-foyer sont créés un conseil de concertation et un comité de résidents.

▪ Le conseil de concertation

Le conseil de concertation est composé de représentants du gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, du propriétaire et, en nombre au moins égal, de représentants des personnes logées désignés par le comité de résidents du foyer concerné. Le conseil se réunit à la demande du propriétaire, du gestionnaire ou des représentants des personnes logées, au moins une fois par an.

⁷. CCH, article L633-2 et R633-2, 633-3, 633-3-1, 663-4, 633-9.

Les membres du conseil sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants.

« Dans tous les logements-foyers comptant au moins trente résidents titulaires d'un contrat, le gestionnaire du logement-foyer prend les mesures nécessaires pour constituer le conseil de concertation et le réunit dans un délai de deux mois suivant sa constitution. Le conseil fixe ses règles de fonctionnement ; il est présidé par le gestionnaire ou son représentant.

Le gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, le propriétaire du logement-foyer désignent leurs représentants au conseil de concertation.

Les membres du comité de résidents sont, pour la durée de leur mandat, les représentants des résidents au conseil de concertation.

Le conseil de concertation siège de manière que les représentants des résidents soient en nombre au moins égal aux représentants du gestionnaire et du propriétaire réunis.

Dans les logements-foyers de moins de 30 résidents, les modalités de concertation entre le gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, le propriétaire et les résidents sont fixées par le règlement intérieur.

▪ **Le comité de résidents**

Le comité de résidents est élu par l'ensemble des résidents du foyer pour une période définie par le règlement intérieur et maximale de trois ans. Il est constitué exclusivement de résidents titulaires d'un contrat et logés à titre de résidence principale dans le foyer dans lequel ce comité est mis en place.

Le comité de résidents représente les personnes logées dans le foyer au sein du conseil de concertation dans leurs relations avec le gestionnaire et le propriétaire de l'établissement, s'il est distinct du gestionnaire. Il désigne en son sein ses représentants qui siègent au conseil de concertation.

Le gestionnaire met à la disposition du comité de résidents un local pour ses réunions selon les modalités définies par le conseil de concertation. Pour ces mêmes réunions, le gestionnaire donne accès à des moyens de communication adaptés.

Dans les logements-foyers de plus de 30 résidents, les représentants des résidents au comité de résidents sont élus.

Le nombre de membres du comité de résidents est fixé par le règlement intérieur, dans la limite d'un minimum de trois et d'un maximum de six. Le règlement intérieur peut prévoir l'élection de membres suppléants. Les membres du comité de résidents sont élus par l'ensemble des résidents du logement-foyer titulaires d'un contrat en cours de validité.

Sont éligibles tous les résidents ayant la qualité d'électeur. Le scrutin est uninominal. Chaque électeur dispose d'une voix. Le vote s'effectue à bulletin secret.

Les membres titulaires et, le cas échéant, les membres suppléants du comité de résidents sont désignés par ordre décroissant du nombre de voix obtenues. En cas d'égalité de voix entre deux résidents, il est procédé à un tirage au sort entre les intéressés.

Lorsqu'un membre titulaire du comité de résidents n'est plus titulaire d'un contrat ou est démissionnaire, il est, le cas échéant, remplacé par un membre suppléant qui devient membre titulaire.

Lorsque le nombre de membres titulaires du comité de résidents est inférieur à la moitié du nombre prévu par le règlement intérieur, il est dressé un constat de carence, affiché dans le logement-foyer, et il est procédé à une nouvelle élection dans un délai de six mois.

Dans les logements-foyers de moins de 30 résidents, le comité de résidents est constitué de l'ensemble des résidents titulaires d'un tel contrat.

La première réunion du comité de résidents se tient dans le mois suivant l'élection. Lors de cette première réunion, le comité de résidents élit son président en son sein au scrutin majoritaire.

Le comité de résidents se réunit au moins une fois par an, à l'initiative soit de son président, soit d'au moins la moitié des membres titulaires.

Les comptes rendus des réunions du comité de résidents sont communiqués aux résidents par voie d'affichage. »⁸

2. Les dispositions spécifiques aux résidences sociales.

« Le logement-foyer dénommé "résidence sociale" est destiné aux personnes ou familles rencontrant des difficultés de logement. »⁹

« Le projet social de la résidence sociale 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. 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. »¹⁰

2.1. Les personnes accueillies

« La résidence sociale vise à répondre aux besoins en logements temporaires

- des publics ayant des difficultés d'accès au logement ordinaire pour des raisons sociales et économiques, et pour lesquels la résidence sociale peut constituer une étape dans le parcours résidentiel,*
- des publics aux revenus modestes, en demande de logement temporaire pour des raisons de mobilité professionnelle : salariés en contrat à durée*

⁸. CCH, articles L633-4, D633-6-1 et suivants et R633-5-8 et suivants.

⁹. CCH, article L633-1.

¹⁰. Circulaire 2006-45 du 4 juillet 2006.

déterminée, stagiaires en formation professionnelle, apprentis, travailleurs saisonniers...

- des publics ayant un besoin de lien social, notamment les personnes seules ou sortant de situations particulièrement difficiles (rupture familiale violente, établissements de soins ou pénitentiaires, sectes). La résidence sociale doit aussi permettre l'accueil temporaire de familles monoparentales, notamment de jeunes mères avec enfants. Enfin, les résidences sociales doivent pouvoir accueillir des publics dont le maintien dans les structures d'hébergement ne se justifie plus.

En dehors des foyers de travailleurs migrants transformés en résidences sociales et des maisons-relais/pensions de famille, les résidents n'ont pas vocation à rester durablement dans la résidence. Un des objectifs majeurs de la résidence sociale est de favoriser l'accès à un logement ordinaire des résidents.

Une résidence sociale peut avoir vocation à accueillir des publics diversifiés, en terme d'âge, de composition familiale, ou d'histoire personnelle, ou au contraire n'être destinée qu'à un public particulier (jeunes, travailleurs migrants, isolés, saisonniers, familles, etc...). Néanmoins, cette destination principale n'implique pas obligatoirement une occupation exclusive par ces publics.

Pour parvenir à un peuplement équilibré de la résidence sociale, les règles d'attribution des logements sont définies en amont dans le projet social. Les attributions relèvent de la responsabilité du gestionnaire et/ou d'un comité d'attribution qui doit veiller à ne pas exclure certains publics prévus par l'objet social ou entretenir une vacance prolongée du logement. »

2.2. La configuration et l'implantation des locaux

« Il faut veiller

- à l'amélioration de la qualité du cadre de vie des résidents, à l'occasion des opérations d'amélioration des foyers existants ;
- à une localisation adaptée de la résidence sociale, permettant aux résidents l'accès effectif aux services, au travail et à la vie sociale, notamment par les transports ;
- au bon équilibre entre parties privatives et espaces collectifs qui doivent permettre une vie collective sans la rendre obligatoire pour tous les résidents, en évitant leur surdimensionnement générateur de coûts ;
- au respect de la réglementation technique et des normes d'accessibilité. »

2.3. La politique de la redevance

« La politique de la redevance doit respecter

- un objectif d'accessibilité sociale tenant compte des ressources des résidents. A ce titre, en cas de travaux de réhabilitation, le maintien d'un taux d'effort compatible avec les ressources des résidents doit être recherché. L'augmentation de la redevance sera alors fonction des améliorations réelles apportées ;
- un objectif de transparence qui trouvera sa traduction dans l'avis d'échéance et le contrat écrit remis au résident et dans le conseil de concertation, lieu d'échanges privilégié destiné notamment à améliorer les relations entre gestionnaires et résidents et à favoriser la transparence de la gestion. »

2.4. La gestion de la résidence sociale

« La gestion de la résidence sociale peut être assurée par le propriétaire lui-même ou par un organisme HLM, une association, un centre communal d'action sociale ou une SEM.

Le gestionnaire, quand il n'est pas maître d'ouvrage, doit avoir obtenu l'agrément préfectoral au titre de l'activité d'intermédiation locative et de gestion locative sociale¹¹. »

2.5. La gestion locative sociale

« La gestion locative sociale (GLS) est une gestion locative adaptée dans les résidences sociales, non couverte par la redevance versée par les résidents, mais rendue nécessaire par les difficultés propres des personnes accueillies.

La GLS permet aux gestionnaires de réguler la vie collective au sein de la résidence, mais aussi les relations avec son environnement.

La GLS est une prestation centrée sur le logement, elle est une forme de gestion rapprochée et attentive qui peut être individuelle et collective, destinée à faciliter pour les résidents l'exercice de leurs obligations et pour le gestionnaire l'organisation de la vie collective.

La gestion locative sociale est une mission particulière transversale des résidences sociales regroupant des tâches diversifiées, pouvant être exercées par différents intervenants qualifiés de la structure.

Elle se décline en 4 grandes catégories d'interventions :

- la régulation de la vie collective au sein de la résidence : accueil et intégration des nouveaux résidents, présentation et explicitation du règlement intérieur et du contrat d'occupation, veille et suivi au quotidien, prévention et gestion des incidents. L'intégration d'un nouveau résident implique également de prendre connaissance de la situation de la personne et de dresser un diagnostic de ses besoins et des problématiques rencontrées. Ces actions peuvent être individuelles ou collectives ;*
- la prévention et la gestion des impayés : suivi des dossiers d'aide au logement, suivi rapproché des dettes et plan d'apurement, orientation vers les services sociaux ;*
- la lutte contre l'isolement : écoute individuelle, actions favorisant le lien social à l'intérieur de la résidence, inscription de la structure dans la vie sociale locale;*
- la médiation vers les services extérieurs mobilisables pour résoudre les difficultés des résidents : aide aux démarches administratives et aux procédures d'accès au logement, mise en contact des résidents avec les services extérieurs (éducatifs, sanitaires, sociaux, culturels), et médiation renforcée (aide directe et suivi de situations).*

Ces missions ne relèvent pas d'une gestion locative classique. Si la gestion locative classique a pour objet le respect du contrat d'occupation, la GLS favorise une évolution personnelle favorable des résidents en leur proposant une meilleure insertion sociale et en les préparant à une insertion réussie dans un logement ordinaire.

La GLS se distingue de la mesure d'accompagnement social, qui est attachée à la personne accompagnée indépendamment de son statut locatif et varie en fonction des besoins spécifiques de la personne dans son intensité et sa durée.

L'aide à la gestion locative sociale a pour vocation de conforter des missions de gestion locative sociale dans des établissements accueillant des publics très

¹¹. Selon les dispositions du CCH, article L365-1 et 4 et R 365-1 et suivants.

divers : jeunes en mobilité, personnes en situation de précarité etc. Une attention particulière doit être portée à la situation des personnes immigrées âgées fortement représentées dans certaines résidences sociales issues de FTM pour lesquelles une gestion locative sociale doit permettre de détecter les besoins et mobiliser les moyens d'accompagnement adaptés à leur situation.

L'AGLS peut aussi favoriser l'intégration des résidences sociales dans le fonctionnement des

SIAO afin de faciliter la mobilisation des contingents de réservation pour l'accueil et l'intégration de personnes dont les caractéristiques sont compatibles avec les projets sociaux des établissements. »

Il convient de considérer l'AGLS comme un moyen indispensable de stabilisation et de consolidation de l'action des résidences sociales (traduites dans leurs projets d'établissement) pour l'accès au logement pérenne des personnes en difficulté.

Dans le cadre d'une stratégie de l'évolution de l'offre de logement accompagné et de la mobilisation de cette aide qui en découle, il appartient au niveau départemental de cibler les résidences sociales pouvant bénéficier de cette aide au regard de leur projet social et des orientations stratégiques. Les services seront particulièrement attentifs à la qualité des actions de GLS mises en œuvre par la structure au regard de ces objectifs. Il s'agit de veiller à ce que l'opérateur renforce grâce à cette aide sa gestion locative sociale, notamment en permettant d'identifier des temps de travail dédiés à cette activité et en s'assurant de la qualification des personnes exerçant ces missions, celles-ci pouvant intervenir sur plusieurs résidences.

Par ailleurs, l'octroi de l'AGLS doit s'inscrire en articulation et en complémentarité avec les aides existantes auxquelles l'AGLS n'a pas vocation à se substituer. En ce sens, les pensions de famille, bien qu'étant juridiquement un sous-ensemble des résidences sociales, bénéficient d'un financement spécifique non cumulable avec le versement de l'AGLS.

Pour rappel, l'AGLS a exclusivement vocation à financer des résidences sociales. Les

logements-foyers non transformés ou les RHVS, nonobstant d'éventuelles similitudes avec le fonctionnement d'une résidence sociale, ne peuvent prétendre au bénéfice de l'AGLS.

Le montant de l'AGLS pourra être modulé en fonction des publics accueillis et du projet social de la structure. Elle devra toutefois s'inscrire dans les plafonds suivants en fonction de la taille de la résidence :

- 12 200€ pour moins de 50 logements*
- 20 400€ entre 50 et 100 logements*
- 25 000€ au-delà de 100 logements.*

A titre exceptionnel, pour des établissements d'au moins 200 logements, lorsque les caractéristiques des publics accueillis et le développement des actions de gestion locative sociale réalisées le justifient, ce plafond peut être dépassé dans une limite de 20% de celui-ci.

Afin de garantir au gestionnaire une mise en œuvre cohérente de son projet social, l'AGLS est accordée à la structure dans une perspective triennale sur la base d'une convention d'objectifs qui se déclinera par une convention financière annuelle.

Enfin, il convient de tenir compte dans l'allocation de cette aide de l'ensemble des cofinancements dont bénéficient les résidences sociales et de mener, dans la

mesure du possible, une réflexion conjointe des financeurs pour soutenir les résidences sociales de manière cohérente et complémentaire.»¹²

L'AGLS est accordée par la DDCS.

2.6. L'accompagnement social

« Le projet social définit les modalités de l'accompagnement social en fonction du public accueilli.

Cet accompagnement, qui a pour objectif de conduire la personne à l'autonomie, ne doit en aucun cas être systématique ou imposé. Ainsi de nombreux résidents, en particulier stagiaires, CDD, saisonniers... n'ont pas forcément besoin d'un accompagnement social et souhaitent simplement une formule de logement temporaire meublé avec quelques services collectifs. Lorsqu'un accompagnement s'avère indispensable, il doit être adapté à la situation et aux caractéristiques du public accueilli. »

3. Les foyers de jeunes travailleurs

« Les foyers de jeunes travailleurs accueillent prioritairement des jeunes en activité ou en voie d'insertion sociale et professionnelle âgés de 16 à 25 ans, notamment à l'issue d'une prise en charge par le service de l'aide sociale à l'enfance. Ils ne peuvent accueillir de personnes ayant dépassé l'âge de 30 ans.

« Les foyers de jeunes travailleurs établissent et mettent en œuvre avec une équipe dédiée un projet socio-éducatif ayant pour objet l'accès à l'autonomie et au logement indépendant des jeunes qu'ils logent. Dans ce cadre, ils assurent :

- **des actions d'accueil, d'information et d'orientation en matière de logement ;**
- **des actions dans les domaines de l'emploi, de l'exercice de la citoyenneté, de l'accès aux droits et à la culture, de la santé, de la formation et de la mobilité, du sport et des loisirs ;**
- **une restauration sur place ou à proximité, quand le logement proposé ou les locaux affectés à la vie collective ne permettent pas la préparation des repas ; toutefois, cette restauration peut être assurée par des organismes extérieurs dans le cadre de conventions conclues avec le gestionnaire du foyer.**

Ces actions et services peuvent être ouverts à des personnes ne résidant pas dans l'établissement. La restauration peut l'être sans condition d'âge.

Pour les foyers de jeunes travailleurs créés à compter du 03.08.2015, l'organisme gestionnaire doit être agréé dans les conditions prévues pour la gestion de résidences sociales, ou être dispensé de cet agrément. »¹³

¹². Circulaire DGCS/DIHAL/DHUP/2013/2019 du 30 mai 2013 relative au soutien et au développement de l'offre de logements accompagnés par un renforcement de l'aide à la gestion locative sociale des résidences sociales.

¹³. CASF, articles D312-153-1 à -3. Ces dispositions réglementaires ont fait l'objet d'un commentaire dans la circulaire DGCS/SD1A n° 2015-284 du 09.09.2015.

4. La transformation des Foyers de travailleurs migrants

« La transformation des FTM en résidence sociale s'inscrit dans une volonté de mise aux normes du patrimoine et de meilleures conditions de vie pour les résidents.

Destinés à répondre à un besoin d'accueil temporaire des travailleurs isolés, les foyers construits dans les années 1960-1970, doivent faire face à l'évolution de leurs résidents. Devenus pour une majorité d'entre eux un domicile permanent, ils sont confrontés au vieillissement de leurs publics, souvent fragilisés économiquement, notamment par le passage à la retraite. Enfin pour résoudre une vacance structurelle dans des zones en déclin industriel, ils ont dû peu à peu accueillir d'autres publics en voie d'exclusion.

La transformation en résidence sociale doit se concrétiser par davantage de mixité tout en se maintenant en place les publics immigrés déjà occupants, sachant que pour ces publics, la résidence sociale peut constituer s'ils le souhaitent une solution de logement durable, tant qu'ils ne sont pas dépendants.

Les résidences sociales ne sont pas des établissements destinés à accueillir des personnes âgées dépendantes. Cependant, une certaine adaptation des résidences sociales au vieillissement des publics peut être envisagée, en prévision de l'accroissement de ce phénomène dans les dix prochaines années. Mais elle doit se limiter à permettre le maintien des résidents qui restent autonomes.

Le lien avec les Centres locaux d'information et de coordination gérontologique et les services du Conseil général doit faciliter la mise en réseau du foyer avec les Etablissements d'hébergements pour personnes âgées dépendantes susceptibles d'accueillir des résidents devenus dépendants pour y faciliter leur accueil : inscription à temps sur liste d'attente, coordination, connaissance des publics, prise en compte de leurs ressources et besoins. Ceci suppose une information appropriée des résidents et un dialogue favorisant leur adhésion en amont.

Le projet social définira également un programme d'aménagement du bâti : dans le cas de création de surfaces nouvelles comme lors de rénovations importantes ou plus modestes, la réglementation impose de rendre accessibles les parties communes, logements et équipements, et de permettre la circulation des résidents à l'extérieur immédiat et à l'intérieur de la structure. De plus, dans le but d'améliorer la qualité d'usage pour tous les usagers de l'établissement, il peut être judicieux de réaliser des aménagements supplémentaires qui ne font pas systématiquement l'objet d'une obligation réglementaire (ascenseur, barres d'appui, revêtements de sol,...).

Un espace commun destiné à assurer éventuellement des interventions sanitaires (infirmierie, salle de kinésithérapie) pourra être également prévu, notamment si la taille des logements est trop réduite pour permettre l'intervention des professionnels.

La diversité des publics est souhaitable, une politique de logements dédiés à des publics spécifiques pouvant être génératrice d'exclusion. Cependant, dès l'élaboration du projet social, les difficultés éventuelles de coexistence de modes de vie très différentes doivent être prises en compte par une politique de

peuplement, d'aménagement des espaces et un dispositif favorisant la vie collective.

Une attention sera dans tous les cas accordée à la population des résidents vieillissants afin qu'ils bénéficient de conditions d'occupation paisible de leur logement. »¹⁴

5. Les maisons-relais / pensions de famille

« La résidence sociale dénommée " pension de famille " est un établissement destiné à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire. »¹⁵

« Les maisons-relais offrent une alternative de logement pour des personnes en situation de grande exclusion. Elle doit leur permettre une réadaptation à la vie sociale dans un environnement chaleureux et convivial, dans la perspective de leur faire retrouver tous les aspects de la citoyenneté.

La maison-relais, qui constitue une modalité particulière de résidence sociale, doit permettre de stabiliser ces personnes dans un habitat durable de type communautaire et de petite taille.

Elle ouvre droit au bénéfice de l'allocation personnalisée au logement. »

5.1. Les personnes accueillies

« Les maisons-relais sont destinées à l'accueil de personnes au faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion sociale lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible, à échéance prévisible, leur accès à un logement ordinaire.

Les personnes qui ont connu la rue, ou qui plus généralement, sont fortement désocialisées, éprouvent de grandes difficultés à s'adapter à un logement individuel. Elles ont besoin, très souvent, d'un temps de réadaptation à la vie quotidienne. Cette période, qui peut s'inscrire dans une perspective durable, réclame de s'accomplir dans des lieux porteurs de sens et dans les quelles elles peuvent reconstituer des liens sociaux, culturels, affectifs et redevenir des citoyens insérés dans un quartier, dans une commune à la vie desquels ils peuvent participer.

Concrètement, il s'agit de répondre aux besoins de personnes qui, sans nécessité un accompagnement social lourd, ne peuvent, du fait de leur isolement social et affectif, trouver immédiatement un équilibre de vie dans un logement individuel autonome.

Les maisons-relais s'adressent de manière privilégiée aux personnes fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire et qui ne relèvent pas des structures d'insertion de type CHRS ni d'un logement autonome.

La maison-relais ne s'inscrit pas dans une logique de logement temporaire mais bien d'habitat durable, sans limitation de durée, et offrant un cadre semi collectif valorisant la convivialité et l'intégration dans l'environnement social.

Compte tenu de la nature du projet et de l'importance à parvenir à un peuplement équilibré de la maison-relais, les règles d'attributions des logements

¹⁴ Circulaire 2006-45 du 4 juillet 2006.

¹⁵ CCH, article L633-1.

feront l'objet d'un accord entre le gestionnaire, l'ensemble des réservataires, les services qui auront orienté vers la maison-relais les futurs pensionnaires. »

5.2. Les caractéristiques techniques des maisons-relais

«Les maisons-relais sont des petites structures comportant au moins dix logements et pas plus de vingt-cinq, composées essentiellement de type 1 équipés pour permettre aux pensionnaires d'avoir un minimum d'autonomie. Le type de bâti peut être très diversifié mais il doit contribuer à la qualité de la vie de la pension elle-même et à son intégration dans l'environnement local. Il doit être situé plutôt en centre ville ou en centre bourg, à proximité de commerces, orientés sur la vie de quartier et offrant une liaison aisée avec les services sociaux de secteur. Le bâtiment comporte des espaces collectifs : salle de réunion ou de télévision et, chaque fois que possible, un jardin ou une cour. »

5.3. L'hôte ou le couple d'hôtes

« L'hôte ou le couple d'hôtes jouent un rôle primordial d'animation et de régulation de la vie quotidienne de la maison. De par leur qualification ou par leur expérience reconnue dans le champ de l'accueil et de l'insertion des personnes en difficulté, ils doivent être d'abord à l'écoute des pensionnaires en assurant une présence quotidienne auprès d'eux.

A ce titre, et en plus de l'organisation quotidienne de la vie de la maison-relais, ils doivent :

- définir conjointement avec les résidents les modalités de la vie collective ;*
- animer les espaces et les temps communs à tous les pensionnaires avec un principe de réunion périodique avec les pensionnaires indispensable à la régulation de la vie de la maison et moment privilégié pour les animations et, ou, les activités communes ;*
- faciliter les relations entre les résidents ;*
- savoir être à l'écoute pour pouvoir faire face aux difficultés d'ordre individuel ou collectif ;*
- maintenir, le cas échéant, les contacts avec les services qui ont orientés le pensionnaire vers cette structure ;*
- organiser les liens avec l'environnement local de la pension : mairie, services sanitaires et sociaux, équipements publics, structures d'animation et de loisirs ainsi que le voisinage de la pension, pour l'ouvrir au tissu social de proximité.*

Enfin l'hôte peut également avoir en charge, en liaison avec l'association gestionnaire, des tâches de gestion locative quotidienne parmi lesquelles : l'admission des nouveaux pensionnaires, la surveillance et le maintien du bon entretien des logements et des espaces collectifs, la perception de la redevance et, le cas échéant, le suivi des plans d'apurement des dettes locatives, le respect du règlement intérieur.

Compte tenu du rôle de l'hôte et de l'ensemble de ses tâches, son temps de travail journalier ne peut être inférieur à la demi-journée.

Le financement de l'hôte est pris en charge par l'Etat. »

5.4. L'accompagnement social

« Toutes les personnes accueillies, qui, au demeurant, ne nécessitent pas un accompagnement social lourd, peuvent continuer à être suivies par le service social ou médico-social qui les a orientés vers la maison-relais. Si tel est le cas, et

compte tenu du profil des populations accueillies et de leurs parcours, le partenariat local d'intervention sociale avec les services sociaux de secteur sera alors formalisé.

Il doit en aller de même pour les personnes ayant des problèmes psychiques pour lesquelles un partenariat avec les secteurs et intersecteurs psychiatriques devra être organisé. »¹⁶

6. Les résidences d'accueil

« La " résidence d'accueil " est une pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique. »¹⁷

« Le besoin d'aide et d'accompagnement dans la vie quotidienne se pose d'une manière aiguë pour les personnes ayant un handicap psychique en situation d'exclusion sociale, notamment celles qui restent hospitalisées en psychiatrie sans nécessité thérapeutique, faute de relais social, celles qui sont à la charge de leur famille, ou celles qui se trouvent sans domicile. De même, les réponses données en termes de logement autonome à ces personnes sont largement déficitaires par rapport aux besoins constatés.

La résidence d'accueil, comme la maison-relais est une modalité de résidence sociale, clairement inscrite dans le champ du logement social et relevant du CCH. Elle s'inscrit dans une logique d'habitat durable, sans limitation de durée, et offre un cadre de vie semi-collectif valorisant la convivialité et l'intégration dans l'environnement social.

Sa spécificité est d'offrir aux résidents la garantie, en tant que de besoin, d'un accompagnement sanitaire et social organisé dans le cadre de partenariats formalisés par des conventions, d'une part, avec un service d'accompagnement à la vie sociale (SAVS) ou un service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés (SAMSAH).

6.1. Les personnes accueillies

La résidence d'accueil est destinée à l'accueil de personnes :

- fragilisées et handicapées par des troubles psychiques liés à une pathologie mentale au long cours, dont l'état est suffisamment stabilisé pour respecter et bénéficier des règles de vie semi-collective ;*
- suffisamment autonomes pour accéder à un logement privatif, dès lors qu'un accompagnement et des soins sont garantis en tant que de besoin ;*
- dans une situation d'isolement ou d'exclusion sociale à faible niveau de revenus, sans critère d'âge.*

Elle est ouverte à des personnes présentant des profils variés, qui peuvent avoir connu des périodes d'hospitalisation prolongées, des épisodes d'errance, ou être restées à la charge de leur famille. Cette diversité est source de dynamisme pour le projet social recherché.

Le terme de handicap psychique recouvre les diverses situations de handicap que peuvent générer des troubles psychiques durables. Il vise le type de difficultés que rencontrent les personnes dans leur vie quotidienne et leur

¹⁶ Circulaire du 6 décembre 2002 relative aux maisons-relais. Les termes maison-relais et pension de famille désignent le même produit.

¹⁷. CCH, article L633-1.

participation sociale, mais n'implique pas que les personnes soient reconnues handicapées par les instances ad hoc.

Les candidatures, avec l'assentiment de la personne, peuvent provenir d'horizons divers (familles, associations, travailleurs sociaux, équipes de psychiatrie...), dans le souci de répondre à des besoins s'exprimant dans des contextes variés. Il ne conviendrait pas que les admissions s'effectuent par une filière unique et la résidence d'accueil ne doit pas recevoir massivement les patients hospitalisés au long cours dans un même service de psychiatrie.

Un comité d'admission, composé du responsable de la résidence d'accueil, de l'hôte, de représentants du secteur de psychiatrie et du service d'accompagnement social conventionnés, des services de l'Etat et des collectivités locales et des autres partenaires financiers, définit ses critères de priorité et d'inclusion et se prononce sur les candidatures.

Le choix de l'admission appartient en dernier recours au gestionnaire.

6.2. Le projet social

La résidence d'accueil repose sur un projet social qui s'articule autour du triptyque suivant :

- le logement assorti de la présence de l'hôte ;*
- l'accompagnement à la vie sociale, notamment par les SAV et les SAMSAH ;*
- les services de santé, dont les services de secteur psychiatrique.*

Ces trois volets contribuent ensemble à la définition d'un projet social qui promeut l'autonomie des personnes et leur ouvre des perspectives de participation sociale. Ils conditionnent le fonctionnement de la résidence d'accueil.

Le gestionnaire ou les hôtes apportent un soutien dans les démarches entreprises par chaque résident pour l'accès à l'ensemble de ses droits sociaux, le cas échéant en lien avec sa famille. Les personnes dont le handicap nécessiterait d'être reconnu et évalué sont avec leur accord guidées vers la maison départementale des personnes handicapées dans le but d'identifier leurs besoins, de faire reconnaître leurs droits et le cas échéant d'établir un plan personnalisé de compensation.

Une attention particulière est apportée au fait que chaque résident puisse avoir une activité à l'extérieur avec, si besoin, le soutien conjugué des hôtes et des équipes de soin ou d'accompagnement. A cet égard, il faut souligner l'intérêt que peut présenter pour les résidents l'existence, à proximité, d'un groupe d'entraide.

6.3. La conception architecturale

La structure envisagée doit par son implantation, sa conception et sa dimension, permettre d'apporter des réponses favorisant d'insertion dans la cité. Il s'agit de créer des formules d'habitat avec services qui soient le support à un projet d'accompagnement des personnes accueillies favorisant à la fois la vie autonome et le lien social nécessaire à la vie en collectivité.

Il s'agit d'une structure de taille réduite, bien insérée dans l'environnement local de manière à faciliter l'accès à tous les services, notamment à proximité de moyens de transports collectifs.

Elle se compose :

- de logements indépendants permettant à chaque résident d'avoir une vie privée et autonome.*

Chaque logement doit disposer :

- o d'un espace de vie permettant les activités domestiques habituelles ;
- o d'une kitchenette dont les équipements devront garantir la sécurité des occupants ;
- o d'une salle de bains et de WC dont les équipements devront être d'un usage sécurisé.
- d'espaces de vie collective :
 - o espaces de convivialité : salon et/ou salle à manger permettant aux occupants de rompre leur isolement,
 - o espaces techniques : cuisine collective permettant la confection des repas, buanderie.
- d'un espace réservé à l'hôte ou au couple d'hôtes.

Ces structures d'accueil qui ont une vocation de logements devront répondre aux réglementations relatives à l'accessibilité et à la sécurité incendie du CCH. Les espaces collectifs obéissent, quant à eux, à la réglementation relative aux établissements recevant du public.

6.4. L'hôte ou le couple d'hôtes

L'hôte dans une résidence d'accueil a des missions identiques à celui d'une maison-relais.

« Les troubles psychiques des résidents peuvent induire des comportements spécifiques susceptibles de perturber la vie individuelle et collective. Les hôtes doivent se montrer très attentifs pour réguler la vie du groupe et instaurer ainsi un climat de sécurité et sérénité nécessaires au sein de la maison.

Cette attention particulière, induite par la problématique des personnes accueillies, requiert de la part des hôtes des qualités personnelles qui leur permettent de faire face à la diversité et aux difficultés des situations, et une motivation à travailler auprès de ce public. Une expérience dans le secteur de l'insertion ou du handicap psychique est utile. Les hôtes reçoivent nécessairement, dès leur prise de fonctions, une formation adaptée, poursuivie dans le cadre de leur activité, ainsi qu'un soutien régulier auprès des partenaires extérieurs. »

La rémunération de l'hôte est prise en charge par l'Etat.

6.5. L'accompagnement social et sanitaire

L'accompagnement social et sanitaire s'appuie sur des structures partenaires extérieures pour favoriser un accompagnement adapté à chacun :

- *chaque résident accède, selon ses besoins et ses choix, aux soins et aux aides dispensés dans les dispositifs de droit commun (services de santé et praticiens libéraux ; CCAS, MDPH, etc.) ;*
- *au-delà, des conventions établies entre la résidence d'accueil et au moins un service de secteur psychiatrique et un SAV ou SAMSAH ont pour but, d'une part de faciliter l'accès de tout résident aux soins et à l'accompagnement social selon ses besoins, et d'autre part, d'apporter autant que de besoin conseil et soutien à l'organisme gestionnaire et aux hôtes. »¹⁸*

¹⁸. Note d'information DGAS/PIA/PHAN n 2006-523 du 16 novembre 2006.

7. Les résidences hôtelières à vocation sociale

« La résidence hôtelière à vocation sociale est un établissement commercial d'hébergement agréé par le préfet de département dans lequel elle est implantée et non soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale. Sa destination est qualifiable à la fois d'hébergement et d'hébergement hôtelier et touristique. Elle est constituée d'un ensemble homogène de logements meublés, offerts en 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.

▪ Résidences mobilité

L'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale est agréé par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel la résidence est implantée. Cet exploitant s'engage à réserver au moins 30 % des logements de la résidence à des personnes rencontrant des difficultés de logement, ces personnes étant désignées soit par le préfet de département, soit par des collectivités territoriales, associations, organismes et personnes morales dont la liste est arrêtée par ce dernier.

Le représentant de l'Etat dans le département d'implantation d'une résidence hôtelière à vocation sociale adresse à l'exploitant de la résidence la liste des collectivités territoriales, associations, organismes et personnes morales habilités à désigner des personnes au titre de la mise en œuvre du contingent de réservations.

▪ Résidences d'intérêt général

Lorsque l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale s'engage à réserver plus de 80 % des logements de la résidence à des personnes désignées par le représentant de l'Etat dans le département ou à des personnes en difficulté, sans abri ou en détresse, ou demandeurs du droit d'asile, il est tenu d'assurer un accompagnement social qui doit être précisé dans sa demande d'agrément et de mettre à disposition une restauration sur place ou une ou plusieurs cuisines à disposition des personnes. »¹⁹

▪ Les agréments

« L'agrément d'une résidence hôtelière à vocation sociale est délivré par le préfet de département d'implantation de la résidence, sur demande du propriétaire de l'immeuble ou du terrain, ou du maître d'ouvrage de l'opération, ou de l'exploitant attestant être autorisé par eux.

La délivrance de cet agrément est subordonnée aux conditions suivantes :

- *Existence, non satisfaite par l'offre locale de logements ou de structures d'hébergement, de besoins en logements des personnes ciblées ;*

¹⁹

- **Présentation par le demandeur d'un plan prévisionnel de financement de la construction ou de l'acquisition de la résidence ou, le cas échéant, des travaux nécessaires à la transformation d'un immeuble existant en résidence. Cette dernière condition n'est pas applicable lorsque le demandeur est propriétaire d'un immeuble existant satisfaisant à l'ensemble des normes, ce qu'il lui appartient alors de justifier.**

« L'agrément de l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale est délivré par le représentant de l'Etat dans le département d'implantation de la résidence sur demande du propriétaire de l'immeuble ou du terrain, ou du maître d'ouvrage de l'opération, ou de l'exploitant attestant être autorisé par eux.

La délivrance de cet agrément est subordonnée à la présentation par la personne physique ou morale susceptible d'assurer l'exploitation de la résidence,

- **de références professionnelles en matière de gestion d'hôtels, de structures para-hôtelières ou de structures adaptées au logement ou à l'hébergement ou de garanties qu'elle pourra disposer de personnels disposant de ces références ;**
- **de conditions prévisionnelles d'exploitation de la résidence compatibles avec les contraintes pesant sur cette exploitation;**
- **et, s'il s'agit d'une résidence d'intérêt général, de références professionnelles en matière d'accompagnement social ou de garanties qu'elle pourra disposer de personnels disposant de ces références et des modalités de mise en œuvre des actions d'accompagnement qui seront proposées aux résidents.**

Ne peuvent être agréées les personnes physiques tombant sous le coup des interdictions consécutives à certaines condamnations pénales, et les personnes morales comptant parmi leurs dirigeants ou administrateurs au moins une personne physique tombant sous le coup de ces interdictions.²⁰

L'agrément de l'exploitant de la résidence est délivré pour une durée de neuf ans à compter du jour où la résidence est mise en location. Cet agrément est renouvelé tacitement par période de neuf ans.

▪ Les normes à respecter

Les logements doivent respectés un certain nombre de normes. En particulier, **« chaque logement de la résidence doit répondre aux caractéristiques du logement décent²¹.**

Toutefois, dans les résidences d'intérêt général, l'exigence de disposer d'une cuisine ou d'un coin-cuisine ne s'applique pas. Les équipements pour la toilette corporelle, à l'exception des lavabos alimentés en eau chaude et froide, ainsi que les cabinets d'aisance peuvent être

²⁰. La liste des condamnations est fixée par les articles L241-3 et -4 du CCH.

²¹. Voir les caractéristiques du logement décent au chapitre 7. §1.1.

extérieurs au logement à condition qu'ils soient situés dans le même bâtiment et facilement accessibles.

Le préfet de département peut, sur demande motivée du propriétaire de l'immeuble ou du maître d'ouvrage de l'opération, ou de l'exploitant attestant être autorisé par le propriétaire ou le maître d'ouvrage, autoriser une dérogation sur le bâtiment ou tout ou partie des logements de la résidence à certaines des règles, normes et performances techniques.

▪ Le cahier des charges

Les conditions de fonctionnement et les modalités d'exploitation de chaque résidence hôtelière à vocation sociale sont définies dans un cahier des charges arrêté par le préfet du département d'implantation de la résidence.

Ce cahier précise également :

- les conditions de mise en œuvre des réservations de logements en faveur des personnes ciblées ;***
- les modalités d'appréciation du respect par l'exploitant du pourcentage des logements de la résidence réservés aux personnes ciblées ;***
- les modalités d'appréciation du respect par l'exploitant du prix de nuitée maximal ;***
- dans les résidences d'intérêt général, les conditions de mise à disposition d'une restauration sur place ou d'une ou plusieurs cuisines.***

Le cahier des charges fixe le pourcentage des logements d'une résidence hôtelière à vocation sociale réservés aux personnes ciblées.

▪ Le prix de la nuitée

Le prix de nuitée maximal applicable à chacun des logements que l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale s'engage à réserver aux personnes ciblées est fixé dans l'agrément de la résidence. Ce prix de nuitée maximal ne peut être supérieur à 20 euros. Toutefois, il peut être majoré dans la limite de 20 euros lorsque le logement est occupé par plusieurs personnes. Ce montant est révisé annuellement. L'agrément prévoit la dégressivité de ce prix de nuitée maximal en cas de location à la semaine ou au mois par la ou les mêmes personnes d'un logement réservé.

Le préfet du département d'implantation peut, sur demande motivée de l'exploitant d'une résidence d'intérêt général, autoriser une dérogation à cette dégressivité.

▪ Droits de réservation

Des droits de réservation sur une partie des logements d'une résidence hôtelière à vocation sociale peuvent être obtenus en contrepartie :

- des aides ou financements directs ou indirects que les établissements publics de l'Etat à caractère industriel et commercial, les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que toute personne morale de droit privé ont apporté aux travaux de création de la résidence ou apportent à son fonctionnement ;***

- **des aides versées à partir des ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction.**

Le nombre, la durée et les modalités de mise en œuvre de ces droits de réservation et de la tarification applicable aux logements concernés sont définis dans une convention conclue entre le propriétaire de l'immeuble ou du terrain ou le maître d'ouvrage de l'opération et la personne contribuant au financement de la construction, l'acquisition, la reconstruction, l'aménagement ou l'amélioration de la résidence, ou entre l'exploitant de la résidence et la personne contribuant au financement du fonctionnement de celle-ci. Lorsque les financements apportés concernent à la fois l'investissement dans la résidence et le fonctionnement de celle-ci, la convention est conclue entre le propriétaire de l'immeuble ou du terrain ou le maître d'ouvrage de l'opération, l'exploitant de la résidence et la personne apportant les financements.

Les conventions sont transmises au préfet de département d'implantation de la résidence.

En sus du contingent de réservations en faveur des personnes ciblées, l'Etat et ses établissements publics n'ayant pas de caractère industriel et commercial peuvent réserver dans une résidence hôtelière à vocation sociale des logements destinés à être loués à leurs agents en contrepartie d'une contribution financière revêtant la forme de prêts ou de subventions.

Le nombre, la durée et les modalités de mise en œuvre des droits de réservation obtenus ainsi que la tarification applicable aux logements réservés sont définis dans une convention. »²²

La création du concept de résidence hôtelière à vocation sociale semble vouloir répondre à la volonté de créer de fait des « résidences sociales à but lucratif ».

8. Les procédures exceptionnelles d'accès à un logement foyer

8.1. La commission de médiation DALO

« La commission de médiation²³ peut également être saisie, sans condition de délai, par toute personne qui, sollicitant l'accueil dans un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande. La commission de médiation transmet au préfet la liste des demandeurs pour lesquels doit être prévu un tel accueil dans un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale et précise, le cas échéant, les mesures de diagnostic ou d'accompagnement social nécessaires.

Le préfet désigne chaque demandeur au service intégré d'accueil et d'orientation aux fins de l'orienter vers un organisme disposant de logements dans un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale correspondant à ses besoins et qui sera chargé de l'accueillir dans le délai fixé par le préfet. L'organisme donne suite à la proposition d'orientation. En cas d'absence d'accueil dans le délai fixé,

²² . CCH, articles L631-11, et R631-9, 12, 18, 22, 23, 24, 25..

²³ . Sur le rôle et la composition de la commission de médiation, voir chapitre 6, § 3 du présent recueil.

le préfet désigne le demandeur à un tel organisme aux fins de le loger. Au cas où l'organisme vers lequel le demandeur a été orienté ou à qui il a été désigné refuse de le loger, le préfet procède à l'attribution d'un logement dans un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale correspondant à ses besoins. Le cas échéant, cette attribution s'impute sur les droits à réservation de l'Etat. En Ile-de-France, il peut aussi demander au préfet d'un autre département d'effectuer une telle proposition ; en cas de désaccord, la proposition est faite par le préfet de région.

Les personnes auxquelles une proposition d'accueil dans un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale a été adressée reçoivent du préfet une information écrite relative aux dispositifs et structures d'accompagnement social présents dans le département dans lequel le logement-foyer ou la résidence hôtelière à vocation sociale est situé et, le cas échéant, susceptibles d'effectuer le diagnostic ou l'accompagnement social préconisé par la commission de médiation. »²⁴

8.2. L'articulation avec le SIAO

« Lorsqu'ils bénéficient d'un financement de l'Etat, les logements-foyers et les résidences hôtelières à vocation sociale:

- informent le service intégré d'accueil et d'orientation des logements vacants ou susceptibles de l'être ;
- examinent les propositions d'orientation du service intégré d'accueil et d'orientation et les mettent en œuvre selon les procédures qui leur sont propres. »²⁵

9. Le suivi et l'évaluation

▪ Le comité de suivi du projet social

« Le projet social des résidences sociales doit faire l'objet d'un suivi annuel pour vérifier sa mise en œuvre et permettre son évolution en fonction des besoins des publics et des réponses à apporter.

Il est souhaitable qu'un suivi de la résidence sociale soit organisé par exemple par l'instauration d'un comité de suivi de la résidence à l'initiative de la commune d'implantation ou du comité responsable du PDALPD. A partir du bilan de la résidence sociale établi annuellement par le gestionnaire, ou de tout autre élément existant, devront être vérifiés :

- l'évolution des publics accueillis, la compatibilité des attributions de logement avec le projet social ;
- la politique d'accompagnement social ;
- l'accompagnement des résidents vers la sortie sur la base du bilan des dernières sorties ;
- la politique en matière d'entretien et de grosses réparations.

Sur ces bases et en prenant l'avis du conseil de concertation ou des représentants des résidents, de nouvelles mesures pourront être proposées pour notamment actualiser le projet social. »²⁶

²⁴. CCH, article L441-2-3.

²⁵. CASF, article L345-2-8. Sur le SIAO, voir le chapitre 12 du présent recueil.

²⁶. Circulaire 2006-45 de 4 juillet 2006.

▪ La CILPI

« La commission interministérielle pour le logement des populations immigrées a pour objet :

- **de formuler toutes propositions et de coordonner l'ensemble des actions relatives au logement des populations immigrées et de leurs familles, en particulier en ce qui concerne les actions concernant les foyers de travailleurs migrants ;**
- **d'assurer le suivi du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants et de leur transformation en résidences sociales ; pour ce faire elle tient à jour la liste des foyers traités et ayant fait l'objet d'un traitement ainsi que les données physiques et financières relatives à ce plan ;**
- **d'élaborer, à partir des propositions des préfets, les programmes d'opérations éligibles au financement de la participation des employeurs à l'effort de construction ;**
- **d'établir un bilan annuel des actions mises en œuvre pour le logement des populations immigrées.**

La CILPI est composée des membres suivants :

- **le ministre chargé du budget ou son représentant ;**
- **le ministre chargé de l'économie ou son représentant ;**
- **le ministre chargé des affaires sociales ou son représentant ;**
- **le ministre de l'intérieur ou son représentant ;**
- **le ministre chargé du logement ou son représentant ;**
- **le délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées ou son représentant.**

Les travaux de la commission sont placés sous la présidence du DIHAL ou de son représentant. La commission associe à ses travaux, à titre consultatif, le directeur général de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL) ou son représentant et, en tant que de besoin, toute personne qualifiée dans le domaine du logement des populations immigrées ou des personnes démunies.

La commission se réunit au moins trois fois par an.

Les représentants des ministres chargés du logement, des affaires sociales, de l'intérieur et du DIHAL constituent un comité permanent chargé, dans l'intervalle des réunions de la commission, de veiller à la mise en œuvre des orientations et des décisions arrêtées par celle-ci. Ils sont assistés dans ces travaux par le représentant de l'UESL.

Le comité permanent rend compte aux membres de la commission de l'ensemble de ses travaux.

La commission est assistée par un secrétariat chargé de préparer et d'exécuter les décisions de la commission et du comité permanent.

Le secrétariat est dirigé par un délégué général placé auprès du DIHAL et nommé par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre de l'intérieur.

Sous l'autorité du comité permanent, le délégué général veille à la mise en œuvre des actions et programmes d'opérations approuvées par la commission interministérielle. Il anime à cet effet le réseau des

correspondants départementaux. Il prépare le bilan annuel des actions menées pour le logement des populations immigrées.

Les préfets des départements dont la liste est établie par la commission désignent chacun un chef de projet, correspondant de la commission, pour la mise en œuvre dans le département des actions et programmes.

Ce chef de projet :

- **détermine et fixe, sous l'autorité du préfet du département, les priorités du programme départemental de traitement des foyers dans le cadre du PDALHPD et suit sa mise en œuvre ;**
- **coordonne les actions des pouvoirs publics mises en œuvre dans le département en faveur du logement des populations immigrées. »²⁷**

²⁷. Arrêté du 10.07.2015.