ANNEXE 2 de l'arrêté
CAHIER DES CHARGES

AVIS D'APPEL À PROJETS 2022

FOYERS DE JEUNES TRAVAILLEURS (FJT)

dans le département de l'Essonne

DESCRIPTIF DU PROJET

Nature : Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT).

Public : Jeunes en activité ou en voie d'insertion sociale et professionnelle âgés de préférence de 16 à 25 ans (sans dépasser l'âge de 30 ans), notamment à l'issue d'une prise en charge par le service de l'aide sociale à l'enfance au titre de l'article L.222-5 du **code de l'action sociale et des familles (CASF).**

Territoire : Département de l'Essonne

Nombre de places : 50 à 150 places

Préambule

Le présent document, annexé à l'avis d'appel à projets émis par la Préfecture de l'Essonne en vue de la création de places de FJT dans le département de l'Essonne constitue le cahier des charges auquel les dossiers de candidature devront se conformer.

Les FJT figurent sur la liste des établissements et services sociaux et médico-sociaux (ESSMS) à l'article L.312-1 I 10° du CASF. L'article 31 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a rétabli la compétence des préfets de département en matière d'autorisation des FJT, qui ne figurait plus dans le CASF depuis le 31 mars 2010. Le décret n° 2015-951 du 31 juillet 2015 a précisé leurs règles d'organisation et de **fonctionnement.**

À ce titre, les FJT doivent bénéficier, contrairement aux autres résidences sociales, d'une autorisation au titre des ESSMS, leur création étant soumise à appel à projets. Cette autorisation se superpose à l'obtention de l'agrément pour bénéficier de l'aide à la pierre, qui est délivré quant à lui dans le cadre du droit commun.

Dès lors, le présent appel à projets vise à sélectionner des projets d'extension de plus de 30 % de la capacité déjà autorisée, de création(s) ou de transformation de places en **FJT.**

1 – Le cadre juridique de l'appel à projets

La Préfecture de l'Essonne compétente en vertu de l'article L.313-3 c du CASF pour délivrer l'autorisation, ouvre un appel à projets pour la création de places de **foyers de jeunes travailleurs (FJT)** dans le département de l'Essonne. L'autorisation est délivrée pour quinze ans ; son renouvellement est subordonné aux résultats d'une évaluation externe.

Le présent cahier des charges est établi conformément aux dispositions de l'article R.313-3 du CASF.

2 – Les besoins

2.1 – Description des besoins

Au 31 mai 2022, le département de l'Essonne dispose de 7 151 logements en structures d'habitat transitoire dont 607 logements au sein des RS FJT et FJT à destination des jeunes.

21 associations gèrent 69 structures réparties sur tout le département de l'Essonne.

Deux cartographies annexées à ce cahier des charges permettent de visualiser :
- la répartition géographique de l'offre par type de structure et par commune (carte actualisée au 31/05/2022).
- les besoins en logements pour étudiants et jeunes actifs (carte régionale permettant de visualiser les territoires où un déficit d'offre est constaté).

2.2 – Les documents de planification

Parmi les conditions auxquelles est subordonnée l'autorisation en vertu de l'article L.313-4 du CASF, le 1° de cet article (compatibilité avec le schéma d'organisation sociale et médico-sociale) n'est pas applicable, en l'absence de schéma opposable aux FJT. Il convient en revanche de veiller à la cohérence des appels à projets avec les objectifs du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées prévu au I de l'article L.312-5-3 du CASF ou du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées encore en vigueur, dans le champ desquels figurent les FJT, tout en tenant compte de leur vocation socio-éducative spécifique.

Il est recherché une cohérence avec les autres actions menées en faveur des jeunes actifs ou en voie d'insertion professionnelle au niveau du département, qu'il s'agisse :

– du plan départemental pour le logement des jeunes initialement élaboré dans le cadre de la circulaire n° 2006-75 du 13 octobre 2006 (l'abrogation de celle-ci est sans effet sur ce point) relative à l'amélioration de l'accès au logement des jeunes, quand il existe de manière distincte ;
– du programme départemental d'insertion et du fonds d'aide aux jeunes prévus respectivement aux articles L.263-1 et L.263-3 du CASF ;
– des actions visant à faciliter l'insertion ou la promotion sociale des jeunes prévues à l'article L.121-2 du même code dans les zones urbaines sensibles et dans

les lieux où se manifestent des risques d'inadaptation sociale ;
– des mesures du plan régional d'action en faveur de la jeunesse en Île-de-France (cf. plan Priorité Jeunesse / rapport au Comité interministériel de la jeunesse du 30 janvier 2014).

Il convient également de prendre en compte :

– les objectifs fixés par le contrat de plan régional de développement des formations professionnelles en matière de programmation à moyen terme des actions de formation professionnelle des jeunes, en application de l'article L.214-3 du code de l'éducation ;

– le schéma d'aménagement régional prévu à l'article L.4433-7 du code général des collectivités locales ;

– les programmes locaux de l'habitat prévu à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitat (CCH) ;

– le plan départemental de l'habitat prévu à l'article L.302-10 du CCH ;

En Île-de-France, le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L.302-13 du même code et le schéma régional du logement des étudiants et jeunes actifs servent ou serviront aussi de référence pour le travail de planification.

2.3 – La zone d'implantation et les dessertes retenues ou existantes selon la proximité des transports et des zones de formation et/ou d'emploi :

Les projets présentés devront se situer à proximité des transports en commun et des zones de développement économique où sont identifiés des besoins. Les projets présentés devront être étudiés au regard de:

- des taux d'équipements actuels et prévisionnels en termes d'offre à destination des jeunes ;
- la situation des communes au regard de la loi SRU (vigilance à avoir sur les communes carencées et, inversement, sur les communes déjà fortement dotées en logement social) ;

- la proximité des gares existantes et également des futures gares du Grand Paris Express ;
- des périmètres des Contrats de Développement Territorial (CDT) et des territoires à fort potentiel de construction de logements ;
- de préférence dans les bassins d'emploi et de formation identifiés (conférences territoriales de bassins d'emplois (CTBE)...) ;
- en cohérence et en adaptation des offres de services de proximité (loisir, culture, commerce...).

3 – Objectifs et caractéristiques du projet

3.1 – Public concerné

Les foyers de jeunes travailleurs mentionnés au 10° du I de l'article L.312-1 du CASF 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 au titre de l'article L.222-5 du CASF. Ils ne peuvent accueillir de personnes ayant dépassé l'âge de 30 ans.

Les FJT accueillent des jeunes dans une grande diversité de situations :

– actifs occupés (en situation de précarité ou non), demandeurs d'emploi ou en formation sous divers statuts (étudiants, apprentissage, formation en alternance, formation d'insertion, enseignement technique et professionnel....) ;
– en situation de rupture sociale et familiale, de décohabitation ou de mobilité ;
– des jeunes couples avec ou sans enfant ou des familles monoparentales.

La politique d'accueil doit être fondée sur la mixité sociale, en garantissant une priorité d'accès aux jeunes, avec ou sans emploi, qui disposent de faibles ressources et rencontrent des difficultés particulières d'accès au logement et notamment aux jeunes qui cessent d'être pris en charge par le service départemental de l'aide sociale à l'enfance au titre de l'article L.222-5 du CASF et aux jeunes identifiés par les Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation (SIAO).

La réponse au présent appel à projets devra détailler les publics accueillis et respecter à cet effet les dispositions de la lettre-circulaire CNAF n° 2006-075 du 22 juin 2006. Un équilibre de peuplement sera recherché afin de garantir une mixité sociale et géographique. Même s'il est prévu un contrat d'occupation pour une durée d'un mois renouvelable, une sortie rapide vers le logement autonome de droit commun doit être systématiquement recherchée.

3.2 – Réservations préfectorales

Selon les modalités de l'article Annexe 2 au III de l'article R.353-159 du CCH, la part des locaux à usage privatif réservés par le préfet est fixée à au moins 30 pour 100 du total des locaux à usage privatif de la résidence sociale – FJT. Dans ce cadre, le préfet propose au gestionnaire des candidats pour ces logements.

Conformément à l'article L.345-2-8 du CASF, les foyers de jeunes travailleurs, dès lors qu'ils bénéficient d'un financement de l'État doivent informer le service intégré d'accueil et d'orientation sur l'ensemble des logements vacants ou susceptibles de l'être. Ils doivent également examiner les propositions d'orientation du service intégré d'accueil et d'orientation et les mettre en œuvre selon les procédures existantes qui leur sont propres.

Le gestionnaire se conformera à cette obligation et passera une convention avec le SIAO, plate-forme unique départementale de coordination, et de régulation. La structure s'engagera à utiliser autant que possible le système d'information unique dénommée « SI-SIAO ».

3-3 – Les exigences architecturales et environnementales

3-3-1 – aménagement général

Le projet répondra aux exigences relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement telles que prévues à l'annexe II de l'arrêté du 17 octobre 2011 abrogeant et remplaçant l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'État des logements ou des logements foyers à usage locatif.

Le candidat veillera à préciser les principes d'aménagement et d'organisation spatiale de la structure, en fournissant à l'appui des plans prévisionnels qui peuvent conformément au règlement qui leur est applicable, ne pas être au moment de l'appel à projet, obligatoirement réalisés par un architecte. Il s'attachera à démontrer que les conditions d'installation et de localisation ainsi que les dispositions architecturales intègrent les besoins spécifiques des usagers en termes d'apprentissage vers l'autonomie. Un document graphique fera apparaître l'hypothèse d'implantation du ou des bâtiments dans leur environnement extérieur.

Les différents espaces devront être sécurisants. Ils devront permettre la circulation des usagers dans des conditions de sécurité adaptées.

Des espaces collectifs suffisants, accueillant adaptés à la vie collective des jeunes et favorisant la convivialité seront mis à disposition des jeunes permettant de répondre aux besoins quotidiens des jeunes et favoriser l'apprentissage vers l'autonomie.

Le projet proposé devra répondre aux normes réglementaires régissant le fonctionnement des établissements recevant du public (ERP) en vigueur à la date de dépôt du dossier. Enfin, il sera particulièrement apprécié que le projet s'inscrive dans une démarche de qualité environnementale, se traduisant notamment par la mise en place de dispositifs de suivi des consommations énergétiques.

Le logement ne doit pas être pensé uniquement en termes de lieu d'habitation. Sa localisation, son implantation et son environnement sont aussi importants. Les jeunes sont très attentifs à ces critères. Aussi, la structure sera insérée au sein du territoire, située à proximité de services publics, commerces, bassins d'emploi. Elle sera accessible en transport en commun permettant aux jeunes de rejoindre facilement leurs lieux d'étude et de travail.

3-3-2 – Locaux collectifs

Le projet devra respecter les dispositions des articles :

– R.351-55 et L.633-1 du CCH qui indiquent que sont considérés comme logements-foyers les établissements à caractère social qui assurent le logement dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs meublés,
– R.633-1 du CCH qui précise que ces locaux communs affectés à la vie collective 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.
Le projet devra indiquer explicitement comment il répond à chacune de ces obligations.

Une mutualisation devra être recherchée avec les équipements disponibles à proximité sur la commune ou les communes limitrophes.

3.4 – Missions des FJT

Les FJT mettent à disposition des jeunes, outre le logement, un ensemble d'installations matérielles et d'actions d'accompagnement et d'animation socio-éducatifs individuels et collectifs. L'article D.312-153-2 du CASF précise désormais la liste de celles qui doivent être assurées, dans tous les cas, aux jeunes logés dans le foyer. Elles peuvent être ouvertes à des personnes ne résidant pas dans l'établissement, dans une perspective d'ouverture et d'échanges avec l'environnement extérieur au foyer.

Les actions socio-éducatives se distinguent des missions de gestion locative sociale décrites par la circulaire n° DGCS/DIHAL/DHUP/2013/219 du 30 mai 2013 relative au soutien et au développement de l'offre de logement accompagné par un renforcement de l'aide à la gestion locative sociale (AGLS) des résidences sociales (RS) que les FJT assurent quand ils sont RS.

Un accompagnement socio-éducatif individualisé doit être prévu en complément des actions d'animation collective, afin de réaliser un diagnostic de la situation du jeune, de l'aider à concevoir un projet, de lui proposer un suivi, de le guider dans ses démarches, de mobiliser avec lui les ressources extérieures et d'assurer une interface avec d'autres services publics ou associatifs. Cette démarche d'accompagnement doit donc s'inscrire dans la mobilisation du jeune tant dans son projet individuel qu'autour de projets collectifs.

Dans ce cadre, les FJT assurent :

a – Des actions d'accueil, d'information et d'orientation en matière de logement. La fonction d'accueil doit permettre de réaliser un diagnostic de la situation du jeune et de connaître ses ressources et potentialités et ses éventuelles difficultés. Elle est assortie d'actions d'information et d'orientation en matière de logement ; elle doit permettre la création et l'actualisation d'une demande de logement social. Le foyer constitue en effet une étape dans le parcours résidentiel du jeune, entre décohabitation familiale et accès au logement autonome. La fonction d'accueil s'appuie notamment sur les moments déterminants que constituent la signature du contrat de séjour et la remise du livret d'accueil.

b – 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. Il peut s'agir d'actions collectives qui visent en premier lieu à favoriser la socialisation, les échanges et le partage d'expériences mais également des actions d'éducation à la citoyenneté et aux valeurs de la République. Ce type d'actions est particulièrement nécessaire lorsque le foyer propose un habitat diversifié (logements diffus rattachés à un foyer-soleil).

c – Le logement proposé doit permettre la préparation des repas, qui peut aussi être réalisée dans des cuisines collectives, d'étage ou dans un local spécifique, réservées aux seuls résidents. Une restauration peut être assurée à proximité, le cas échéant par des organismes extérieurs dans le cadre de conventions conclues avec le gestionnaire du foyer. Cette restauration peut être ouverte sans condition d'âge à des personnes ne résidant pas dans l'établissement. Elle doit rester optionnelle.

Les actions et services mentionnés aux 1 à 3 ci-dessus peuvent être ouverts à des personnes ne résidant pas dans l'établissement. La restauration peut l'être sans condition d'âge.

3.5 – Les gestionnaires

Les foyers de jeunes travailleurs peuvent notamment être gérés par des associations régies par la loi de 1901, des centres communaux d'action sociale, des collectivités territoriales ou des mutuelles. L'article D.312-153-3 nouveau du CASF prévoit désormais que pour les foyers créés à compter du 03 août 2015, l'organisme gestionnaire doit être agréé dans les conditions prévues à l'article R.365-4 du CCH pour la gestion de résidences sociales, à moins qu'ils ne soient dispensés de cet agrément. Sont notamment dans ce dernier cas les collectivités territoriales, les centres communaux d'action sociale et les organismes d'habitations à loyer modéré.

3.6 – Les objectifs de qualité

En tant qu'établissements autorisés, les FJT sont tenus de respecter les dispositions du code de l'action sociale et des familles garantissant les droits des usagers, notamment les outils et obligations listés dans les articles L.311-3 et suivants du CASF.

Les FJT se caractérisent par une approche globale des jeunes. Conformément au nouvel article D.312-153-2 du CASF, l'action menée par les FJT est structurée par un projet socio-éducatif dont la finalité est l'accès à l'autonomie et au logement indépendant des jeunes accueillis.

L'accent doit être mis sur le respect de leur vie privée, conformément aux dispositions de l'article L.633-2 du CCH, issues de l'article 48 de la loi ALUR, qui encadrent les limitations qui peuvent être apportées à la jouissance du domicile, en particulier par le règlement de fonctionnement. À ce titre, une attention particulière sera portée au respect de la vie privée, notamment à travers le règlement de fonctionnement. A ce titre, une attention particulière sera portée au respect de la vie privée, notamment à travers le règlement de fonctionnement.

Ce projet nécessite une équipe dédiée disposant de qualifications, adaptées aux actions individuelles et collectives mises en œuvre, telles que décrites par la lettre-circulaire CNAF n° 2006-075 du 22 juin 2006. Il doit être intégré dans le projet d'établissement prévu à l'article L.311-8 du CASF qui est établi, pour une durée maximale de cinq ans après consultation du conseil de la vie sociale ou, lorsque la constitution de ce conseil n'est pas obligatoire, après mise en œuvre d'une autre forme de participation.

Les FJT relevant également du statut de résidence sociale, le projet socio-éducatif doit en outre être intégré au projet social de la résidence prévu par la convention conclue conformément aux dispositions du III de l'article R.353-159 et de son annexe 2. Les aspects communs et les aspects spécifiques de chaque type d'accueil doivent être clairement identifiés.

Le projet socio-éducatif doit de préférence être élaboré dans le cadre d'une démarche partenariale engagée en amont de la création du foyer, qui peut notamment être conduite dans le cadre du comité de pilotage prévu par l'annexe 1 à la circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales. L'abrogation de cette dernière est sans effet sur la nécessité de ce comité.
Il s'appuie sur un diagnostic préalable des ressources locales et des caractéristiques des situations de jeunesse sur le territoire d'implantation, permettant de connaître, à minima :

– le profil du public potentiel du FJT et ses besoins ;
– l'offre locale de logements, d'équipements et services sociaux, sanitaires, culturels et de loisirs ;
– les politiques locales de la jeunesse et de l'habitat.

Le candidat de l'AAP-FJT est la personne, physique ou morale, gestionnaire, responsable du projet (article R 313-4-3 du CASF), mais il sera particulièrement tenu compte du fait que le dossier sera porté conjointement avec un maître d'ouvrage identifié.

Le candidat, dans cette logique de collaboration, devra fournir les pièces suivantes à l'appui de son dossier :

L'avant-projet social

Le candidat devra présenter les grandes lignes de l'avant-projet social au regard des 4 composantes suivantes :

- la politique de maîtrise de la redevance et gestion locative ;
- la politique de gestion locative et l'accompagnement social adapté au public accueilli ;
- la politique de peuplement et d'attribution des logements ;
- la politique de sortie vers le logement ordinaire.

L'avant-projet socio-éducatif

Le candidat devra également présenter les grandes lignes de l'avant-projet socio-éducatif qui doit répondre aux 5 principes fondateurs justifiant l'attribution de la prestation de service CAF :

- l'ouverture à tous et le brassage de populations d'origines diverses ;
- l'inscription du projet dans une politique locale de la jeunesse et de l'habitat ;
- l'accompagnement à l'accès aux droits et à la citoyenneté ;
- la valorisation des potentiels des jeunes et des ressources de l'environnement ;
- l'accompagnement individualisé.

En outre, l'avant-projet socio-éducatif devra comporter les trois éléments constitutifs d'une offre de service adaptée :

- l'accueil, l'information, l'orientation ;
- l'aide à la mobilité et à l'accès au logement autonome ;

- l'aide à l'insertion sociale et professionnelle.

Pour l'application de ces dispositions, le candidat joindra les documents suivants :

- le livret d'accueil :
- la charte des droits et des libertés de la personne accueillie ;
- le règlement de fonctionnement ;
- le contrat de séjour ou le document individuel de prise en charge ;
- la description de la forme de participation qui sera mise en œuvre ;
- le projet d'établissement.

De plus, les dispositifs prévus par l'article L.633-2 du CHH devront également être mise en œuvre. À ce titre, le candidat joindra un exemplaire de contrat de location soumis à la signature du jeune.

L'avant-projet architectural

Le candidat devra présenter un dossier relatif aux exigences architecturales comportant :

- un pré-projet architectural décrivant l'implantation, la surface et la nature des locaux en fonction de leur finalité et du public accompagné accueilli ;
- des plans prévisionnels qui peuvent conformément au règlement qui leur est applicable, ne pas être au moment de l'appel à projet, obligatoirement réalisés par un architecte ;
- une note sur les conditions de maîtrise foncière de l'implantation présentée ;
- une attestation du soutien au projet de la collectivité territoriale d'implantation.

Le projet devra accorder une attention particulière à la durabilité des matériaux choisis pour la construction et à l'intégration architecturale et paysagère du projet dans le contexte urbain.

3.7 – Partenariat et coopération

Le candidat détaillera dans son projet l'ensemble des partenariats et des coopérations qui seront mis en place avec les acteurs territoriaux en charge de la vie sociale, culturelle, sportive et de santé, de la protection de l'enfance dans l'optique d'un réseau partenarial structuré et formalisé.

3-8 – Le délai de mise en œuvre

Le projet doit faire apparaître un calendrier précisant les différentes étapes ainsi que les délais prévisionnels de mise en œuvre, de l'autorisation jusqu'à l'ouverture de la structure. Un rétro-planning prévisionnel de réalisation sera joint à la proposition en partant de N = jour d'ouverture.

4 – Personnels et aspects financiers

4-1 – L'équipe

Le taux d'encadrement sera indiqué par le candidat en équivalent temps plein (ETP) pour X personnes. À titre indicatif, le taux moyen constaté en île de France pour les RS-FJT est d'un ETP pour vingt-deux résidents (tout type de personnel confondu). Cet encadrement devra permettre de maintenir un niveau de prestations permettant d'assurer la qualité de l'accompagnement indiqué dans ce cahier des charges.

Ces moyens d'accompagnement seront ventilés en :

- personnel socio-éducatif ;
- personnel administratif et de direction ;
- personnel technique ;

La description des postes de travail devra être précisée dans l'avant-projet d'établissement. À ce titre, le candidat présentera la composition de son équipe au travers d'un organigramme prévisionnel de la structure, en précisant les effectifs par catégorie professionnelle, ainsi que le niveau de qualification.

De plus, la répartition des effectifs en fonction des différents types d'accueil (jeunes confiés par l'aide sociale à l'enfance et les placements de justice de la protection judiciaire de la jeunesse) devra être fournie.

Les dispositions salariales applicables au personnel seront précisées.

Le candidat veillera à la diffusion et au partage des bonnes pratiques professionnelles au sein des équipes, en incluant la mise en place d'un plan de formation adéquate.

4.2 – Redevances et prestations facultatives

L'avis annuel sur la fixation des loyers conventionnés et ses annexes, dont le tableau des valeurs des loyers et redevances maximums de zone des logements et

des logements-foyers nouvellement conventionnés, rappelle explicitement que les valeurs qui y sont fixées constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique. Le montant de la redevance devra être justifié dans la réponse à l'appel à projets au vu d'une part, de l'équilibre de l'opération et d'autre part, des restes pour vivre et restes à charge pour le public accueilli.

Une attention particulière doit être portée à la solvabilité du public accueilli lors de la fixation des redevances en tenant compte des surfaces et des redevances maximales prises en compte pour le calcul de l'APL et du reste à charge en fonction de la situation d'emploi des jeunes qui peut évoluer rapidement.

Dans ce cadre, le gestionnaire doit s'attacher à proposer un niveau de redevances accessibles pour des jeunes à faible niveau de ressources et qui ne conduise pas à exclure systématiquement des jeunes ne disposant que de revenus de transferts ou liés à des dispositifs d'insertion tels que la garantie jeunes.

La redevance inclut le loyer et les charges locatives récupérables (L+C), qui sont (R.353-153 du CCH) les charges classiques de tout logement (nettoyage et réparation de toutes parties communes, couloirs, escaliers ascenseurs, espaces verts....) ainsi que les fluides consommés à titre privatif (eau, gaz, électricité, chauffage) et les taxes locatives (R.353-159 du CCH).

Seules les prestations prévues comme telles par les textes peuvent être rendues obligatoires. Si le gestionnaire propose des prestations autres que ces prestations obligatoires, il doit les justifier et en estimer le coût dans la réponse à l'appel à projet. Elles devront être portées à la connaissance des résidents par voie d'affichage dans l'établissement.

4.3 – Typologie des logements

Les logements proposés doivent être autonomes (cuisine ou kitchenette, salle de bains).

Les surfaces des logements devront respecter l'arrêté du 17 octobre 2011 et le montant des redevances sera évalué en fonction des surfaces minimales et maximales.

Afin de permettre un accès aux FJT du public visé par l'appel à projet, les projets devront tendre vers un quota de logements destinés aux couples ou aux familles et ils pourront proposer une partie des logements sous forme de T1' sans que cela n'excède 20 %, sous réserve que cela se justifie par des besoins d'un réservataire et que cela se concrétise par des surfaces conséquentes, nettement au-delà de 20m2.

L'ensemble de ces points sera apprécié lors de l'examen du dossier.

4-4 – Le cadrage budgétaire

Le projet déposé devra faire apparaître le plan de financement (estimation des coûts de fonctionnement et d'investissement) et son évolution sur 5 ans.

Le candidat transmettra les éléments suivants :

- le prix de revient prévisionnel ;
- le plan de financement envisagé faisant apparaître le coût prévisionnel de la construction, la pré-étude de financement, le plan d'amortissement de l'emprunt, l'échéancier des dépenses et recettes d'exploitation ;
- le budget prévisionnel équilibré en année pleine, distinguant la partie animation et la partie gestion locative sociale ;
- les comptes annuels consolidés de l'organisme gestionnaire.

L'article R.353-158 du CCH prévoit les éléments pris en compte dans le calcul de la redevance, somme acquittée mensuellement par le résident au gestionnaire en contrepartie de son occupation. Le candidat adressera la décomposition de la redevance prévisionnelle.

4.5 – Évaluation

Les FJT sont soumis aux obligations d'évaluation interne et externe de droit commun, notamment à l'obligation de transmission d'un rapport d'évaluation interne tous les 5 ans en application de l'article D.312-203 du CASF. En outre, les foyers percevant une aide du FONJEP donnent lieu à une évaluation triennale conformément à l'instruction ministérielle DJEPVA/DGCS/ACSE/2012/152 du 12 avril 2012.

Le renouvellement total ou partiel de l'autorisation est exclusivement subordonné aux résultats de l'évaluation externe mentionnée au deuxième alinéa de l'article L.312-8 du code de l'action sociale et des familles.

En application de l'article 15 (suivi de l'exécution) de l'Annexe 2 au III de l'article R.353-159 du CCH, chaque année, au 15 novembre, le gestionnaire adresse au préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé la convention mentionnée aux articles L.301-5-1 et L.301-5-2 du CCH, au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou au conseil départemental, un bilan d'occupation et d'action sociales, le tableau des redevances pratiquées mentionné à l'article 11 ainsi que la liste et le prix des prestations prévues à l'article 12 de la présente convention, la comptabilité relative à la résidence sociale – FJT pour l'année précédente, un budget prévisionnel de fonctionnement pour l'année en cours et les éventuels avenants à la convention de location signée entre le propriétaire et le gestionnaire. Le gestionnaire doit être en mesure de justifier au préfet le montant de la redevance et des prestations au vu de ces documents. Il en adresse copie au propriétaire.