



résidence sociale «à l'usage»

Livret imaginé et proposé
par la Commission Logement
d'Interlogement93

Table des matières

I / LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE AUX RÉSIDENCES SOCIALES	P2
A / Réforme des agréments associatifs	p2
B / La circulaire n°2006-45 du 04/07/2006	p2
C / Règlement du Fonds de solidarité logement	p4
II / LES GESTIONNAIRES DE RÉSIDENCE SOCIALE	P5
A/ Les gestionnaires	p5
B/ Répartition des contingents	p6
C/ Références des résidences sociales dans le département	p6
III / LE TRAITEMENT ADMINISTRATIF D'UNE DEMANDE EN RÉSIDENCE SOCIALE	P6
A/ L'évaluation sociale	p6
B/ Circuit de la demande	p7
REPERTOIRE DES SIGLES	P10

I / LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE AUX RÉSIDENCES SOCIALES

A / Réforme des agréments associatifs

La loi Besson du 31/05/1990 reconnaît le secteur associatif comme opérateur dans le secteur du logement et de l'hébergement.

L'article 2 de la loi Molle du 25/03/2009 réforme les agréments de l'ensemble des organismes qui ont pour objet l'insertion par le logement ou l'hébergement de personnes défavorisées.

Un gestionnaire de résidence sociale, agréé à l'origine de l'opération, doit à nouveau se faire agréer au titre de l'intermédiation locative et de la gestion locative.

B / La circulaire n°2006-45 du 04/07/2006

Les résidences sociales sont une des déclinaisons de logements temporaires créées en 1994 et s'inscrivent dans la chaîne du logement entre les structures d'hébergement et le logement locatif social.

Cette circulaire clarifie le rôle des services de l'État et les orientations politiques des résidences sociales : **les résidences sociales doivent offrir une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire et pour lesquels un accompagnement social peut se révéler nécessaire.**

Les résidences sociales sont des outils des PDALPD. L'État a un double rôle, d'une part de collaborer à l'évaluation des besoins dans le cadre de ces plans, d'autre part de s'engager pour faciliter le montage et le suivi des projets.

Les résidences sociales constituent un véritable domicile où les résidents bénéficient de garanties proches des régimes locatifs de droit commun (contrat, quittance, APL).

N.B. : la réforme des agréments regroupe sous la même catégorie, et au titre du logement temporaire, les résidences sociales, les maisons relais, les anciens foyers de travailleurs migrants, les foyers de jeunes travailleurs et les foyers - soleil.

LE PROJET SOCIAL :

En amont de la création d'une résidence sociale et sous l'égide des collectivités locales, le projet social doit :

- Constituer un comité de pilotage
- Définir des publics diversifiés ou particuliers : publics ayant des difficultés d'accès à un logement ordinaire, publics en demande de logement temporaire pour des raisons de mobilité professionnelle ou publics ayant un besoin de lien social.
- Incrire la résidence sociale dans une logique de parcours résidentiel.
- Tenir compte des limites dans ses attributions (niveau de ressources, degré d'autonomie pour occuper un logement privatif et ne pas se soustraire aux résidences universitaires).
- Définir les caractéristiques d'une résidence sociale en fonction des spécificités des publics accueillis.
- Tenir compte de la configuration et l'implantation des locaux pour viser la qualité de vie (équilibre des parties privatives et collectives, implantation géographique, réglementation technique et normes d'accessibilité).
- Respecter la politique de la redevance en fonction de l'accessibilité et de la transparence.
- Penser que l'accompagnement social a pour objectif de conduire la personne à l'autonomie et ne doit en aucun cas être systématique ou imposé (mais adapté et favoriser les dispositifs de droit commun à l'extérieur de la résidence).
- Penser que les attributions des places relèvent de la responsabilité du gestionnaire qui fait un bilan annuel des attributions réalisées.
- Faire l'objet d'un suivi et d'un contrôle.

LES FINANCEMENTS :

Les financements de l'État permettent le conventionnement des résidences sociales à l'APL.

Les redevances ne doivent pas dépasser un plafond fixé chaque année et les revenus des ménages accueillis ne doivent pas dépasser 60% des plafonds de ressources HLM.

Les autres financements peuvent venir des :

- Fonds du 1% Logement en faveur du logement des populations en difficulté (convention du 14/05/97 et son avenant du 11/10/2001).
- Des collectivités locales
- Du propriétaire (les organismes HLM, les SEM ou les SCIC ou des associations)

N.B. : Même si propriétaire et gestionnaire peuvent être confondus, majoritairement ils sont distincts.

Les logements en résidence sociale sont équipés et meublés. Même si c'est un investissement important, le financement de ces biens meublés est distinct

de l'investissement immobilier et par conséquence n'entre pas dans le calcul de l'APL.

LE FONCTIONNEMENT ET LA GESTION :

Pour signer une convention APL « résidence sociale » le gestionnaire doit avoir obtenu l'agrément préfectoral.

La gestion de la résidence sociale doit être équilibrée afin de garantir la pérennité de la résidence. Les prestations proposées doivent respecter les revenus des résidents et être limitées aux besoins définis par le projet social (la restauration peut s'effectuer sous plusieurs formes).

L'aide à la gestion locative des résidences sociales est attribuée par la DRIHL et délivrée sur la base du projet social.

LES CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI :

La réglementation technique des résidences sociales est régie par deux corps de textes :

- Les textes fixant les dimensions minimales et les équipements.
- Les textes relatifs aux règles de construction.

Ces textes fixent des prescriptions techniques a minima.

C / Règlement du Fonds de solidarité logement

Le règlement du FSL du Département fixe les caractéristiques de l'orientation en résidence sociale.

LES OBJECTIFS :

Le Département finance des postes de travailleurs sociaux pour des résidences qui accueillent les populations démunies, ne pouvant accéder directement à un logement sans un accompagnement social.

Cette étape du parcours résidentiel et d'insertion est prévue pour une durée maximale de deux années.

A terme, elle permet d'accéder à un logement autonome de droit commun.

L' ACCOMPAGNEMENT SOCIAL LIÉ AU LOGEMENT EN RÉSIDENCE SOCIALE :

L' ASLL prend en compte la globalité de la situation et vise trois niveaux d'intervention :

- L'intégration dans la structure et la recherche de solution de logement
- L'accompagnement social individuel ponctuel pour certains résidents (suivi sur l'insertion professionnelle).
- Les interventions collectives sur les besoins des résidents.

N.B. : Les professionnels qui assurent un accompagnement social (type ASLL résidence) auprès des sous-locataires d'une résidence sociale, libèrent de fait le service social polyvalent de secteur des démarches administratives liées aux besoins des résidents.

LES CRITÈRES D'ACCÈS :

La demande d'orientation en résidence sociale fait l'objet d'une évaluation et doit répondre à des critères préalables :

- Les ressources du demandeur ne doivent pas dépasser les ressources fixées par le FSL
- Le demandeur doit résider et être domicilié en Seine-Saint-Denis
- Il doit être en situation régulière
- Il doit être demandeur de logement en Seine-Saint-Denis
- Il doit adhérer au projet et accepter l'accompagnement social
- Le demandeur a un projet professionnel construit nécessitant un accompagnement et un soutien et/ou il rencontre des difficultés économiques et sociales.

L'orientation en résidence sociale fait l'objet d'un double avis : un avis motivé de la commission locale FSL et une fiche de synthèse est ensuite adressée à la commission départementale. L'avis favorable doit être renouvelé tous les ans un mois avant la date anniversaire de la décision.

NB : l'obligation de l'accompagnement social en résidence sociale est défini en amont dans le projet ou dans le cadre du financement de l'ASLL.

Ex : le suivi est obligatoire dans les résidences sociales d'IL93, ce qui n'est pas le cas pour certains foyers de travailleurs migrants.

II / LES GESTIONNAIRES DE RÉSIDENCE SOCIALE

A/ Les gestionnaires

Les résidences sociales sont gérées par des associations gestionnaires. Celles-ci doivent, selon l'Annexe III, article R353-165-2 du Code de la construction et de l'habitation, avoir :

- « La capacité à assurer une gestion locative assurant le maintien en bon état de fonctionnement des résidences ;
- La capacité à mener, conjointement avec le propriétaire, une gestion patrimoniale assurant la pérennité des résidences ;
- La capacité à assurer, le cas échéant, une gestion sociale adaptée à la situation des résidents ;
- Le cas échéant, la capacité à participer aux actions de relogement et

d'accompagnement social liées au logement pour les résidents. »

B/ Répartition des contingents

Chaque résidence sociale gère des places qui sont réparties selon plusieurs contingents. Ceux-ci dépendent des organismes réservataires qui ont acquis un droit de proposer un candidat auprès de la résidence sociale lorsqu'une place se libère, tels que le Conseil général, la Commune, Action logement (ex 1%) ou le contingent libre (celui de la résidence sociale).

Le réservataire se verra attribué un contingent selon sa participation financière à l'opération de construction (ou réhabilitation) de logements.

C/ Références des résidences sociales dans le département (liste non exhaustive)

- Tableau IL93 disponible sur le site internet d'IL93
- PACT ARIM <http://www.pactarim.com>
- AFTAM <http://www.aftam.fr/28-hebergement-et-logement-social.htm>
- ADOMA http://www.adoma.fr/spip.php?article144#residence_tableau
- Annuaire départemental <http://annuaire.action.sociale.org>

III / LE TRAITEMENT ADMINISTRATIF D'UNE DEMANDE EN RÉSIDENCE SOCIALE

A/ L'évaluation sociale

Lorsqu'une orientation en résidence sociale (ORS) est instruite par le travailleur social, il doit remplir un dossier comportant une partie administrative, budgétaire et une évaluation sociale. Celle-ci se révèle essentielle dans l'étude de la demande.

Le formulaire se trouve dans le règlement départemental du FSL, version avril 2009.

CE QU'IL FAUT RETENIR DANS LA RÉDACTION DE L'ÉVALUATION :

- Ne pas « laisser supposer » les membres de la commission FSL qui étudient les dossiers.

- Être clair, précis, faire apparaître des éléments factuels, éviter la subjectivité. Ne pas laisser place aux doutes des membres de la commission de labellisation.

- Mettre en avant le besoin d'accompagnement (moyen de justifier son financement). Bien accentuer la notion de projet : finaliser le parcours d'insertion ; il faut être dans une dynamique d'insertion.

LES FREINS

- Le manque d'autonomie dans la vie quotidienne.
- Des dettes non traitées.
- La rupture de droit liée à l'absence des cinq ans de présence sur le territoire.
- La situation matrimoniale non clarifiée (ex. divorce).
- L'inutilité d'un accompagnement social ou, plus rarement, le besoin de trop d'accompagnement social.

B/ Circuit de la demande :

Le Département finance, via le FSL, un ASLL au sein des résidences sociales qu'elle gère. Les demandes d'ORS viennent à 80% du secteur soit environ 400-500 par an.

Le travailleur social envoie une demande à la commission FSL.

- Soit à la commission locale FSL de la ville où est hébergée la personne. La demande est ensuite transmise à la commission départementale. L'ORS fait l'objet d'un double avis : local et départemental.
- Soit à la commission départementale (service FSL) pour les personnes sans domicile fixe et les sortants de structures.

OÙ ADRESSER LA DEMANDE ?

A la commission départementale :

Conseil Général,

Service départemental des aides financières,

Fonds de solidarité logement,

BP 193

93003 BOBIGNY Cedex

OU

A la commission locale du FSL de la ville où réside l'usager dont les coordonnées se trouvent dans le règlement départemental du FSL

Les travailleurs sociaux de l'unité logement du service social départemental

- étudient la demande,
- font une proposition à la commission, accord ou refus du label ORS
- la responsable relit les dossiers et donne son avis définitif, en général le même que celui des travailleurs sociaux.

Après la décision du FSL, la demande est envoyée au service logement de

OSSATURE DE L'ÉVALUATION SOCIALE :

Rappel de la situation administrative et familiale :

Bien clarifier la situation : préciser les rendez-vous en préfecture pour un renouvellement de titre de séjour en l'absence de récépissé, s'il y a regroupement familial en cours, les avancées...

Parcours hébergement :

Le parcours d'hébergement se doit de répondre aux situations de parcours chaotique et non à l'attente d'un relogement. La résidence sociale n'est pas là pour pallier le manque de logement.

Situation professionnelle :

Pour les personnes en formation longue, l'ORS peut être refusée car elles n'ont pas nécessairement besoin d'accompagnement (on peut être en formation et en logement autonome).

Montrer aussi le secteur d'activité et les perspectives d'embauche pour avoir une visibilité d'insertion sur les deux ans.

Par exemple pour l'insertion professionnelle, parler de contrat en CDD, CDI, CUI...

L'emploi doit se décliner en termes de projet pour justifier l'accompagnement (différent de l'attente d'une finalité).

Situation budgétaire :

Etablir le budget, pouvoir faire un prévisionnel – si elles n'ont pas droit au RSA – pour les personnes dont l'ancienneté du titre de séjour est inférieure à cinq ans.

S'il y a des dettes, en être conscient et avoir engagé des démarches : dossier Banque de France en cours, échéancier...

Capacité au relogement :

Cette notion est à préciser car c'est le dernier palier avant l'entrée dans un logement. Par exemple, citer les démarches déjà entreprises ou les actions en cours (inscription comme demandeur de logement, autonomie dans le paiement d'une participation, avoir des notions ou approfondir ses connaissances sur les droits et devoirs d'un locataire...)

Montrer la visibilité sur l'après résidence sociale.

Santé :

S'il existe un problème de santé l'énoncer sans trahir la confidentialité.

la Préfecture qui, ensuite, positionne les candidats dès qu'ils ont un appel à candidatures (places libres sur leur contingent).

Cette équipe participe au comité de pilotage (CP) des résidences sociales que le Département agréé. Cette instance décide de l'entrée, ou non, en résidence sociale.

L'accompagnement en résidence sociale se veut un accompagnement global (budget, insertion professionnelle, administratif...) mais s'axe principalement sur la gestion du logement.

L'ORS a une validité d'un an. Au delà, il faut renouveler la demande.

Pour information : les refus de renouvellement ORS sont de dix par an.

Avec la participation de Vanessa VEQUE

REPERTOIRE DES SIGLES

ADOMA : Nom construit à partir du latin ad : vers domus : la maison ; ex SONACOTRA (société nationale de construction pour les travailleurs)

AFTAM : Association pour la Formation des Travailleurs Africains et Malgache

APL : Aide Personnalisée au Logement

ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement

CDD : Contrat à Durée Déterminée

CDI : Contrat à Durée Indéterminée

CUI : Contrat Unique d'Insertion

DRIHL : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement

HLM : Habitation à Loyer Modéré

IL93 : Inter Logement 93

ORS : Orientation en Résidence Sociale

PACT- ARIM : Protection amélioration conservation transformation de l'habitat
- Association de Restauration Immobilière

PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Plus Démunis

SCIC : Société Coopérative d'Intérêt Collectif

SEM : Société d'Economie Mixte

Commission Logement

Juin 2011

Roselyne DESBOIS

Amélie RONDEAU

Sonia CHERROUK

Interlogement93



30, boulevard Chanzy - 93100 Montreuil
Tel : 01 41 58 61 45 - Fax : 01 41 58 61 46
www.interlogement93.net