Logement

Les occupants de ces logements, que leur occupation soit temporaire ou plus durable, versent une redevance ou un loyer et ont un statut d'occupation (bail ou titre d'occupation) avec garanties de maintien dans les lieux et bénéficie des aides au logement (APL ou AL). Les occupants des logements peuvent bénéficier des aides du FSL pour l'accès et le maintien dans le logement.

logements - foyers

Il s'agit d'une modalité de logement meublé associant logements privatifs, espaces collectifs et services collectifs.

Les logements-foyers sont définis dans le Code de la construction et de l'habitation (L 633-1) et font l'objet d'une convention APL. La principale catégorie de logement-foyer susceptible d'être mobilisée pour la mise en oeuvre de la loi DALO n° 2007-290 du 5 mars 2007 est la résidence sociale, créée par décrets en 1994 (décrets n° 94-1128, 1129, 1130 du 23 décembre 1994) pour répondre, dans des conditions de droit commun, à l'évolution et la croissance des besoins de logement temporaire de populations aux profils très diversifiés cumulant des difficultés d'ordre économique et social.

Les autres catégories de logements-foyers, présentées après les résidences sociales, correspondent aux 4 catégories existantes avant cette date :

- les foyers pour travailleurs migrants et les foyers pour jeunes travailleurs qui ont vocation à devenir des résidences sociales mais représentent encore un parc important susceptible d'être mobilisé pour la mise en oeuvre du droit au logement,
- les foyers pour personnes âgées et les foyers pour personnes handicapées dont la vocation principale est de répondre aux besoins de logement accompagné pour des personnes handicapées et âgées, mais qui peuvent être mobilisés au bénéfice de ces publics au titre de la mise en oeuvre du droit au logement.

résidences sociales

Cette catégorie de logement-foyer, créée en 1994 en vue de la mise en oeuvre du droit au logement, a une vocation sociale et constitue, pour l'essentiel du parc concerné, une solution temporaire de quelques mois qui doit déboucher à terme sur du logement ordinaire de droit commun. Dans certains cas néanmoins (maisons-relais, résidences sociales ex FTM), l'accueil peut y être durable.

Les résidences sociales sont des outils du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. A ce titre, leur création est déterminée sur la base de besoins identifiés dans ces plans et dans les plans locaux de l'habitat.

autres logements - foyers

Il existe encore un parc important de logements-foyers. Un plan a été mis en place par l'État afin de réhabiliter les foyers de travailleurs migrants (FTM) et les foyers de jeunes travailleurs (FJT) et les transformer en résidences sociales (avec possibilité de centrer leur projet social sur l'accueil des populations jeunes ou issues de l'immigration tout en respectant une mixité sociale des publics), soit à l'occasion des travaux de réhabilitation, soit à l'expiration de la convention APL.

La vocation principale des autres logements-foyers (notamment pour personnes âgées et pour personnes handicapées) n'est pas d'accueillir les publics en situation d'exclusion du logement. Cependant, ils peuvent être dans certains cas une ressource mobilisée par le préfet dans le cadre de la mise en oeuvre de la loi instituant le droit au logement opposable (DALO). (La prochaine convention APL en cours d'élaboration le prévoira). C'est pourquoi ils sont présentés, à titre d'information complémentaire, dans ce document.

Caractéristiques communes aux différents types de résidences sociales

Il s'agit d'un logement foyer conventionné à l'APL, bénéficiant d'un agrément et construit obligatoirement autour d'un projet social à la différence des autres logements-foyers (FJT et FTM). Le projet social détermine les principales caractéristiques de la résidence sociale (publics, bâti, redevance, modalités d'accompagnement...) et est annexé à la convention APL.

Le préfet peut mobiliser si besoin son contingent dans les résidences sociales tout en veillant à la prise en compte de leur projet social et des modalités d'attribution qui leur sont propres.

Statut

Personnes ayant des difficultés particulières «pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir» (Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement).

Public accueilli

Logements meublés autonomes répondant aux normes d'habitabilité du Code de la construction et de l'habitation. Logements individuels et collectifs en habitat regroupé.

Forme d'habitat

Gestion locative et sociale assurée par une association, une SEM (ADOMA), un CCAS, etc.

Mode de gestion

Investissement :

- Programme 135 (DDE et délégataires des aides à la pierre) : PLA-insertion, PALULOS, ou PLUS à titre exceptionnel et sous conditions,
- Autres financements possibles : 1 % logement, collectivités territoriales, Caisses d'allocations familiales, Mutualité sociale agricole, autres...

Financement*

- Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, dite loi Besson,
- R 353-165 et suivants du CCH,
- Décrets n° 94-1128, 1129, 1130 du 23 décembre 1994, modifiant la réglementation des logements-foyers,
- Arrêté du 10 juin 1996,
- Circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales.

Références

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) / Volet « logement locatif social » (LLS) ou volet « ANAH » pour l'investissement - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.

Résidence sociale « classique »

Note : Cf. également "Caractéristiques communes aux différents types de résidences sociales" p. 15

Mission	Offrir une modalité de logement collectif (associant logements privés et espaces collectifs) temporaire meublé à des personnes en difficulté sociale et/ou économique dans une catégorie spécifique de logements-foyers que constituent les résidences sociales. Ces résidences sociales peuvent être créées « ex nihilo » ou par transformation de FJT (foyers de jeunes travailleurs) ou FTM (foyer de travailleurs migrants).
Agrément	Préfet sur proposition conjointe de la DDASS et de la DDE.
Public accueilli	Personnes en difficulté sociale et/ou économique ayant un besoin de logement temporaire lié à la mobilité ou dans l'attente d'un logement durable, en capacité d'occuper un logement autonome avec, si besoin seulement, un accompagnement léger. Public des FJT et FTM (progressive transformation des foyers en résidence sociale).
Durée de séjour	1 mois renouvelable sans limitation de durée mais vocation d'accueil temporaire rappelée généralement dans le projet social (accueil variant selon les situations entre 1 mois et 2 ans).
Mode de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> • Acquisition – amélioration, • Construction neuve, • Conventionnement d'un foyer existant.
Financement*	<p>Fonctionnement : Aide à la gestion locative sociale (AGLS) : programme 177 (DRASS/DDASS). L'AGLS est une aide financière octroyée aux gestionnaires de résidences sociales pour les aider à mener à bien leur fonction de gestion locative sociale (accueil, médiation, liaison avec le comité de résidents...). Cette aide est conditionnée à la mise en place d'un projet social apportant des réponses adaptées aux besoins des résidents. Il s'agit d'une prestation complémentaire aux diverses aides financières existantes (FSL, aides de l'Acisé, crédits des politiques de la ville ou des collectivités territoriales...) et auxquelles elle n'a pas vocation à se substituer. Des co-financements peuvent être sollicités : Conseil général – CAF ...</p>
Nombre de logements	61 791 logements répartis dans 904 résidences sociales au 1er janvier 2007 (source : enquête DHUP).
Hébergement	Si les résidences sociales ont vocation à satisfaire les besoins en logement, elles peuvent cependant, dans certains cas, participer au dispositif d'hébergement départemental soit par le conventionnement de logements à l'ALT, soit en mobilisant quelques logements pour héberger des personnes relevant des CHRS (non conventionnés à l'APL), dans la limite de 10 % de leur capacité.

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) / Volet « logement locatif social » (LLS) ou volet « ANAH » pour l'investissement - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.

Maison relais (pension de famille)

Note : Cf. également "Caractéristiques communes aux différents types de résidences sociales" p. 15

Accueil sans limitation de durée de personnes au faible niveau de ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme, sans relever, toutefois, de structures d'insertion de type CHRS.

Mission

Agrément préfectoral suite à la réunion d'un comité régional conjoint DRASS/DRE chargé d'examiner les projets d'ouverture de maisons relais.

Agrément

Principalement des personnes isolées, très désocialisées, fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire. Autant que possible, les publics doivent présenter des profils et parcours variés pour dynamiser la vie interne de l'établissement.

Public accueilli

Accueil sans limitation de durée. Le principe de la maison relais est de proposer un habitat pérenne.

Durée de séjour

Structure de taille réduite comportant entre 20 et 25 logements, alliant logements privatifs et espaces collectifs.

Forme d'habitat

Présence en journée d'un hôte, ou d'un couple d'hôtes, ayant une qualification ou une expérience reconnue dans le domaine social et/ou de l'insertion.

Mode de fonctionnement**Fonctionnement :**

Financement de l'hôte par le programme 177 - DRASS/DDASS - plafonné à 16 € par jour et par place.

Financement*

- Circulaire 2002/595 du 10 décembre 2002 relative aux maisons relais,
- Loi 2005/32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale : création de 4 000 places en maisons relais,
- Note d'information DGAS/DGUHC/PIA/IUH1 n° 2005-189 du 13 avril 2005 relative à la mise en oeuvre du programme 2005 maisons relais / pension de famille,
- Relevé de décisions PARSA du 8 janvier 2007.
- Circulaire DGAS/DGALN/2008/248 du 27 août 2008 relative à la création de maisons relais

Références

4 619 places au 31 décembre 2007 (source : enquête DGAS).

Nombre de places

L'objectif de 12 000 places prévues dans le cadre du Chantier national prioritaire pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées devrait être atteint au plus tard fin 2012.

Perspectives et motifs d'évolution

De l'étude d'évaluation menée par le cabinet Ville et Habitat sur les maisons relais ouvertes fin 2006, il apparaît que le produit correspond bien aux objectifs fixés. La mission de la maison relais est de favoriser l'insertion. C'est pourquoi il est préférable que les maisons relais se situent dans les centres villes ou centres bourgs.

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) / Volet « logement locatif social » (LLS) ou volet « ANAH » pour l'investissement - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.

Résidence accueil

Note : Cf. également "Caractéristiques communes aux différents types de résidences sociales" p. 15

Mission C'est une formule de maisons relais dédiée aux personnes souffrant d'un handicap psychique qui prévoit un partenariat formalisé avec des équipes de soins et d'accompagnement social et médico-social adapté. Le projet social s'articule autour d'un triptyque : présence d'un hôte, accompagnement social et accompagnement sanitaire.

Statut Modalité particulière de résidence sociale qui s'inscrit dans une logique d'habitat durable.

Agrément Agrément préfectoral suite à la réunion d'un comité régional conjoint DRASS/DRE chargé d'examiner les projets d'ouverture de résidences accueil.

Public accueilli Personnes handicapées psychiques stabilisées, sans critère d'âge, au faible niveau de ressources, en situation d'isolement ou d'exclusion sociale et suffisamment autonomes pour accéder à un logement privatif, dès lors qu'un accompagnement et des soins sont garantis en tant que de besoin.

Durée de séjour Accueil sans limitation de durée.

Forme d'habitat Structure de taille réduite, comportant entre 10 et 25 logements autonomes alliant logements privatifs et espaces collectifs.

Mode de fonctionnement Présence d'un hôte (ou couple d'hôtes), en journée, ayant une qualification ou une expérience dans le secteur social et de l'insertion.

Financement* **Fonctionnement :**
idem maison relais.

Références

- Note d'information DGAS/PIA/PHAN/2006/523 du 16 novembre 2006 relative à la mise en place de l'expérimentation des résidences accueil (cahier des charges),
- Circulaire n° 2006-13 UHC/IUH2 du 1er mars 2006 relative à la mise en oeuvre de la politique de logement et à la programmation des financements aidés de l'État pour 2006,
- Plan de santé mentale 2005-2008, mesure n°1.3.3,
- Comité interministériel de lutte contre les exclusions (CILE) du 12 mai 2006, mesure n° 7.

Nombre de places 217 places ouvertes au 31 décembre 2007 (source : enquête DGAS).

Perspectives et motifs d'évolution Intégration du programme expérimental dans le programme « classique » maisons relais.

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) / Volet « logement locatif social » (LLS) ou volet « ANAH » pour l'investissement - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.

FJT (foyer de jeunes travailleurs)

Accueil des jeunes en cours d'insertion sociale et professionnelle dans une résidence adaptée à leurs besoins avec des services d'ordre socio-éducatif. **Mission**

Particularité des FJT : ils relèvent de 2 réglementations : celle des logements-foyers au titre du CCH et celle de la loi de 2002-2 en tant qu'institution sociale (donc du CASF). **Statut**

Jeunes de 16 – 25 ans en cours d'insertion sociale et professionnelle ; élargissement aux 25-30 ans mais de façon limitée. **Public accueilli**

1 mois tacitement renouvelable sans limitation de durée. **Durée de séjour**

Chambres ou logements et espaces collectifs dans un foyer intégré, ou dans un foyer-soleil combinant unité centrale avec services et espaces collectifs, et logements disséminés à proximité dans le diffus. **Forme d'habitat**

Associations (dans la majorité des cas), CCAS. **Mode de gestion**

Fonctionnement :

- Programme 177 (DGAS) : attribution de postes FONJEP (Fonds de coopération de la jeunesse et l'éducation populaire),
- CAF, collectivités territoriales...

Financement*

- Circulaire n° 95-33 du 19 avril 1995,
- Décret n° 95-185 du 14 février 1995 sur la procédure de création, transformation et extension des établissements sociaux et médico-sociaux,
- Circulaire 96-753 du 17 décembre 1996,
- Loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale.

Références

46 400 logements environ au 31 décembre 2005 (source : DGUHC)..

Nombre de logements

Tous les foyers de jeunes travailleurs ont vocation à devenir des résidences sociales dans les conditions prévues par la circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006. **Perspectives et motifs d'évolution**

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) / Volet « logement locatif social » (LLS) ou volet « ANAH » pour l'investissement - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.

FTM (foyer de travailleurs migrants)

Mission Initialement accueillir des travailleurs immigrés. Cependant des personnes en situation d'exclusion peuvent désormais être accueillies dans les foyers qui comportent des places ou logements vacants.

Statut Logement-foyer.

Durée de séjour 1 mois tacitement renouvelable sans limitation de durée.

Forme d'habitat Chambres ou logements et espaces collectifs.

Mode de gestion Les FTM sont gérés en partie par ADOMA et en partie par des gestionnaires associatifs, en grande majorité fédérés au sein de l'UNAFO.

Financement* **Investissement :**
Limité à la remise aux normes ou donnant lieu à transformation en résidence sociale. Les foyers les plus dégradés et comportant certaines caractéristiques d'occupation sont éligibles au plan de traitement des foyers, piloté par la CILPI, reconduit jusqu'en 2013 dans le cadre de la nouvelle convention État/UESL du 20 décembre 2006 relative à l'intervention du 1% logement en faveur des populations ayant des difficultés particulières (financement 1% logement, PLA-I et PALULOS).
Fonctionnement :
subventions de l'Acisé.

Références Les foyers de travailleurs migrants sont régis par la réglementation sur les logements-foyers et les résidences sociales (CCH, art. L633-1 à L.633-4-1 et R.353-154 à R. 353-165-12).

Nombre de places 440 FTM non encore transformés en résidence sociale, soit 62 500 places au 31 décembre 2005 (source : DGALN).

Perspectives et motifs d'évolution Tous les foyers de travailleurs migrants ont vocation à devenir des résidences sociales dans les conditions prévues par la circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006.

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) / Volet « logement locatif social » (LLS) ou volet « ANAH » pour l'investissement - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.

Logement-foyer pour personnes âgées

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.

Traditionnellement orientés sur l'accueil de personnes âgées autonomes, les logements-foyers recoupent aujourd'hui des réalités différentes : les établissements médicalisés (établissements hébergeant des personnes âgées dépendantes-EHPAD) sont aussi considérés, juridiquement, comme des logements-foyers.

1 mois tacitement renouvelable sans limitation de durée à la seule volonté de la personne logée.

Structures d'hébergement collectives : chambres ou logements privatifs et espaces collectifs.

Secteur associatif, établissements publics administratifs (CCAS)...

Investissement :

Programme 135 (DDE et délégataires des aides à la pierre) : Prêt locatif social (PLS) principalement.

Fonctionnement :

- Conseil général et assurance maladie,
- Solvabilisation des résidents : APL.

- Loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale,
- Articles L 633-1 et suivants du CCH,
- Arrêté du 26 avril 1999 fixant le contenu du cahier des charges de la convention pluriannuelle prévue à l'article 5-1 de la loi n°75-535 du 30 juin 1975 relative aux institutions sociales et médico-sociales,
- Arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction,
- Circulaire du 16 mai 2007 relative à la mise en oeuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'État pour 2007,
- Circulaire UHC/IUH du 4 juillet 2008 relative à la mise en oeuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'État pour 2008.

671 000 places d'hébergement pour personnes âgées autonomes ou dépendantes. (source : DREES, février 2005).

Mission**Durée de séjour****Forme d'habitat****Mode de gestion****Financement*****Références****Nombre de places**

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) / Volet « logement locatif social » (LLS) ou volet « ANAH » pour l'investissement - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.

Logement-foyer pour personnes handicapées

Mission 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.

Il est recensé quatre grands types de structures d'hébergement en logement-foyer des personnes handicapées : les foyers d'hébergement, les foyers de vie ou occupationnels, les foyers d'accueil médicalisés (FAM) et les maisons d'accueil spécialisé (MAS). Les deux premiers établissements accueillent principalement des personnes autonomes exerçant des activités extérieures, en établissement et service d'aide par le travail notamment. Pour les deux dernières catégories de structures, les personnes nécessitent l'assistance d'une tierce personne pour accomplir les actes de la vie courante.

A noter que les personnes accueillies dans ces établissements sont orientées au préalable par la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées siégeant dans les maisons départementales des personnes handicapées (MDPH).

Forme d'habitat Structures d'hébergement collectives

Mode de gestion Secteur associatif, établissements publics administratifs (CCAS)...

Financement* **Investissement :**

Programme 135 (DDE et délégataires des aides à la pierre) : Prêt locatif social (PLS) pour les foyers de vie, d'hébergement et les FAM, Taux réduit de TVA (article 45 de la loi DALO) pour les MAS.

Fonctionnement :

- Conseil général pour les foyers d'hébergement et de vie,
- Conseil général et assurance maladie pour les FAM,
- Assurance maladie pour les MAS.

Références

- Loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale,
- Articles L 633-1 et suivants du CCH,
- Articles R.353-154 et suivants du CCH.

Nombre de places

- 1 209 foyers d'hébergement pour une capacité de 37 788 places,
- 469 FAM pour une capacité de 13 290 places,
- 1 404 foyers de vie pour une capacité de 41 203 places,
- 477 MAS pour une capacité de 19 000 places,

(source : extraction FINISS en mai 2007).

*Les financements de l'Etat sont imputés sur les budgets opérationnels de programme (BOP) suivants :

- 135 – programme "Développement et amélioration de l'offre de logements" (DAOL) / Volet « logement locatif social » (LLS) ou volet « ANAH » pour l'investissement - ministère chargé du Logement
- 177 – programme "Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables" - ministère chargé des Affaires sociales
- 104 – programme "Accueil des étrangers et intégration" - ministère chargé de l'Immigration - service de l'asile.