

GUIDE DE FINANCEMENT REGIONAL ÎLE-DE-FRANCE

2024

LIVRET 5 – LES PRODUITS POUR LOGER ET HEBERGER



@VersaillesHabitat, Les loges en josas

Livret 5 – les produits pour loger et héberger	4
1. Loger les familles	4
1 Logements ordinaires.....	4
Pour qui	4
Financements de l'État.....	4
Réglementation & cadrage	5
2 Accession – PSLA	5
Pour qui	5
Fonctionnement	5
Financement.....	6
Documentation.....	6
1) Réglementation.....	6
2. Loger les jeunes et étudiants.....	7
1 Résidences sociales Jeunes (FJT et RSJA).....	7
Pour qui	7
Fonctionnement	8
Financement.....	9
Mode de gestion	9
Réglementation & cadrage	9
2 Logements pour Jeunes de moins de 30 ans (dits « art. 109 »)	10
Pour qui	10
Fonctionnement	10
Financement.....	10
Mode de gestion	10
Réglementation & cadrage	10
3 Résidences universitaires.....	11
Pour qui	11
Fonctionnement	11
Financement.....	11
Cas particulier des résidences CROUS	11
Financement en PLAI des résidences universitaires.....	11
Mode de gestion	12
Réglementation & cadrage	12
3. Loger les personnes âgées et handicapées	13
1 Résidence autonomie	13
Pour qui	13
Fonctionnement	13
Financement.....	13
Mode de gestion	13
Réglementation & cadrage	14
2 Logements pour personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou handicap (dits « art. 20 de la loi ASV») 14	
Pour qui	14
Fonctionnement	14
Financement.....	14
Mode de gestion	15
Réglementation & cadrage	15
3 Foyers pour personnes handicapées	15

Pour qui	15
Fonctionnement	15
Financement.....	16
Réglementation & cadrage	16
4 Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	16
Pour qui	16
Fonctionnement	16
Financement.....	16
Mode de gestion	17
Réglementation & cadrage	17
5 Habitat inclusif	17
Pour qui et sous quelle forme.....	17
Fonctionnement et mode de gestion en logements foyers	18
Financement.....	18
Réglementation & cadrage	19
4. Loger les plus fragiles	20
1 Résidences sociales généralistes.....	20
Pour qui	20
Fonctionnement	20
Financement.....	20
Mode de gestion	20
Réglementation & cadrage	21
2 Pensions de famille et résidence accueil.....	21
Pour qui	21
Fonctionnement	21
Financement.....	21
Mode de gestion	22
Réglementation & cadrage	22
3 Traitement des foyers de travailleurs migrants	22
Pour qui	23
Orientations à suivre	23
Financement.....	23
Réglementation & cadrage	23
5. Héberger les plus fragiles	24
Financement.....	24
Réglementation & cadrage	24
1 CADA : Centre d'Accueil pour les Demandeurs d'Asile	24
Règlementation relative aux CADA	24
2 CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	25
Règlementation relative aux CHRS	25
3 CPH : Centre Provisoire d'Hébergement	25
Règlementation relative aux CPH.....	25
4 LHSS : Lits Halte Soins Santé	25
5 LAM : Lits d'Accueil Médicalisés	26
Règlementation relative aux LAM-LHSS	26
a) RHVS : Résidence Hôtelière à Vocation Sociale	26
Règlementation relative aux RHVS	26
6. Annexes du livret 5 « Héberger les plus fragiles »	1
1 Projet social.....	1

LIVRET 5 – LES PRODUITS POUR LOGER ET HEBERGER

1. Loger les familles

1 Logements ordinaires

Face à la tension sur les marchés immobiliers, se caractérisant par d'important déséquilibres entre l'offre et la demande de logements, la production de logements locatifs sociaux, notamment en logement ordinaire, n'est pas encore suffisantes pour couvrir les besoins d'Île-de-France.

Code	Libellé	Demandeurs au 31/12/2022	Attributions 2022	Nombre de demandes pour 1 attribution	Part des demandeurs sous le plafond PLAI
75	Paris	176 601	10 935	16	60,3%
77	Seine-et-Marne	62 868	7 818	8	66,5%
78	Yvelines	65 282	9 223	7	60,9%
91	Essonne	61 089	8 917	7	67,0%
92	Hauts-de-Seine	116 228	11 357	10	57,1%
93	Seine-Saint-Denis	126 583	10 633	12	64,9%
94	Val-de-Marne	100 022	8 858	11	63,0%
95	Val-d'Oise	74 816	7 646	10	64,6%
	Ile-de-France	783 489	75 387	10	62,4%

Source : Infocentre SNE - traitements Drihl - Demandeurs au 31/12/2022

Les bailleurs doivent respecter, en lien avec les services instructeurs de l'État, une programmation dont les principes sont précisés en livret 2 « Règles de programmation ».

Pour qui

Personnes de ressources modérées ou défavorisées, sous plafond de ressources en fonction de la localisation du logement locatif social.

Les plafonds de ressources varient en fonction de la catégorie de logement social. Actualisés chaque année, les plafonds de ressources pour 2024 sont revalorisés de 3,5 % en France métropolitaine, ce qui correspond au taux de variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du troisième trimestre entre 2022 et 2023.

Financements de l'État

Les logements locatifs sociaux sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement :

- les logements PLAI, financés par le Prêt locatif aidé d'intégration, sont réservés aux locataires en situation de grande précarité ;
- les logements PLUS, financés par le Prêt locatif à usage social, correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré) ;
- les logements PLS, financés par le Prêt locatif social, sont destinés aux candidats ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

Les prêts locatifs associés à ces modes de financement donnent lieu à des aides spécifiques (financement de l'État, taux de TVA réduit...), ce qui permet aux organismes HLM de favoriser la mixité sociale au sein d'un même programme de construction.

Retrouvez les montants des financements accordés au livret 3 « Financement des opérations ».

Réglementation & cadrage

Les financements sont soumis à un **agrément de l'État**, ouvrant le droit aux financements et prêts associés. L'État délivre une décision par opération financée. Ces financements ouvrent aussi le droit à l'APL et déductions fiscales en **conventionnant les logements (1 convention par produits - PLAI, PLUS, PLS- par opération)**.

Contingent préfectoral : 30% des logements feront l'objet de réservation au profit de l'État, dont 5 % est réservé aux fonctionnaires. Ce pourcentage s'applique pour chaque typologie de logements.

Financement : Articles D331-1 et suivants du Code de construction et de l'habitation

Conventionnement : articles L.353-1 et suivants, articles D 353-1 et suivants du CCH

2 Accession – PSLA

Le Prêt social location-accession (PSLA) est un prêt conventionné qui peut être consenti à des opérateurs (organismes HLM, SEM,...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs ou anciens avec travaux dans l'objectif de proposer une offre d'accession sociale à la propriété pour des ménages à revenu modeste à des prix en deçà du marché.

Pour qui

Le dispositif vise à permettre l'accès à la propriété à des ménages modestes dont les revenus sont trop faibles pour acquérir, sans difficulté, un bien sur le marché privé (jeunes ménages primo accédant, locataires du parc locatif social...).

Les ressources du locataire-accédant sont soumises à plafond (cf partie réglementation).

Fonctionnement

C'est un dispositif d'accession progressif et différé qui s'exécute en 2 temps :

1/ Une phase locative

Pendant cette phase d'une durée minimale de 6 mois, le ménage « locataire-accédant » verse une redevance constituée d'une part locative (correspondant à un loyer plafonné) et d'une part acquisitive (qui permet de constituer un apport personnel qui viendra en déduction du prix de vente). Cette phase permet au ménage de tester sa capacité à faire face aux futures échéances de prêt en payant une redevance totale équivalente à sa future mensualité de prêt. La durée maximale de la phase locative est fixée dans le contrat de location-accession. Pendant la phase locative, le ménage a la faculté de lever l'option sur son logement et de s'en porter acquéreur. Si le ménage ne lève pas l'option, il ne bénéficie d'aucun droit au maintien dans les lieux mais la fraction acquisitive accumulée au cours de la phase locative lui est restituée.

2/ Une phase d'accession

Cette phase débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement pour devenir pleinement propriétaire. La propriété est transférée de l'organisme au nouveau propriétaire occupant et ce dernier commence à rembourser l'emprunt. Il peut s'agir d'un transfert du prêt de l'opérateur vers le titulaire de contrat de location-accession pour le montant du capital restant dû ou d'un prêt d'un autre établissement de crédit choisi par l'accédant.

Le locataire accédant bénéficie de 2 dispositifs de « sécurisation » :

- Une garantie de relogement en cas de non levée d'option d'achat ;
- Une garantie de rachat à compter de la date de levée d'option d'achat pendant 15 ans en cas de survenance d'un événement exceptionnel ou d'un accident de la vie : décès, décès d'un descendant direct faisant partie du ménage, invalidité, chômage, mobilité professionnelle, divorce, dissolution de PACS. La garantie de relogement s'applique également dans ce cas.

■

Financement

Pour l'opérateur :

L'opérateur peut bénéficier d'un prêt conventionné d'une durée initiale maximale de 30 ans.

Le montant du PSLA peut couvrir jusqu'à 100% du montant de l'opération et il n'y a pas d'indemnité de remboursement suite à la vente du logement.

L'opérateur (et le locataire-accédant pendant la phase d'acquisition) bénéficie d'une exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pendant 15 ans à compter de la livraison

Si l'opérateur n'a pas trouvé de candidat à la location-accession 18 mois après la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), le logement peut être conventionné au loyer PLS et conserver les avantages fiscaux initiaux du PSLA.

Pour le locataire :

Le locataire accédant bénéficie de plusieurs avantages financiers :

- Des conditions avantageuses du prêt PSLA transmissibles ;
- Un montant de loyer, constituant la part locative de la redevance, plafonné réglementairement (cf rubrique réglementation).

La redevance, constituée de la part locative et acquisitive, est plafonnée à 33 % des revenus du ménage ce qui correspond au taux d'endettement maximum d'un ménage. Elle préfigure le montant de mensualité de prêt qu'aura à payer le ménage lors de la phase acquisitive.

- Un prix de vente plafonné réglementairement (cf rubrique réglementation) ;
- Une minoration du prix de vente de 1% par année de location ;
- Un taux de TVA à taux réduite de 5,5 % permettant une baisse du prix de vente ;
- Une exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pendant 15 ans à compter de la livraison ;
- Un accès aux aides au logement, même pendant la phase d'accession.

Documentation

Guide pratique du PSLA :

https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/IMG/pdf/2021_guide-psla_web_cle065e17.pdf

1) Réglementation

Conventionnement : Convention conclue entre l'État et les personnes morales sollicitant une décision d'agrément, en vue de la réalisation de logements neufs ou anciens réhabilités faisant l'objet d'un contrat de location-accession, en application des articles D.331-76-5-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Plafond de ressources : Arrêté du 11 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière.

Plafond de redevance et de prix de vente : Arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière.

2. Loger les jeunes et étudiants

1 Résidences sociales Jeunes (FJT et RSJA)

Il existe 2 modalités de logements-foyers RS ciblés sur un public jeune qui ont vocation à se compléter :

- Le foyer de jeunes travailleurs (FJT) ;
- La résidence sociale jeunes actifs (RSJA) ;

Les FJT et RSJA ont le statut de résidence sociale et en partagent toutes les normes et caractéristiques, en s'en distinguant par la spécialisation sur un public jeunes. Les FJT ont la particularité d'avoir un double-statut, en relevant de deux réglementations : celle des résidences sociales (CCH) et celle des établissements sociaux et médico-sociaux (CASF) soumis à autorisation. Tous les FJT existant avant 1995 ont vocation à acquérir le statut de résidence sociale, tout en conservant celui de foyer jeune travailleur. Les FJT créés après le 1er janvier 1995 ont automatiquement le statut de RS.

Pour qui

Type de produits	FJT	RSJA
Tranche d'âge ciblée	Prioritairement jeunes de 16-25 ans ; Jusqu'à 30 ans maximum.	Prioritairement jeunes de 26 à 30 ans ; Objectif visé d'un public âgé à 65% de plus de 25 ans et à 35% de 18 à 25 ans ; Minimum 18.
Situation sociale	Communes à tout type de RS : ménages défavorisés dont les ressources, les difficultés sociales ou la mobilité sociale ne permettent pas d'envisager l'accès au logement à court terme. Personnes seules en très large majorité, couple et famille monoparentale selon les typologies de logements.	
	En priorité et pour au moins 65% : - Jeunes en insertion sociale et professionnelle (apprentis, alternants, stagiaires, emplois précaires, à temps partiel, en formation professionnelle ou en recherche d'emploi. Une attention particulière est portée aux jeunes qui 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, et les jeunes en situation de rupture sociale et familiale Pour 35% maximum des résidents : étudiants non-salariés, 26-30 ans...	En priorité : - jeunes en mobilité professionnelle, jeunes en emploi et en recherche d'emploi - jeunes en suite de parcours résidentiel avec peu d'accompagnement - jeunes couples, familles monoparentales, jeunes seuls, jeunes décohabitants.

Fonctionnement

Type de produits	FJT	RSJA
Admission	Comme pour type de RS, les différents réservataires (État, communes, Action Logement, contingent propre...) sont amenés à proposer des candidatures à chaque libération de logement. Le gestionnaire doit en informer le réservataire qui propose des candidatures adaptées. L'État bénéficie de 30% des réservations de chaque établissement, gérées par le SIAO.	
Publics particuliers	La prestation de service FJT permet l'accueil de jeunes dits « conventionnés », à hauteur de 15% maximum du public logé. Il peut s'agir de jeunes sortant d'ASE ou issus d'autres dispositifs. Leur accueil par une convention et un financement (prise en charge des redevances et/ou de l'accompagnement), annexée à la prestation de service et signée entre la CAF et le gestionnaire.	Jeunes en insertion avec convention de tiers (par exemple une mission locale), pour 20% maximum des places. Le cas échéant, le gestionnaire précise les moyens et partenariats mis en œuvre pour soutenir les parcours d'insertion et résidentiels de ces jeunes.
Accompagnement et vie de la résidence	Accompagnement socio-éducatif par un personnel dédié (éducateur, conseiller en éducation sociale et familiale...). Conseil de vie sociale obligatoire, ou autre forme de participation des résidents à la vie collective tels les conseils de concertation ou les comités de résidents.	Similaire à une RS généraliste.
Durée du séjour	1 mois renouvelable, durée indicative de 2 ans, limitée à 3. Accueil jusqu'à 30 ans.	1 mois renouvelable, durée indicative de 2 ans, sans contraintes pour autant.
Mode d'habitat	Logements meublés (chambre, studio, appartement) associant espaces privés, espaces collectifs et services collectifs dans un foyer intégré ou dans un foyer soleil (unité centrale avec services et espaces collectifs combinée avec des logements disséminés à proximité dans le diffus).	

Financement

Type de produits	FJT	RSJA
Financement à l'investissement	Comme toutes les résidences sociales, les FJT et RSJA sont financées en PLAI et peuvent bénéficier aux subventions rénovation énergétique (BOP 135).	
Financement de fonctionnement	Les gestionnaires bénéficient d'une aide de fonctionnement plafonnée à 19,5 euros par jour et par personne (BOP 177) Une aide annuelle à la GLS (gestion locative sociale), visant à renforcer les moyens mis en œuvre par le gestionnaire, peut être versée par la DRIHL et la mobilisation de places ALT (BOP 177).	
Financements spécifiques	- Programme 163 : attribution de postes FONJEP (Fonds de coopération de la jeunesse et l'éducation populaire ; - Financement CAF pour les prestations sociales éducatives.	

Mode de gestion

Comme pour toutes les RS, il existe plusieurs catégories de propriétaires de résidence sociale : les organismes HLM, les Sociétés d'Économie Mixte, les Sociétés Coopératives d'Intérêt Collectif, les associations maîtres d'ouvrage.

Les gestionnaires peuvent être les bailleurs eux-mêmes, des sociétés anonymes, associations ou CCAS.

Réglementation & cadrage

Type de produits	FJT	RSJA
Agrément	Soumise à une décision d'agrément de l'État (Livret 4) le projet de résidence sociale doit aussi être accompagné d'un projet social (en annexe du livret 5) validé par l'État (DDETS) pour l'obtention de tout agrément.	
Autorisation spécifique	En tant que CASF, les FJT sont soumis à autorisation. Il est donc nécessaire de répondre à l'appel à projet FJT auprès de la Préfecture de Département pour pouvoir produire un FJT.	
Réglementation commune, propre à toutes les RS	Les opérations doivent également être conventionnées pour ouvrir le logement à l'APL et permettre aux bailleurs de bénéficier d'aides indirectes. R. 353-154 à R. 353-165 du CCH. Références liées aux RS dans le CCH: art. L633-1 à L633-5, art. R633-1 à R633-9	
	Propre au FJT en tant qu'ESMS : Article L.312-1 et D312-153-1 à D312-153-3 du CASF.	

2 Logements pour jeunes de moins de 30 ans (dits « art. 109 »)

Les logements dit « article 109 », créés par la loi ELAN en 2018, sont des logements ordinaires au sein d'une opération pouvant être attribué prioritairement à des jeunes de moins de 30 ans, dans le cadre d'une dérogation aux règles d'attribution (alinéa 5 du III de l'article L441-2 du Code de la construction et de l'urbanisme).

Pour qui

Les logements art. 109 ne se distinguent des LLS familiaux de droit commun que par leur dérogation aux règles d'attribution, à savoir avoir moins de 30 ans.

Fonctionnement

Leur fonctionnement est identique à tout logement ordinaire concernant les loyers et charges notamment.

Les logements art. 109 peuvent s'inscrire dans le cadre d'une résidence dite intergénérationnelle incluant logements art. 20 (séniors ou handicapés) et LLS familiaux de droit commun. Sauf dérogation, les logements ciblés jeunes ne peuvent pas concerner plus de 70% d'une opération.

Durée de séjour maximale d'un an qui peut être renouvelée dès lors que l'occupant correspond au public pouvant être accueilli dans l'établissement. Les locataires n'ont pas droit au maintien dans les lieux.

Financement

Financement identique à tout logement social ordinaire.

Mode de gestion

Gérée par un bailleur social ou une structure spécialisée dans le logement intergénérationnel ou jeune.

Réglementation & cadrage

Sauf exception, la dérogation aux règles d'attribution ne s'applique pas au 30 % de logements réservés pour le contingent préfectoral qui sont réservés au public prioritaire du département.

Références législatives :

- Article 109 de la loi ELAN (LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique)
- Articles L. 353-22, L. 441-2, D. 331-6 du CCH.

3 Résidences universitaires

Les résidences universitaires sont un type de logement social ordinaire particulier, destiné à accueillir un public étudiant.

Pour qui

Les résidences universitaires sont destinées aux étudiants (et pas seulement à l'université) et, plus généralement aux jeunes aux formations (stagiaires, alternants, apprentis...), prioritairement boursiers (les logements en PLAI sont ciblés pour les boursiers aux échelons 5-6-7). A titre exceptionnel, une résidence universitaire peut accueillir des enseignants et des chercheurs.

Fonctionnement

Durée de séjour : Durée maximale d'un an qui peut être renouvelée dès lors que l'occupant correspond au public pouvant être accueilli dans l'établissement. Les locataires n'ont pas droit au maintien dans les lieux.

Forme d'habitat : La résidence universitaire est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective. En cela, la résidence universitaire correspond à une catégorie de **logements ordinaires** autonomes (et donc avec un conventionnement à l'APL logement ordinaire et non logement-foyer).

Financement

Généralement financées en PLS, en Ile-de-France, les résidences peuvent bénéficier **d'un financement PLUS**, en raison de l'existence d'une convention de partenariat financier entre la Région et l'État, et prétendre à un financement **PLAI soumis à certains critères d'éligibilité** (cf. encadré ci-dessous). Afin d'obtenir un financement de l'État, les opérations devront comptabiliser au minimum 30% de logements PLAI et PLUS cumulés.

Cas particulier des résidences CROUS

Les CROUS ne font pas partis des organismes pouvant solliciter des prêts PLAI et PLUS mentionnés à l'article D.331-14 du Code de la Construction et de l'Urbanisme (CCH). Ainsi, les projets de résidence universitaire ayant le CROUS pour maître d'ouvrage ne peuvent solliciter que des prêt PLS. Cependant, il est possible qu'un opérateur autre que le CROUS le choisisse comme gestionnaire de résidence. Il arrive par ailleurs que certaines résidences CROUS ne sollicitent pas de prêt PLS et ne soient pas conventionnées. Ils appliquent cependant les loyers « sociaux » car en dessous des plafonds de loyers propres aux CROUS (en dessous des plafonds PLS). Ces logements n'ouvrent pas droit à l'APL mais à l'ALS.

Financement en PLAI des résidences universitaires

Afin d'augmenter le nombre de logements étudiants disponibles à très bas loyers dans des résidences universitaires destinées aux étudiants les plus précaires, tout en faisant effet de levier sur la production de l'offre par l'amélioration des conditions de financement des opérations, l'État, en partenariat avec la Région Île-de-France, ont ouvert depuis 2021 le financement PLAI dans des résidences universitaires dédiées exclusivement aux étudiants boursiers.

Les principaux objectifs visés sont :

- Pour les étudiants, en particulier les plus précarisés, un reste-à-charge moins élevé que dans les logements financés en PLS notamment ;
- Pour les bailleurs et porteurs d'opération, à mieux couvrir le manque à gagner des loyers qui basculeront sous les plafonds PLAI ;
- Pour les gestionnaires, d'offrir une souplesse supplémentaire dans l'accueil des étudiants, en élargissant le panel des loyers applicables.

En 2024, les principales nouveautés sont :

- le niveau de subvention PLAÍ est similaire à celui fixé pour le logement ordinaire dans le département concerné par l'opération ;
- le porteur de projets devra présenter un écart d'au moins 10% sur les restes à charge entre les logements PLAÍ et PLUS ;
- le comité instruira les dossiers au fil de l'eau.

Les critères pour être éligible sont les suivants :

- Public visé : étudiants boursiers pour l'ensemble des logements, boursiers aux échelons 5/6/7 pour les logements en PLAÍ ;
- Situation géographique des projets :
- Hors communes carencées au titre de la loi SRU ;
- Possible en communes déficitaires sous réserve que les efforts de production de logement social sur la période triennale soient jugés suffisants vis-à-vis des objectifs de rattrapage ;
- Entrer dans le cadre de la géographie préférentielle régionale d'implantation du logement étudiant (voir ci-après). Pour les projets hors géographie préférentielle, une analyse du besoin local en logement étudiant devra être fournie pour justifier de son opportunité.
- Part de logements PLAÍ/PLUS de 30 % minimum dans l'opération.

Les critères détaillés sont transmis à la demande à l'adresse mail suivante : bplh-ru.sdaolh.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr

Mode de gestion

L'offre de logement étudiant à caractère social couvre à la fois :

- L'ensemble des résidences gérées par les CROUS (Conseil Régional des Œuvres Universitaires), conventionnées Aides personnalisées au logement APL ou non (l'étudiant perçoit alors l'Allocation de logement sociale - ALS) ; les résidences gérées par les Crous sont pour partie propriété d'organismes HLM,
- Le parc HLM de logement étudiant social non géré par les Crous (les résidences sont dans ce cas gérées ou bien par les organismes HLM eux-mêmes ou bien par des gestionnaires associatifs).

Réglementation & cadrage

Comme pour les autres logements ordinaires, les financements sont soumis à un **agrément de l'État**, ouvrant le droit aux subventions et prêts associés. L'État délivre une décision par opération financée. Ces financements ouvrent aussi le droit à l'APL et déductions fiscales en **conventionnant les logements (1 convention par produits - PLAÍ, PLUS, PLS- par opération)**.

Les attributions en résidences universitaires en dérogation de l'article L. 441-2 du CCH dérogent aux règles d'attribution pratiquées en logement social ordinaire et dépendent de l'organisme gestionnaire (R.822-30 du Code de l'Éducation). Cependant, il est possible que le gestionnaire fasse le choix de déléguer une partie de ses réservations à un autre organisme (collectivités territoriales, État...).

En Île-de-France, plusieurs orientations s'appliquent concernant le logement en résidence universitaire :

- Une géographie préférentielle d'implantation du logement étudiant a été réalisée en Île-de-France en 2021. Elle tient compte des lieux d'implantation des sites d'enseignement supérieurs et de leur accessibilité en transports ainsi que de la dotation des communes en logements jeunes et étudiants. Tout projet situé sur un territoire situé au sein de cette géographie préférentielle n'aura pas besoin de justifier la réalité du besoin en logement étudiant en son sein. Hors de cette géographie, la production d'une étude de marché dédiée, ou bien de justifications précises devront appuyer la demande. La géographie préférentielle est accessible sur le site internet de la DRIHL.
- Un taux moyen d'1/3 minimum de logement bon marché (PLAÍ et PLUS) par projet de résidence universitaire est visé.

Références législatives :

- CCH : L. 631-12, D. 331-6, D. 631-26-2, D. 823-9, annexe 1 au D. 353-1 ;
- Code de l'Éducation : Articles L822-1, R.822-29 à R.822-34.

3. Loger les personnes âgées et handicapées

1 Résidence autonomie

Les résidences autonomie sont des logements-foyers âgés valides et autonomes associés à des services collectifs, souvent construites à proximité des commerces, des transports et des services.

Pour qui

Personnes de plus de 60 ans valides et autonomes.

Les critères d'admission :

- Avoir plus de 60 ans (une dérogation est possible pour les personnes âgées de moins de 60 ans et les personnes en situation de handicap, dans des proportions limitées) ;
- Être peu dépendantes, soit un niveau de perte d'autonomie évalué en GIR 5 ou 6.
- Il est possible d'être admis en GIR 4 à condition que la résidence autonomie ait signé une convention avec :
 - d'une part un EHPAD ;
 - d'autre part un SSIAD (service de soins infirmiers à domicile) ou un SPASAD (service polyvalent d'aide et de soins à domicile) ou un centre de santé ou un professionnel de santé.

Si un couple entre en même temps dans une résidence autonomie, les deux membres doivent remplir ces critères d'admission, c'est à dire être en capacité de vivre de manière habituelle dans un logement indépendant, mais pouvant avoir occasionnellement besoin d'être aidé.

Fonctionnement

Forme d'habitat : Combinaison de logements individuels et de parties communes.

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

La résidence autonomie propose des services collectifs (restauration, blanchissage, animation, infirmerie, etc) dont l'usage est facultatif. Le résident locataire peut bénéficier des services à domicile, notamment des aides à domicile des médecins et infirmiers libéraux de son choix. Le décret du 27 mai 2016 liste les prestations minimales délivrées aux personnes vivant dans les résidences autonomie. Selon le projet d'établissement de la résidence, la prestation repas du petit déjeuner ou du dîner peut être incluse (livrée ou servie en salle) ou facultative (les logements sont équipés d'une petite cuisine). Des actions de prévention peuvent être mises en place à titre individuel ou collectif.

Financement

Investissement : Le financement des résidences autonomie se fait en PLS.

Fonctionnement : L'ARS, les Conseils Départementaux et la CAF participent au financement du fonctionnement des EHPAD.

Les résidents des résidences autonomie peuvent bénéficier de :

- l'APA (allocation personnalisée d'autonomie) à domicile ;
- les aides au logement ;
- l'ASH (aide sociale à l'hébergement) si la résidence autonomie est habilitée à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale à l'hébergement.

Mode de gestion

Gestion : Les gestionnaires sont soit des collectivités territoriales (CCAS, communes, départements, EPCI) soit des gestionnaires agréés (propriétaires ou non).

Un conseil de la vie sociale composé de représentants des résidents, des familles et du personnel de l'établissement se réunit au moins trois fois par an.

La résidence autonomie propose des services collectifs (restauration, blanchissage, animation, infirmerie, etc...) dont l'usage est facultatif. Le résident locataire peut bénéficier des services à domicile, notamment des aides à domicile des médecins et infirmiers libéraux de son choix. Le décret du 27 mai 2016 liste les prestations minimales délivrées aux personnes vivant dans les résidences autonomie. Des actions de prévention peuvent être mises en place à titre individuel ou collectif. Elles sont financées par le Conseil Départemental via le « forfait autonomie ».

Réglementation & cadrage

Comme pour tout autre LLS, sauf dérogation, le contingent État est de 30%.

Les résidences-autonomie sont des EHPA (établissements d'hébergement pour personnes âgées) et ont le statut d'ESMS (Etablissements Sociaux et Médicaux Sociaux), définis à l'article L312-1 du Code de l'Action Sociale et des familles (CASF). Elles sont donc soumises à appels à projets pilotés par l'ARS (Agence Régionale de Santé) et le Conseil Départemental.

Références législatives :

- L. 633-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Articles L312-1 et L313-1 du CASF relatifs aux ESMS ;
- Article 10 de la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement ;
- Décret du 27 mai 2016 définissant les prestations minimales délivrées aux personnes vivant dans les résidences autonomie.

2 Logements pour personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou handicap (dits « art. 20 de la loi ASV »)

Les logements dits « article 20 », créés par la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (Loi « ASV ») sont des logements ordinaires au sein d'une opération pouvant être attribué prioritairement à des personnes en perte d'autonomie, dans le cadre d'une dérogation aux règles d'attribution (alinéa 3 du III de l'article L441-2 du Code de la construction et de l'urbanisme).

Pour qui

Les logements art. 20 se distinguent des LLS familiaux de droit commun par leur dérogation aux règles d'attribution, avec un public ciblé sur des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou handicap.

Fonctionnement

La fixation des montants des loyers et charges doivent respecter les normes du LLS familial de droit commun. Les logements ciblés art. 20 doivent être adaptés et équipés pour accueillir une personne senior ou handicapée.

Les logements art.20 peuvent s'inscrire dans le cadre d'une résidence dite intergénérationnelle incluant logements art. 20 (seniors ou handicapés) et LLS familiaux de droit commun. Sauf dérogation, les logements ciblés art.20 ne peuvent pas concerner plus de 70% d'une opération.

Il n'y a pas de temps limite de séjour. Néanmoins, si le niveau de dépendance du résident rend incompatible le maintien à domicile, une solution de relogement adapté doit être envisagée tout en respectant son libre choix.

Les logements art. 20 sont susceptibles d'être intégrés dans un projet d'habitat inclusif ouvrant droit à l'AVP (aide à la vie partagée), sous réserve de validation du projet de vie collective par le conseil départemental et la CNSA (caisse nationale de solidarité pour l'autonomie)¹.

Financement

Financement identique à tout logement social ordinaire.

¹ Se référer à la fiche Habitat Inclusif pour plus de détails.

Mode de gestion

Gérée par un bailleur social ou une structure spécialisée dans le logement intergénérationnel ou un public sénior ou handicapé.

Réglementation & cadrage

Sauf exception, la dérogation aux règles d'attribution ne s'applique pas aux 30 % de logements réservés pour le contingent préfectoral qui sont réservés au public prioritaire du département.

Références législatives :

- Article 20 de loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement ;
- Articles L. 441-2, D. 331-3 et D.331-6 du CCH.

3 Foyers pour personnes handicapées

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).

L'ensemble de ces établissements sont des ESMS (Etablissements Sociaux et Médicaux Sociaux), définis à l'article Article L312-1 du Code de l'Action Sociale et des familles (CASF) et sont donc soumis à appels à projets pilotés par l'ARS (Agence Régionale de Santé).

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.

Pour qui

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).

Plus spécifiquement,

- Le foyer d'hébergement pour travailleurs handicapés propose un hébergement et un accompagnement aux adultes en situation de handicap qui exercent une activité professionnelle. Pour pouvoir y être admis, vous devez être reconnu travailleur handicapé par la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH). Le foyer d'hébergement est souvent annexé à un établissement ou service d'aide par le travail (Ésat). Il n'est pas médicalisé.
- Le foyer de vie (ou foyer occupationnel) accueille des adultes en situation de handicap ayant une certaine autonomie pour leur proposer des animations et activités en fonction de leur handicap (un taux d'incapacité d'au moins 50 % et bénéficier d'une autonomie suffisante pour vous livrer à vos occupations quotidiennes).

Fonctionnement

Durée de séjour : Le contrat conclu pour une durée d'un mois tacitement renouvelable. Accueil sans limitation de durée, à vocation pérenne.

Forme d'habitat : Ces établissements destinés 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.

Mode de gestion : secteur associatif, établissements publics administratifs (CCAS) principalement.

Financement

Pour l'investissement :

- **Les foyers de vie, d'hébergement et les FAM** sont ouverts au Prêt locatif social (PLS) ou peuvent bénéficier aux subventions **rénovation énergétique** (BOP 135).
- Les MAS bénéficient du taux réduit de TVA (article 45 de la loi DALO). Le PLS ne peut être mobilisé car toutes les dépenses de fonctionnement sont financées par l'assurance maladie.

Pour le fonctionnement :

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

Réglementation & cadrage

Les foyers de vie, d'hébergement et les FAM sont soumis à une décision d'agrément de l'État (livret 4).

Ces opérations doivent également être conventionnées pour ouvrir le logement à l'APL et permettre aux bailleurs de bénéficier d'aides indirectes. R. 353-154 à R. 353-165 du CCH.

Contingent préfectoral : 30% des logements feront l'objet de réservation au profit de l'État. Ce pourcentage s'applique pour chaque typologie de logements (contact SIAO).

Loi n°2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale,

Articles [L633-1](#) et suivants du CCH,

Articles [R353-154](#) et suivants du CCH.

Articles L312-1 et L313-1 du CASF relatifs au ESMS.

4 Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)

Les EHPAD sont des logements-foyers accueillant des personnes âgées vulnérables de plus de 60 ans ayant besoin d'aide et de soins au quotidien.

Pour qui

Personnes âgées vulnérables de plus de 60 ans ayant besoin d'aide et de soins au quotidien. Elles peuvent être partiellement ou totalement dépendantes de l'aide de quelqu'un dans les actes de la vie quotidienne pour des raisons physiques ou mentales.

Fonctionnement

Forme d'habitat : Combinaison de logements individuels et de parties communes.

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

Le conseil départemental, l'assurance maladie, la CAF (versement de l'APL pour les résidents éligibles des établissements conventionnés).

Financement

Investissement : Le financement des EHPAD se fait en PLS. Cependant, lorsque des projets sont destinés à des personnes aux ressources très modestes (exemple : projets développés en Ile de France par SOS habitat et soins), le PLUS peut être envisagé. Le CNSA contribue aussi à la création de logements neufs en EHPAD ainsi qu'à la rénovation.

Fonctionnement : L'ARS, les Conseils Départementaux et la CAF participent au financement du fonctionnement des EHPAD.

Les résidents des EHPAD peuvent bénéficier de :

- l'APA (allocation personnalisée d'autonomie) à domicile ;
- les aides au logement ;
- l'ASH (aide sociale à l'hébergement) si la résidence autonomie est habilitée à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale à l'hébergement.

Mode de gestion

Gestion : Les gestionnaires sont soit des collectivités territoriales (CCAS, communes, départements, EPCI) soit des gestionnaires agréés (propriétaires ou non). Le gestionnaire devra être identifié dès la demande d'agrément. Le projet d'établissement implique la présence d'une équipe soignante, administrative, d'accueil hôtelier, de restauration, de blanchissage, d'animation de la vie sociale.

Les EHPAD disposent d'une équipe pluridisciplinaire comprenant au moins :

- un médecin coordonnateur ;
- un professionnel infirmier titulaire du diplôme d'État ;
- des aides-soignants ;
- des aides médico-psychologiques ;
- des accompagnants éducatifs et sociaux ;
- et des personnels psycho-éducatifs.

Réglementation & cadrage

Comme pour tout autre LLS, sauf dérogation, le contingent État est de 30%.

Les EHPAD ont le statut d'ESMS (Établissements Sociaux et Médicaux Sociaux), définis à l'article Article L312-1 du Code de l'Action Sociale et des familles (CASF) et sont donc soumis à appels à projets pilotés par l'ARS (Agence Régionale de Santé) et le Conseil Départemental.

Références législatives :

- L. 633-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 69 ;
- Articles L312-1 et L313-1 du CASF relatifs aux ESMS.

5 Habitat inclusif

L'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé en colocation ou structuré autour d'espaces communs, entre elles ou avec d'autres personnes, et assorti d'un **projet de vie sociale et partagée** défini par arrêté dans un cahier des charges national.

D'un point de vue administratif, l'habitat inclusif est avant tout un **mode de gestion** s'appliquant à certains logements sociaux en offre nouvelle ou à des logements sociaux ou privés déjà existants à la condition que soit mis en place des espaces communs et un projet de vie sociale et partagée.

Pour qui et sous quelle forme

L'habitat inclusif peut prendre des formes variées selon les besoins et les souhaits exprimés par les occupants en perte d'autonomie ou en situation d'handicap. Il peut être constitué :

- Dans le parc privé dès lors que la conception du logement ou de l'immeuble ou groupe d'immeubles permet de répondre aux exigences de l'habitat inclusif (logements autonomes et locaux communs permettant de mettre en oeuvre les activités définies par le projet de vie sociale et partagée) ;
- Dans le parc social de manière générale, l'habitat inclusif doit se constituer dans le respect des règles de droit commun à savoir dans le respect des conditions d'attribution des logements locatifs sociaux prévues au chapitre Ier du titre IV du livre IV du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et des conditions d'orientation vers les logements foyers prévues à l'article L. 345-2-8 du Code de l'action sociale et des familles (CASF).

En logement social, deux solutions sont à privilégier pour créer des habitats inclusifs :

- Les logements dit « article 20 de la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement » (Loi « ASV »), mentionnés au troisième alinéa du III de l'article L. 441-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Pour les logements ordinaires, jusqu'à 70 % des logements de l'opération (i.e. hors contingent préfectoral) pourront être dédiés en priorité aux publics en perte d'autonomie liée à l'âge ou à l'handicap. Au vu de la tension du relogement DALO, en Ile de France, le préfet conservera les réservations du contingent préfectoral (30 %). Cette mesure vise aussi à permettre de garder une certaine mixité sociale et générationnelle.

Les logements article 20 ne seront considérés comme inclusifs que s'ils respectent les exigences de l'habitat inclusif.

- Les logements-foyers « habitat inclusif » accueillant des personnes handicapées (PH) ou des personnes âgées (PA) qui ne sont pas soumis aux dispositions du livre III du CASF applicables aux établissements et services sociaux et médico-sociaux.

L'habitat inclusif **ne peut donc pas** être constitué dans les résidences services, les EHPAD, les résidences autonomes, les résidences sociales, les foyers d'accueil médicalisés (FAM), les maisons d'accueil spécialisé (MAS), les foyers de vie et autres foyers d'hébergement.

Fonctionnement et mode de gestion en logements foyers

Durée de séjour : Accueil sans limitation de durée tant que le résident est autonome

Forme d'habitat : Logement-foyer destiné à loger des personnes à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.

Mode de gestion : Gestion par un gestionnaire agréé (association, CCAS...) ou en gestion propre du propriétaire.

Financement

Gestion : A compter de 2023, les modalités de financement de l'habitat inclusif évoluent. Le Forfait habitat inclusif va progressivement s'effacer au profit de l'Aide à la vie partagée (AVP).

Les deux dispositifs de financement coexistent actuellement (sans être cumulables). Ils répondent chacun à des conditions d'attribution différentes et ne sont pas financés par le même organisme.

Mis en place dans le cadre de la loi ELAN de 2018, le Forfait habitat inclusif (FHI) a été conçu pour financer l'animation de la vie sociale et partagée au sein d'un habitat inclusif. Il est géré par les ARS qui l'attribuent, dans le cadre d'appels à candidatures, aux porteurs de projets d'habitat dont les habitants sont éligibles à ce financement.

L'aide à la vie partagée (AVP) permet l'intervention d'un professionnel chargé de l'animation, de la coordination ou de la régulation du vivre ensemble, à l'intérieur comme à l'extérieur du logement. Cette aide est fonction du contenu du projet de vie sociale et partagée que les habitants construisent ensemble.

Il s'agit d'une aide individuelle qui peut atteindre 10 000 € / an et par habitant, visant à solvabiliser les personnes ayant choisi d'habiter dans un habitat inclusif. Les critères d'éligibilité sont les suivants :

Les personnes pouvant bénéficier de l'aide	
Personnes en situation de handicap	• Sans condition d'âge, • Bénéficiaire d'un droit(s) ouvert(s) à la MDPH (AAH, PCH, RQTH, CMI, orientation ESMS, etc.) • ou d'une pension d'invalidité délivrée par la CPAM, • L'AVP est attribuée sans condition de ressources.
Personnes âgées	• Etre âgée de plus de 65 ans • L'AVP est attribuée sans condition de ressources.

Les conseils départementaux sont chargés de verser l'AVP au porteur de projet sur la base d'un conventionnement. L'AVP bénéficie d'un co-financement par la caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) à hauteur de 80 % et par les départements à hauteur de 20 % (La loi prévoit une évolution des taux de participation de la CNSA en fonction de l'année de dépôt de leur programmation (65 % pour 2023 et 2024 puis 50 % à compter de 2025).

Réglementation & cadrage

Gestion : L'Arrêté du 24 juin 2019 détermine le cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif.

Agrément :

- Article 20 de la loi ASV : Dans ce cas ce sont les règles de financement du droit commun du logement social familial (PLAI, PLUS, PLS) qui s'appliquent avec la délivrance d'une autorisation spécifique « personne en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap ».
- Logements foyers : Ce type de logement peut bénéficier d'un agrément en PLUS et PLS et en PLAI depuis le décret n° 2023-431 du 2 juin 2023 sous réserve d'avoir reçu au préalable de l'agrément un avis favorable de la CFHI et application du II de l'article D.331-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Conventionnement et Contingent préfectoral :

Convention type portant sur les logements-foyers accueillant des personnes âgées ou des personnes handicapées : Annexe I à l'article D. 353-159 du CCH (convention APL adaptée à l'habitat inclusif en décembre 2021).

La convention APL précise la part des logements réservés par le préfet en tenant compte des besoins locaux. Le gestionnaire signale les logements devenus vacants ou susceptibles de l'être. Le préfet propose à ce dernier des candidats pour ces logements (en veillant à l'adéquation avec le public cible). Ensuite, le gestionnaire examine les propositions d'orientation du préfet et les met en oeuvre suivant les procédures décrites dans la convention APL.

Documentation :

- Guide de l'habitat inclusif réalisé par la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (2017)
- Les cahiers pédagogiques de la CNSA : L'habitat inclusif (2023)
- Le rapport de Denis Piveteau et Jacques Wolfrom, « Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous ! » (2020)
- Site du ministère du logement : <https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/habitat-inclusif-a2189.html>

Règlementation :

- Article 129 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Article L.281-1 du Code de l'action sociale et des familles (CASF),
- Article D. 281-1 à D. 281-4 du Code de l'action sociale et des familles (CASF)
- Arrêté du 24 juin 2019 relatif au cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif
- INSTRUCTION INTERMINISTERIELLE N°DGCS/SD3A/SD3B/DHUP/PH1/CNSA/DC/2019 /154 du 04 juillet 2019 relative aux modalités de mise en oeuvre du forfait pour l'habitat inclusif prévu par le décret n° 2019-629 du 24 juin 2019
- CIRCULAIRE INTERMINISTERIELLE N°DGCS/SD3A/DHUP/DGCL/2021/191 du 6 septembre 2021 relative au plan interministériel de développement de l'habitat inclusif.
- Décret n°2023-431 du 2 juin 2023 relatif au financement en prêt locatif aidé d'intégration des logements-foyers dénommés habitat inclusif ;
- Décret n° 2021-1862 du 27 décembre 2021 modifiant la section 7 du chapitre III du titre V du livre III du Code de la construction et de l'habitation relative aux conventions passées entre l'État, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire en application de l'article L. 353-13 portant sur les logements-foyers visés par l'article L. 351-2 (5°).

4. Loger les plus fragiles

Toutes les résidences sociales s'appuient sur circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales et la circulaire n°2002-595 du 10 décembre 2002 relative aux maisons relais.

Et sur les Articles L 633-1, L 301-1, D. 331-14 et suivants du CCH.

1 Résidences sociales généralistes

Composantes du parcours résidentiel, les résidences sociales sont un segment du logement social en tant qu'échelon intermédiaire entre les foyers d'hébergement et le logement ordinaire.

Les résidences sociales sont une modalité de logement foyer : forme d'habitat associant sur un même site plusieurs espaces privatifs et des espaces collectifs.

La dénomination résidence sociale "classique" ou « généraliste » regroupe les résidences sociales "ex nihilo" (créées après 1995) et les résidences sociales issues de la transformation de FTM.

Pour qui

Les résidences sociales dites "généraliste" ou « classique » se distinguent des résidences sociales plus spécifiques comme les pensions de famille et les résidences accueil, ainsi que des foyers jeunes travailleurs et des résidences sociales jeunes actifs. Elle se distinguent des PF/RA leur durée de séjour théorique (à vocation pérenne pour ces dernières) et par le mode de financement de gestion (financement spécifique pour l'accompagnement des personnes accueillies en pension de famille et résidence accueil).

Les résidences sociales "classiques" proposent des logements meublés à des ménages défavorisés dont les ressources, les difficultés sociales ou la mobilité sociale ne permettent pas d'envisager l'accès au logement à court terme.

Les personnes accueillies peuvent prétendre à un accompagnement social. Généralement, une gestion locative sociale est mise en place par le gestionnaire. Cet accompagnement a pour objectif la régulation de la vie collective, la lutte contre l'isolement (animations, ouverture sur l'extérieur), la médiation avec les services extérieurs, la prévention et la gestion des impayés

Fonctionnement

Durée de séjour : Le contrat conclu pour une durée d'un mois tacitement renouvelable. Logement à vocation temporaire avec une durée de séjour indicative généralement de 2 ans, sans contrainte de départ forcé néanmoins.,

Forme d'habitat : Combinaison de logements individuels et de parties communes, sous forme regroupée, ou éclatée en diffus (foyers soleils). Les logements sont autonomes, dotés de sanitaires et kitchenettes.

Financement

Les résidences sociales, sont financées en **PLAI** ou peuvent bénéficier aux subventions **rénovation énergétique** (BOP 135)

Une aide annuelle à la GLS (gestion locative sociale), visant à renforcer les moyens mis en œuvre par le gestionnaire, peut être versée par la DRIHL.

Mode de gestion

Il existe plusieurs catégories de propriétaires de résidence sociale : les organismes HLM, les Sociétés d'Économie Mixte, les Sociétés Coopératives d'Intérêt Collectif, les associations maîtres d'ouvrage.

Réglementation & cadrage

Soumise à une **décision d'agrément** de l'État (Livret 4), le projet de résidence sociale doit aussi être accompagné d'un **projet social** (Livret 5 - annexe) validé par l'État (DDETS) pour l'obtention de tout agrément.

Les opérations doivent également être conventionnées pour ouvrir le logement à l'APL et permettre aux bailleurs de bénéficier d'aides indirectes. R. 353-154 à R. 353-165 du CCH.

Contingent préfectoral : 30% des logements feront l'objet de réservation au profit de l'État. Ce pourcentage s'applique pour chaque typologie de logements (contact SIAO).

2 Pensions de famille et résidence accueil

La pension de famille, qu'elle soit généraliste ou sous forme de résidence accueil, est une forme de résidence sociale. Elle en partage donc les mêmes grandes caractéristiques, c'est-à-dire « 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 ».

La structure doit être implantée à proximité des transports en commun et être bien desservie.

Pour qui

La pension de famille est une offre alternative au logement pour des personnes à faible niveau de ressources, en situation d'isolement ou d'exclusion sociale, et ayant pour la plupart fréquenté de façon répétée les structures d'hébergement provisoire et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend difficile leur accès à un logement ordinaire. Les pensions de famille accueillent notamment des personnes en fragilité, qui sans nécessiter un accompagnement social lourd, ne peuvent accéder à un logement autonome du fait de leur isolement (social et / ou psychologique).

Plus spécifiquement une **résidence accueil** est une pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique : public fragilisé ou handicapé par des troubles psychiques dont l'état est stabilisé pour respecter les règles de vie en collectivité, personnes autonomes pour accéder à un logement privatif dès lors qu'un accompagnement et des soins sont garantis en tant que besoin, public en situation d'isolement ou d'exclusion sociale à faible niveau de revenus, sans critère d'âge.

Fonctionnement

Durée de séjour : Le contrat conclu pour une durée d'un mois tacitement renouvelable. Accueil sans limitation de durée, à vocation pérenne.

Forme d'habitat : Structure de taille réduite, la capacité recommandée est de 25 logements, alliant des logements individuels et des espaces collectifs, dans un tissu urbain intégré. Les espaces collectifs de la pension de famille favorisent souvent la préparation et la prise en commun de repas. Ce sont des lieux d'échanges qui permettent de rompre l'isolement affectif et social des résidents et de développer des relations sociales, en fonction de leur souhait. Cette structure propose un accompagnement à la vie quotidienne assuré par un hôte ou un couple d'hôtes. De façon générale, une pension de famille est principalement composée de T1. **Il est attendu, pour les logements neufs, une surface cible de 18 m² en T1 et à 23 m² en T1'.**

Financement

Les pensions de famille, comme toutes les résidences sociales, sont financées en **PLAI** ou peuvent bénéficier aux subventions **rénovation énergétique** (BOP 135).

Les pensions de famille font partie de la cible prioritaire des résidences sociales et peuvent être subventionnées par le **PLAI adapté**. L'accès au financement en PLAI-adapté pour une pension de famille est subordonné au respect pour le calcul de la redevance maximale aux montants fixés par l'arrêté du 27 septembre 2019 relatif au calcul des APL (cf. annexe I bis). Dans le cas où l'avis-loyer de l'année en cours présente des redevances maximales inférieures aux montants plafonds issus du calcul des APL

(cas des typologies T1 et parfois T1'), ce sont les montants de l'avis-loyer qui s'appliquent en vertu de la règle qui consiste à retenir le plus bas niveau de redevance.

Les gestionnaires bénéficient d'une aide de fonctionnement plafonnée à 19,5 euros par jour et par personne (BOP 177)

Une aide annuelle à la GLS (gestion locative sociale), visant à renforcer les moyens mis en œuvre par le gestionnaire, peut être versée par la DRILH. Il est demandé un taux d'encadrement minimal de 2 équivalents temps pleins par résidence.

Mode de gestion

La pension de famille peut être gérée soit directement par le propriétaire, ou par un gestionnaire, disposant d'un agrément d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionné à l'article L. 365-4 du CCH, visant notamment l'activité de gestion de résidences sociales (CCH : art. L. 365-1 et s. ; R. 365-1 et s.).

Si le gestionnaire est également propriétaire de la pension de famille, il peut solliciter l'agrément « maîtrise d'ouvrage d'insertion » (MOI) qui vise les activités d'acquisition, de construction, de réhabilitation, destinées au développement de l'offre d'accueil des personnes défavorisées. Les organismes bénéficiant de l'agrément MOI sont alors considérés comme détenteurs de l'agrément ILGLS pour la gestion des logements dont ils sont propriétaires, preneurs à bail ou attributaires, sur le périmètre géographique de leur agrément.

Réglementation & cadrage

Soumise à une **décision d'agrément** de l'État (chapitre xx), le projet de pension de famille doit aussi être accompagné d'un **projet social** (annexe xx) soumis validation de la commission régionale. Ce projet définit les grandes lignes en matière de configuration et implantation des locaux, politique de maîtrise de la redevance et gestion locative, politique de gestion et accompagnement social, politique de peuplement et d'attribution des logements, politique de sortie de la résidence sociale vers le logement ordinaire.

Les opérations doivent également être conventionnées pour ouvrir le logement à l'APL et permettre aux bailleurs de bénéficier d'aides indirectes. R. 353-154 à R. 353-165 du CCH.

Contingent préfectoral : 30% des logements feront l'objet de réservation au profit de l'État. Ce pourcentage s'applique pour chaque typologie de logements (contact SIAO). Certains services départements demandent plus de contingent préfectoral– en lien avec les bailleurs.

Documentation conseillée :

Cadre régional relatif au financement par l'État des pensions de famille en Île-de-France :

Réglementation & cadrage régional : [https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Réglementation & cadrage_regional_pf.pdf](https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Réglementation_&_cadrage_regional_pf.pdf)

Le guide de la pension de famille (UNAFO) :

<https://www.unafo.org/centre-de-ressources/pensions-de-famille-faciliter-et-accompagner-les-projets/>

3 Traitement des foyers de travailleurs migrants

Depuis 1997, le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (PTFTM) vise à transformer ces structures en résidences sociales (RS), ce qui nécessite pour la grande majorité des cas des travaux d'ampleur souvent financés par des sources multiples (État, collectivités territoriales, autres organismes...).

Les foyers les plus dégradés et comportant certaines caractéristiques d'occupation (chambres collectives, chambres dont les surfaces sont inférieures ou égales à 7.5m² ou dont la sur-occupation est égale ou supérieure à 20%) sont éligibles au plan de traitement des foyers piloté par la CILPI (Commission interministérielle pour le logement des personnes immigrées).

Pour qui

En attente de la réalisation des travaux : le projet de transformation d'un FTM doit prévoir le relogement sans limitation de durée de tous les résidents détenteurs d'un contrat de résidence et présents dans le foyer.

Pour un relogement définitif : dans le cadre du traitement d'un foyer et en accord avec le comité de pilotage, l'accès au logement social ordinaire pourra être proposé aux résidents qui peuvent y prétendre, notamment après la réalisation d'une MOUS relogement. Cette étape permet de renouer avec la fonction première des résidences sociales et concrétise le principe d'un parcours résidentiel évolutif.

Orientations à suivre

Les orientations à suivre sont les suivantes :

- une individualisation et une autonomisation des logements ;
- une responsabilisation des occupants, notamment par l'adoption d'une démarche de transparence sur le coût réel des charges ;
- une amélioration de la qualité d'usage, de la qualité environnementale et de la qualité architecturale.

Pour le relogement des résidents du FTM traité (principalement des travailleurs isolés), l'opération devra obligatoirement comporter des logements de type T1 (avec la possibilité de T1' ou T1bis sous réserve d'une redevance adaptée) dotés de sanitaires individuels (lavabo, douche, WC) et équipés d'une cuisinette. La production de T1 d'une surface de 18m² sera privilégiée afin d'améliorer la qualité de vie des résidents. De même, pour les T1', la réglementation prescrit une surface comprise entre 20 et 29,9m², une surface minimale de 24m² sera privilégiée.

La reconstitution de foyers de travailleurs migrants sur site en résidence sociale, présentant une capacité permettant une gestion maîtrisée : conformément au cadre régional de la DRIHL sur le traitement des FTM, ces opérations de reconstitution devront respecter une taille maximale. Les nouvelles structures ne pourront dépasser environ 180 places. Au-delà, un site de desserrement complémentaire et/ou alternatif devra être trouvé par le maître d'ouvrage. En-deçà, les opérations de taille équivalente à la précédente résidence sociale seront acceptées.

Financement

Les opérations de transformations des FTM sont financées en **PLAI**.

Une aide annuelle à la GLS (gestion locative sociale), visant à renforcer les moyens mis en œuvre par le gestionnaire, peut être versée par la DRIHL.

Les Maîtrises d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) sont intégrées à une enveloppe de subventions annuelles dédiée aux actions d'accompagnement et validée par le conseil d'administration du FNAP. Pour rappel, le taux de la subvention de l'État est fixé à 50% maximum de la dépense hors taxe

Programme 104 "intégration et accès à la nationalité française" géré par le ministère de l'intérieur.

Réglementation & cadrage

Soumise à une **décision d'agrément** de l'État (Livret 4), le projet de résidence sociale doit aussi être accompagné d'un **projet social** (Livret 5 annexe) validé par l'État (DDETS) pour l'obtention de tout agrément.

Les opérations doivent également être conventionnées pour ouvrir le logement à l'APL et permettre aux bailleurs de bénéficier d'aides indirectes. R. 535-159 du CCH pour les résidences sociales.

Contingent préfectoral : Sensibilisation du contingent pour le relogement. 30% des logements feront l'objet de réservation au profit de l'État. Ce pourcentage s'applique pour chaque typologie de logements (contact SIAO).

Nota : Il est également possible, pour les FJT et FTM existants, de modifier le conventionnement et de l'aligner sur celui des résidences sociales. La méthodologie est expliquée au 2) du II de l'annexe 9 de l'avis loyers.

5. Héberger les plus fragiles

Plusieurs types de structures d'hébergement sont soumises à agrément au titre du CCH et peuvent solliciter des financements publics

Il s'agit des RHVS et structures finançables par le PSH (produit spécifique d'hébergement) à savoir les CHRS, CADA, CPH, LAM et LHSS.

Ces structures se caractérisent par le positionnement intermédiaire entre l'hébergement d'urgence et accès au logement social et doivent respecter les caractéristiques techniques des logements-foyers.

Financement

Pour l'investissement :

- PSH sur l'enveloppe PLAI pour les CADA, CPH, CHRS, LAM, LHSS ;
- Financements exceptionnels sur le BOP 135 pour les RHVS ;
- Financements ANAH pour les rénovations sous certaines conditions.

Pour le fonctionnement :

- BOP 177 et BOP 303 ;
- Assurance maladie, subventions bailleurs ou collectivités territoriales.

Réglementation & cadrage

Règlementation relative au financement PSH : art. L. 312-1 (9°), Art. L. 314-3-3 , Art. D.312-176-1 à 4 du Code de l'action sociale et des familles (CASF), article D331-96 du CCH (Code de la Construction et de l'Urbanisme (CCH) ;

1 CADA : Centre d'Accueil pour les Demandeurs d'Asile

Établissements destinés aux personnes dont la demande d'asile est traitée par la France, pendant la durée d'instruction de cette demande. L'orientation est faite directement par les Préfectures, souvent sur proposition d'une association spécialisée.

Règlementation relative aux CADA

- CASF : L. 312-1 et L. 348-1 et suivants ;
- Le décret du 31 août 2007 relatif aux conventions conclues entre les centres d'accueil pour demandeurs d'asile et l'État et aux relations avec les usagers, modifiant le Code de l'action sociale et des familles (partie réglementaire) ;
- La circulaire du 3 mai 2007 relative aux missions des centres d'accueil pour demandeurs d'asile, aux modalités d'admission dans ces centres et de sortie de ces centres et au pilotage du dispositif national d'accueil.

2 CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

Établissements d'hébergement destinés à destinées à des personnes connaissant de graves difficultés d'ordre économique, familiale, sociale, de logement ou d'insertion, dont certaines sont spécialisées dans l'accueil d'un public spécifique (femmes victimes de violences, personnes placées sous-main de justice ou sortant de détention, sortie de rue, sortie de prostitution...). L'admission se fait sur orientation du SIAO ou d'un autre intervenant social en cas d'urgence.

Règlementation relative aux CHRS

- CASF : L. 345-1, L. 345-2-11, L. 345-3, L. 345-4, D. 311 à D. 311-39, R. 345-1 à R. 345-7 et D. 345-11 ;
- CCH : D 331-96 et suivants
- Loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR), décret d'application n° 2015-1447 du 6 novembre 2015 modifiant l'article R.345-4 CASF relatif à l'accueil et au séjour dans les CHRS
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Décrets 2001-576 du 03 juillet 2001 et 2003-1010 du 22 octobre 2003 relatifs au fonctionnement et au financement des CHRS
- Arrêté du 25 octobre 2019 fixant le contenu du cahier des charges du CPOM prévu pour les CHRS
- 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".

3 CPH : Centre Provisoire d'Hébergement

Centre d'hébergement destiné aux personnes bénéficiaires de la protection internationale les plus vulnérables et en besoin d'accompagnement renforcé : prioritairement les jeunes de moins de 25 ans sans ressources, les personnes isolées ou les couples avec enfants sans revenus d'activité, et les personnes présentant un handicap physique ou psychologique. L'orientation est faite exclusivement par l'OFII (Office français de l'immigration et de l'intégration).

Règlementation relative aux CPH

- CASF : L.349-1 et L.394-4 ;
- Décret n°2016-253 du 2 août 2016 relatif aux centre provisoires d'hébergement des réfugiés et des bénéficiaires de la protection internationale ;
- Information du 2 août 2016 relative aux missions et au fonctionnement des CPH et des autres dispositifs d'hébergement destinés aux bénéficiaires d'une protection nationale.

4 LHSS : Lits Halte Soins Santé

Établissement médico-social qui accueille des personnes sans domicile, obligatoirement majeures, quelle que soit leur situation administrative et qui présentent des problèmes de santé bénins, dont l'absence de domicile génère, soit une rupture dans la continuité des soins, soit une aggravation de leur état de santé. L'orientation est coordonnée par les SIAO et l'admission se fait sur avis du médecin de la structure.

5 LAM : Lits d'Accueil Médicalisés

Établissement médico-social qui accueille des personnes sans domicile, obligatoirement majeures, quelle que soit leur situation administrative, atteintes de pathologies lourdes et chroniques, irréversibles, séquellaires ou handicapantes, pouvant engendrer une perte d'autonomie et ne pouvant être prises en charge dans d'autres structures. L'admission se fait directement par le responsable du LAM, sur demande ou avec accord de la personne concernée, et après avis du médecin de la structure.

Règlementation relative aux LAM-LHSS

- CASF : L312-1 9°, D. 312-176-1 à D.312-176-4 ;
- Code de la sécurité sociale : L. 174-9-1 ;
- Loi n°2005-1579 du 19 décembre 2005 relative au financement de la Sécurité Sociale pour 2006, Art. 50 (création du dispositif) ;
- Décret 2006-556 du 17 mai 2006 relatif aux conditions d'organisation et de fonctionnement des structures dénommées « Lits halte soins santé » ;
- Décret n°2006-642 du 31 mai 2006 relatif au financement et à la tarification de certains établissements et services sociaux et médico-sociaux
- Circulaire DGAS/SD.1A n° 2006-47 du 7 février 2006 relative à l'appel à projet national en vue de la création de structures dénommées "lits halte soins santé" ;
- Décret n°2016-12 du 11 janvier 2016 détaillant les conditions techniques de fonctionnement du dispositif des dispositifs LAM et LHSS ;
- Arrêté du 30 mars 2009 portant agrément d'une expérimentation d'actions médico-sociales en faveur de personnes en situation de précarité,

a) RHVS : Résidence Hôtelière à Vocation Sociale

Les résidences hôtelières à vocation sociale permettent de développer et diversifier des solutions d'hébergement, de qualité à un coût maîtrisé, notamment pour les personnes en difficulté. Elles représentent une alternative au recours à des hôtels meublés parfois chers et de mauvaise qualité. Elles ont vocations à accueillir les publics rencontrant des difficultés particulières pour se loger identifiés dans le PDALHPD et le PLH (travailleurs pauvres en mobilité professionnelle ou en formation, jeunes en mobilité, femmes victimes de violences etc.).

Règlementation relative aux RHVS

- CCH : art. L631-11, R331-85 à R331-95 (financement) et R631-8-1 à R631-26-1 (règlementation spécifique) ;
- CASF: art. L312-5-3, L345-2-6, L345-2-8 et R345-10 (SIAO).
- Arrêté du 11 juillet 2007 relatif aux pièces constitutives des dossiers de demande d'agrément des RHVS et de leurs exploitants ;
- Circulaire du 8 avril 2008 relative aux RHVS.

Pour plus d'informations sur ces produits, se référer aux fiches détaillées sur le site internet du logement social :

<https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/l-hebergement-a1307.html>

6. Annexes du livret 5 « Héberger les plus fragiles »

1 Projet social

PROJET SOCIAL D'UNE RESIDENCE SOCIALE		
Plan détaillé d'un projet social type de résidence sociale	Les attendus	Les incontournables
Caractéristiques du gestionnaire a. Lettre d'intention b. Présentation de l'organisme et de ses statuts c. Expériences antérieures d. Agrément d'Ingénierie Sociale	Présentation de l'association gestionnaire	
Inscription du projet dans la ville a. Référence aux documents de programmation : plans, schémas, etc. b. Etudes des besoins c. Avis explicite du Maire sur le projet	Il est vivement conseillé aux gestionnaires/BS de faire le lien entre la ville et la DRIHL avant de soumettre définitivement le projet Les plans doivent figurer dans le projet de social. Ils doivent montrer l'implantation de la résidence dans son quartier (vue aérienne).	A anticiper dès le début du projet Joindre le courrier d'avis favorable du maire en annexe

PROJET SOCIAL D'UNE RESIDENCE SOCIALE		
Plan détaillé d'un projet social type de résidence sociale	Les attendus	Les incontournables
Le projet Le projet immobilier a. Typologie des logements b. Nombre et tailles des logements c. Locaux collectifs	Présentation générale du projet (genèse, localisation, nombre de logements, public) 1/10ème des logements doivent être adaptés PMR et identifiés sur le plan. Une précision sur la desserte en matière de transport en commun doit être apportée. Ainsi qu'une présentation des différentes infrastructures sportives, cultures... accessibles. Le contingent préfectoral doit être a minima de 30%. Présentation des différents réservataires avec le nombre et le type de logement réservé par réservataire Joindre un tableau listant les logements dédiés à chaque réservataire. Pension de famille : Une salle commune doit obligatoirement être proposée.	A minima 30% CP

PROJET SOCIAL D'UNE RESIDENCE SOCIALE		
Plan détaillé d'un projet social type de résidence sociale	Les attendus	Les incontournables
Le projet social a. Le public accueilli b. Le parcours résidentiel : entrée, sortie, modalité de travail avec le SIAO c. Le projet de règlement intérieur d. Accès aux droits, santé, au travail, etc.	Description du public accueilli et de son parcours résidentiel. Modalités de gestion des attributions par le gestionnaire. Moyens mobilisés et actions menées pour permettre l'insertion dans le logement de chacun des résidents (suivi des demandes de logement social, sollicitation des réservataires...). Présentation du règlement intérieur et du contrat de location. Préciser les partenariats : environnement de la résidence et lien avec l'ensemble des services sociaux, sportifs et culturels de la commune.	Sur le public Les spécificités sont à proscrire sauf cas particulier prévu par les textes : pensions de famille, résidences-accueil, ex FTM et foyer de jeunes travailleurs. A l'exception des FJT faisant l'objet d'appels à projets spécifiques, les projets sociaux des résidences sociales ne doivent pas inscrire de limite d'âge. Présence d'enfants : l'âge de l'enfant doit être déterminé par rapport aux besoins du territoire. L'âge de l'enfant pourrait être supérieur à 6 ans. Sur la durée de séjour Sauf cas particuliers, l'objectif est que la durée de séjour ne dépasse pas 24 mois, sans que ce soit une obligation légale. Les résidents issus des ex-FTM bénéficient d'un droit de maintien dans les nouvelles résidences sociales sans limitation de durée. Sur le lien avec le SIAO Les relations entre le SIAO et le gestionnaire est à préciser notamment pour le délai de présentation des candidatures qui est fixé dans la convention entre l'État et le gestionnaire / Bailleur et le remplissage du SI SIAO pour les déclarations de places Sur la demande de logement social Se mobiliser en vue de la sortie - S'assurer qu'une demande est faite avant l'entrée ou si ce n'est pas le cas, accompagner le résident à le faire à l'entrée et l'inciter à la renouveler chaque année Sur SYPLO/AVDL Circuit de labellisation - Lorsqu'une personne est en capacité de vivre en autonomie dans un logement pérenne, une demande d'inscription au fichier SYPLO et une demande d'AVDL est à effectuer auprès du SIAO.

PROJET SOCIAL D'UNE RESIDENCE SOCIALE		
Plan détaillé d'un projet social type de résidence sociale	Les attendus	Les incontournables
La gestion locative et l'accompagnement social a. Les effectifs et qualifications b. Les redevances c. Les prestations annexes, obligatoires et facultatives (ou P+M) d. Reste à charge selon les hypothèses e. Comité des résidents f. Comité de suivi	Personnels présents sur la résidence, quotité et fonction ; les projets prévoyant des travailleurs sociaux en interne, et les moyens humains nécessaires pour assurer la fonction de gestion locative sociale, avec mutualisation des personnels sur plusieurs structures géographiquement proches, seront favorisés. Redevances par type de logement, en distinguant « loyer + charges » et « prestations et mobilier ». Calcul du taux d'effort et du reste à vivre (minimum de 13€/j/p – 14€/j/p est recommandé) ; les taux d'effort et les reste-à-vivre seront systématiquement calculés pour chaque type de ressources (RSA, Retraite, AAH, SMIC) et intégrés au projet social. Une personne percevant uniquement le RSA doit pouvoir être accueillie en résidence sociale. Modalités de suivi de la vie de la résidence (conseil de concertation et comité de résidents dans les logements-foyers, conseil de la vie sociale dans les FJT) Organisation des comités de suivi annuels de la résidence avec l'ensemble des partenaires.	Pour le P+M, il est fortement conseillé de ne pas dépasser un montant de 32€ pour un T1 à T1 bis et 40€ pour un T2. Sur le personnel et les intervenants sociaux Les ETP sont à indiquer. Pour les pensions de familles et foyers de jeunes travailleurs, les normes régionales sont à respecter. La présence d'un intervenant social (ASS, CESF, ES, MS, AS etc) est à préciser. Le gardien n'est pas un intervenant social Sur le comité de pilotage de bilan annuel Une réunion par an doit être organisée entre avril et juin et septembre et octobre de chaque année – Trame type transmise par le SHAL.
L'équilibre financier d'exploitation : a. Budget d'exploitation prévisionnel sur 3 ans b. Tableau d'amortissement du loyer et des charges annexes sur la durée de l'exploitation	Il est également attendu le budget prévisionnel	