



ANNEXE 1 :

Cahier des charges applicables aux Résidences sociales de La Réunion

Table des matières :

I. Définitions et public éligible :.....	2
II. Statuts et agréments :.....	3
III. Bâti :.....	3
IV. Fonctionnement.....	6
A. Orientation, admission et sortie :.....	6
B. Outils et documents internes encadrant le fonctionnement :.....	7
C. Accompagnement social :.....	9
V. Financements et participation financière des résidents :.....	10
A. Participation financière des résidents :.....	10
B. Financement Etat - Aide à la Gestion Locative Sociale (AGLS) :.....	11
C. Autres possibilités de financement :.....	13
VI. Evaluation et suivi de l'activité :.....	13

Cadre juridique et principaux textes de référence :

- Article L. 633-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH).
- Article R. 633-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH).
- Décret n° 2023-248 du 3 avril 2023 relatif au conventionnement à l'aide personnalisée au logement des logements-foyers situés en Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte.
- Décret no 2023-249 du 3 avril 2023 relatif au financement à l'aide personnalisée au logement des logements-foyers situés en Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte.
- Arrêté du 3 avril 2023 relatif aux caractéristiques techniques, aux plafonds de ressources et aux plafonds de redevance des opérations de construction, d'acquisition-amélioration ou d'amélioration et de conventionnement à l'aide personnalisée au logement des logements-foyers en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte.
- Deuxième plan quinquennal pour le Logement d'abord (2023-2027).
- Circulaire no 2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales.

I. Définitions et public éligible :

L'article L. 633-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), distingue, comme une liste de sous-ensembles successifs : les logements-foyers, les résidences sociales, les pensions de famille, et les résidences accueil.

Le cahier des charges ci-présent porte spécifiquement sur les Résidences sociales dites « classiques ».

A l'inverse, le cahier des charges ci-présent ne concerne pas :

- Les pensions de familles et résidences accueil, double modalité regroupée sous le terme « Maisons relais » à La Réunion, qui font l'objet d'un cahier des charges dédié, et qui constituent un logement adapté durable pour des personnes isolées en situation de grande exclusion.
- Les résidences sociales « foyer de jeunes travailleurs » (FJT), qui sont une catégorie particulière de résidences sociales et qui ont également le statut d'établissement social au sens de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles (CASF). Elles font également l'objet d'un cahier des charges dédié.

Les Résidences sociales ont pour objet d'offrir une solution de logement temporaire à des personnes ou ménages ayant des revenus limités rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire.

Il ne s'agit cependant ni d'une structure d'hébergement, ni d'une location/sous location. Il s'agit d'un logement temporaire à l'issue duquel les résidents ont vocation à accéder à un logement ordinaire.

Les Résidences sociales ont donc vocation à accueillir des publics très diversifiés :

- Publics ayant des difficultés d'accès à un logement ordinaire pour des raisons sociales et économiques, et pour lesquels la résidence sociale peut constituer une étape dans le parcours résidentiel.
- Publics aux revenus modestes, en demande de logement temporaire pour des raisons de mobilité professionnelle : salariés en contrat à durée déterminée, stagiaires en formation professionnelle, apprentis, travailleurs saisonniers...
- Il peut s'agir de personnes isolées, de parents isolés avec enfants, de familles...

Les publics accueillis doivent cependant répondre aux critères suivants :

- Ne pas avoir de ressources supérieures à un plafond maximum, qui est fixé en fonction des modes de financements publics ayant contribué à la création de la Résidence sociale.
- Par ailleurs, les Résidences sociales ne doivent pas faire fonction de résidences universitaires et n'ont pas vocation à accueillir des étudiants. Néanmoins, à titre exceptionnel, des étudiants, et plus particulièrement les étudiants boursiers, peuvent être admis dans une résidence sociale dans une limite de 20% des effectifs sous réserve de justifier de difficultés économiques et sociales et d'un besoin local identifié.

Les Résidences sociales constituent pour leurs résidents un véritable domicile où ils bénéficient de garanties proches des régimes locatifs de droit commun, notamment l'obligation d'un contrat d'occupation, la délivrance de quittances et le bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL). Sont également prévus des structures de concertation et le recours à un accompagnement social au logement lorsqu'il est nécessaire.

Il est à noter qu'une personne logée en Résidence sociale peut être reconnue prioritaire au titre du DALO si elle est logée depuis plus de 18 mois.

Les Résidences sociales peuvent, dans certains cas, participer au dispositif d'hébergement départemental (10% ALT), le cas échéant cela doit être prévu dans le projet social.

II. Statuts et agréments :

Les gestionnaires de Résidences sociales, qu'ils soient propriétaires ou non, sont agréés au titre de l'« intermédiation locative et gestion locative sociale » (ILGLS), visant notamment l'activité de gestion de résidences sociales (CCH : art. L. 365-1 et s. ; R. 365-1 et s.). Pour rappel, cet agrément est à renouveler tous les 5 ans auprès de la DEETS.

Les organismes propriétaires d'une résidence sociale, doivent être :

- un organisme HLM,
- ou une société d'économie mixte (SEM) ayant pour objet statutaire la réalisation de logements,
- ou une collectivité territoriale,
- ou un organisme détenteur de 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 gestionnaires propriétaires qui bénéficient d'un agrément maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) sont considérés comme détenteurs de l'agrément ILGLS pour la gestion des logements dont ils sont propriétaires, preneur à bail ou attributaires, sur le périmètre géographique de leur agrément.

Les Résidences sociales font l'objet d'une convention APL-foyer signée entre l'Etat, le gestionnaire et le propriétaire, qui fixe les plafonds de ressources des résidents et les plafonds de la redevance assimilable aux loyers et aux charges, acquittée par les résidents.

En application de l'article R. 832-21 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), les Résidences sociales mises en service après le 1^{er} janvier 2023 doivent par ailleurs avoir bénéficié d'un financement accordé au titre du logement social en Outre-mer (LLTS, LLS...) pour faire l'objet de ce conventionnement.

Il est rappelé que ce cahier des charges ne s'applique pas au cas particulier des résidences sociales « foyer de jeunes travailleurs (FJT) », qui sont une catégorie particulière de résidences sociales qui ont également le statut d'établissement social au sens de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles (CASF), et qui sont donc soumises à une procédure d'autorisation spécifique.

III. Bâti :

Les Résidences sociales allient des logements individuels et des espaces collectifs, dans un tissu urbain bien desservi en transports en commun. En fonction du projet, les logements individuels et les espaces collectifs peuvent ne pas être situés sur le même site (répartition de logements individuels « en diffus » ou « foyer soleil »).

Le nombre de logements doit permettre un accueil et un accompagnement adapté aux modalités prévues par le projet social. Une capacité trop importante peut aller à l'encontre de l'atteinte de ces objectifs (par ailleurs, contrairement aux économies d'échelles recherchées, cela peut générer des coûts de fonctionnement supplémentaires si la mise en place d'une veille de nuit s'avère nécessaire). A l'inverse, le dimensionnement doit prendre en compte les impératifs d'équilibre économique dans la durée. La répartition des types de logements doit être adaptée au projet social et au public visé par la Résidence sociale. Les structures à taille humaine et permettant une répartition des places sur le territoire sont à privilégier.

Les logements sont des logements individuels dont la typologie doit être adaptée aux publics visés par le projet social (personnes isolées, couples avec enfants, etc.). Les logements en colocation ne sont à envisager que par exception.

En vue d'équilibrer financièrement un projet, le gestionnaire peut l'inclure dans un projet immobilier plus large afin de mutualiser les coûts de construction et de gestion future à l'échelle du site. La Résidence sociale devra toutefois être individualisée en tant qu'objet immobilier distinct (pas de partage des espaces collectifs dédiés à la Résidence sociale).

Les Résidences sociales doivent ainsi répondre aux critères suivants :

- Comporter des espaces collectifs de convivialité.
- Permettre une bonne articulation entre espaces collectifs et privés, favorisant le lien social.
- Être situées à proximité de commerces et des transports collectifs, orientées sur la vie de quartier et offrant une liaison aisée avec les services sociaux de secteur.
- Les logements privés doivent être équipés de manière à permettre aux résidents d'être autonome dans leur logement. Ils devront ainsi comprendre une salle de bain, des toilettes, un coin cuisine, et si possible un « coin nuit » à défaut d'une chambre indépendante. Ils peuvent être meublés ou non : si ce n'est pas le cas le gestionnaire tient à disposition un mobilier de secours temporaire pour les personnes qui en auraient besoin à leur arrivée.
- Être conformes aux dispositions de l'arrêté du 14 mars 2011 relatif aux caractéristiques techniques et de prix de revient, aux plafonds de ressources et aux plafonds de loyers des logements locatifs sociaux et très sociaux en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, et à Mayotte, prévus par les articles R. 372-1 à D. 372-19 du code de la construction et de l'habitation.
- Être conformes aux dispositions de l'arrêté du 3 avril 2023 relatif aux caractéristiques techniques, aux plafonds de ressources et aux plafonds de redevance des opérations de construction, d'acquisition-amélioration ou d'amélioration et de conventionnement à l'aide personnalisée au logement des logements-foyers en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte. A savoir, concernant les surfaces :

Normes dimensionnelles :		
Type	Composition des logements	Surface habitable minimale en m2
I	Une pièce principale	Un occupant : 12 Deux occupants : 18 Trois occupants : 24
I'	Une pièce principale	20
I bis	Une pièce principale + cuisine	30
II	Deux pièces principales + cuisine	46
Logement de plus de deux pièces principales	Par pièce principale supplémentaire	+10
Remarques : - En cas d'opérations d'acquisition-amélioration ou d'amélioration, ces surfaces minimales sont minorées de 10%.		

- Les logements doivent être décents au sens de la réglementation en vigueur, et notamment de l'article 6 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, et du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.
- Elles doivent répondre aux réglementations relatives à l'accessibilité et la sécurité incendie du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Concernant le nombre de places de stationnement à prévoir, les opérateurs doivent se référer à la réglementation du PLU (Plan Local d'Urbanisme) applicable sur la commune d'implantation du projet. Des dérogations peuvent être demandées auprès de la collectivité, tout en conservant un nombre de place adapté au projet et au public de la Résidence sociale.

Enfin, les Résidences sociale relèvent de l'article L 633-1 du CCH, elles sont donc à considérer comme des bâtiments d'habitation au titre de l'article R 111-1 du même code, et non comme des Etablissements Recevant du Public (ERP). Cependant, il est à noter que les locaux à usage collectif d'une surface unitaire supérieure à 50m² sont à considérer comme ERP, et donc soumis à la réglementation afférente (sécurité incendie, commission de sécurité...). Ainsi une salle collective de 51m² au sein d'une Résidence sociale est soumise à cette réglementation et aux coûts afférents, cela pose également des questions de responsabilités en l'absence de professionnels (évacuation, etc...). Cela n'est pas le cas si les espaces collectifs sont divisés en plusieurs espaces unitaires inférieurs à 50m².

Précisions concernant les spécificités relatives à l'organisation en « foyer soleil » :

Référence : *Circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales - Annexe 4 : les foyers-soleil.*

Le foyer-soleil est une modalité d'organisation de Résidence sociale qui présente la particularité d'être composée d'un « foyer central » et de logements « satellites », en diffus, disséminés dans des immeubles avoisinant le foyer central. Les logements disséminés doivent relever du même projet social que le foyer central, ils sont juridiquement et fonctionnellement rattachés au foyer central.

Les logements satellites doivent être situés à proximité du foyer central. La notion de proximité doit être appréciée au regard de la possibilité effective pour les occupants des logements satellites de bénéficier des mêmes services que ceux du foyer central. Les résidents des logements satellites et ceux du foyer central ont les mêmes obligations et les mêmes droits. Les espaces collectifs du foyer central sont à l'usage de l'ensemble des résidents, la superficie de ces espaces doit donc être prévue en conséquence.

Le conventionnement APL-foyer de la Résidence sociale s'applique à l'ensemble de la Résidence sociale organisée en foyer-soleil qui intègre tant le foyer central que les logements satellites. Par conséquent, les logements satellites doivent également avoir bénéficiés d'un financement accordé au titre du logement social en Outre-mer (LLTS, LLS...) pour faire l'objet de ce conventionnement.

La suppression ou l'ajout d'un logement en cours de fonctionnement doit répondre aux mêmes critères et faire l'objet d'un avenant à la convention APL-foyer. Ces logements qui font l'objet d'un conventionnement APL « logement ordinaire » doivent être déconventionnés avant d'être intégrés dans une convention APL-foyer. De même, si ces logements cessent d'être rattachés au foyer central, ils doivent être réintégrés dans la convention APL d'origine.

Le foyer central et les différents logements satellites peuvent avoir des propriétaires distincts. Dans ce cas, il convient de signer autant de conventions de location gestionnaire-bailleur et de conventions APL-foyer que de propriétaires. Par ailleurs, dans ce cas, la redevance plafond applicable aux logement satellites ne peut être supérieure à celle du foyer central.

Pour des raisons évidentes d'unité de gestion de l'entité unique que constitue la Résidence sociale, il ne peut y avoir qu'un seul gestionnaire.

Remarque : il est rappelé que cette organisation n'est en revanche pas possible pour la catégorie spécifique de Résidences sociales que sont les Maisons relais (Pension de famille / Résidence accueil).

IV. Fonctionnement

Le fonctionnement des Résidences sociales s'inscrit dans le cadre général de ce cahier des charges, précisé par le projet social propre à chaque résidence sociale.

Il est rappelé que les Résidence sociales sont des structures de logement temporaire, les résidents ont vocation à accéder à un logement ordinaire à leur sortie.

A. Orientation, admission et sortie :

Conformément à la réglementation en vigueur, un minimum de 30% des logements est réservé par le préfet. Dans ce cadre les orientations sont effectuées par le SIAO après évaluation, les places sont donc recensées dans l'application SI-SIAO, et les gestionnaires informent le SIAO des places vacantes ou susceptibles de l'être prochainement. Le gestionnaire peut transmettre des propositions au SIAO, mais ne peut donc prendre de décision d'admission ou signer un contrat d'occupation en l'absence d'une orientation formelle et préalable du SIAO.

Les reste des logements peut :

- être attribué selon les mêmes modalités pour tout ou partie,
- ou faire l'objet de modalités d'attribution spécifiques (gestionnaire, collectivités territoriales...). Ces modalités seront alors définies au cas par cas, en fonction des projets et des participations financières.

Cette répartition est notamment déterminée à l'occasion de la négociation de la convention APL-foyer.

L'attribution de chaque logement fait l'objet d'un contrat d'occupation entre le résident et le gestionnaire (CCH : L. 633-2).

Ce contrat précise notamment :

- l'identité du résident ;
- sa date de prise d'effet et sa durée ;
- la désignation des locaux et, le cas échéant, des meubles et des équipements à usage privatif dont la personne logée à la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à sa disposition ;
- les obligations prévues à l'article 1728 du code civil (les locaux loués à usage privatif sont considérés comme le domicile du résident). A ce titre le contrat d'occupation porte sur un local privatif dont le résident à la libre disposition et qui constitue son domicile. Il ne peut donc être prévu dans le contrat ou le règlement intérieur aucune limitation à la jouissance à titre privé de ce domicile, hors celles prévues par la loi. Toute clause contraire est réputée non écrite.
- le montant de la redevance et des prestations obligatoires et facultatives, leurs modalités de calcul et de révision ;
- le montant et les modalités de gestion du dépôt de garantie ;
- les modalités et conditions de résiliation ;
- les obligations réciproques en cas d'absence prolongée.

À ce contrat, doivent être annexés le montant et les modalités de perception de l'aide personnalisée au logement (APL). Dans ce cadre, il convient de veiller tout particulièrement à ce que le taux d'effort demandé aux résidents soit compatible avec leurs ressources.

La signature du contrat par le résident vaut acceptation du règlement intérieur, qui est annexé au contrat, signé et paraphé.

Un état des lieux est réalisé à l'entrée avec remise d'un dépôt de garantie, qui est rendu au résident si l'état des lieux de sortie est conforme. Le montant de ce dépôt de garantie ne doit pas constituer un obstacle à l'admission, il ne peut excéder un mois de redevance. Ce dépôt de

garantie peut également être constitué au fur et à mesure, selon un calendrier prévisionnel prévu au contrat. Au départ du résident, il est restitué dans un délai maximum de quinze jours à compter de la remise des clefs, déduction faite, le cas échéant, des sommes dues au gestionnaire sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le contrat est conclu pour une durée d'un mois et tacitement reconduit à la seule volonté de la personne logée.

La personne logée ou son représentant peut résilier à tout moment son contrat sous réserve d'un délai de préavis d'un mois donné par écrit, par dérogation à l'article R. 633-3 du CCH. Toutefois, en cas d'obtention d'un emploi, de mutation, de perte d'emploi ou d'offre d'accès à un logement, ce délai est ramené à huit jours sous réserve de production de justificatifs.

La résiliation du contrat d'occupation par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir que dans les cas et selon les délais de préavis suivants (CCH L.633-2 et R.633-3) :

- Un mois en cas d'inexécution par la ou les personnes titulaires du contrat d'une obligation leur incombant au titre de ce contrat ou en cas de manquement grave ou répété au règlement intérieur. Lorsque la résiliation est motivée par un impayé de redevance, le délai de préavis ne débute que lorsque trois termes mensuels consécutifs, correspondant au montant total à acquitter pour le logement, les charges et les prestations obligatoires et facultatives, sont impayés ou bien, en cas de paiement partiel, lorsqu'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel à acquitter pour le logement et les charges reste due au gestionnaire. Les impayés des bénéficiaires de l'APL doivent par ailleurs être signalés à la CAF par le gestionnaire dès que le résident est débiteur d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel brut de la redevance.
- De trois mois lorsque la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement telles qu'elles sont précisées dans le contrat. Le gestionnaire doit alors informer individuellement le résident concerné par lettre recommandée avec accusé de réception. A l'issue de ce délai de trois mois le contrat est résilié de plein droit lorsqu'une proposition de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités du résident lui a été faite. La résiliation ne prend effet qu'un mois après la date de notification de la proposition de relogement.
- De trois mois lors d'une cessation totale d'activité de l'établissement.

Aucune résiliation ne peut intervenir pour un motif d'inoccupation temporaire du logement du fait d'un état de santé dûment justifié.

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

En cas de changement de gestionnaire, le contrat est opposable de plein droit au nouveau gestionnaire.

B. Outils et documents internes encadrant le fonctionnement :

Le fonctionnement des Résidences sociales doit être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. Elles doivent notamment mettre en place :

- un projet social,
- un contrat d'occupation,
- un règlement intérieur,
- un conseil de concertation (à partir de 30 résidents),
- un conseil des résidents,
- des partenariats.

Le contrat de d'occupation fixe les droits et obligation de chacune des parties, à savoir le gestionnaire et le résident (voir point précédent).

Le projet social définit les publics accueillis prioritairement et précise les moyens mis en œuvre pour répondre à leurs besoins et faciliter leur accès au logement ordinaire. Il détermine les principales caractéristiques de la Résidence sociale en matière de bâti et de fonctionnement :

- Configuration et implantation des locaux.
- Publics et modalités d'attribution des logements, notamment entre les différents réservataires (en application des dispositions de la convention APL-foyer).
- Montants des redevances et modalités de gestion locative.
- Accompagnement social.
- Modalités de sortie et d'accompagnement vers le logement ordinaire (et notamment la durée maximale de logement).

Le cas échéant, il précise également dans quelles conditions la Résidence sociale peut, dans certains cas, participer au dispositif d'hébergement départemental (10% ALT).

Le règlement intérieur régit les conditions de vie dans la Résidence sociale : utilisation des lieux communs, respect d'autrui, sécurité, propreté... Il doit s'approcher d'un règlement de voisinage dans une résidence classique tout en prenant en compte les règles particulières de cohabitation dans les espaces collectifs. Il doit assurer et garantir les droits des résidents, notamment sur les points suivants :

- respect du caractère privatif des domiciles des résidents,
- préciser les prestations obligatoires et facultatives,
- définition des modalités de participation au fonctionnement de la structure (comité de résidents/conseil de concertation),
- rappel de la possibilité de visite et d'héberger des tiers sous conditions précisées explicitement dans le règlement intérieur,
- présence d'animaux domestiques autorisée sous conditions précisées explicitement dans le règlement intérieur,
- pas de possibilité d'interdire la consommation d'alcool dans les logements privatifs (l'ébriété pouvant cependant être interdite dans les parties collectives),
- accessibilité aux espaces collectifs,
- nécessité de respecter la réglementation en matière d'expulsion locative,
- la durée maximale de logement au sein de la Résidence sociale,
- il précise également quelles sont les modalités de participation financière des résidents (redevance) en indiquant les cibles retenues en matière de taux d'effort maximum et de reste à vivre minimum des résidents.

Toutes clauses instituant des limitations à la jouissance à titre privé du local privatif constituant un domicile, autres que celles fixées par la législation en vigueur, sont réputées non écrites. Le gestionnaire ne peut accéder au local privatif du résident qu'à la condition d'en avoir fait la demande préalable et dans les conditions prévues par le règlement intérieur. En cas d'urgence motivée par la sécurité immédiate de l'immeuble ou des personnes, le gestionnaire peut accéder sans autorisation préalable au local privatif du résident. Il en tient informé ce dernier par écrit dans les meilleurs délais.

La personne logée peut héberger temporairement un ou des tiers dans les conditions prévues au règlement intérieur. Le règlement intérieur prévoit la durée maximum de l'hébergement, qui ne peut excéder trois mois dans l'établissement pour une même personne hébergée. Il indique, en tenant compte de la vocation de l'établissement, des caractéristiques des logements et des conditions de sécurité, le nombre maximum de personnes pouvant être hébergées dans le logement ainsi que la durée maximale d'hébergement de tiers par une même personne logée, qui ne peut excéder six mois par an. Il prévoit l'obligation, pour la personne logée, d'informer le gestionnaire de l'arrivée des personnes qu'il héberge, en lui déclarant préalablement leur identité. Le règlement intérieur peut prévoir que la personne logée titulaire du contrat acquitte un montant forfaitaire correspondant à une participation aux charges supplémentaires

occasionnées par l'hébergement d'un ou plusieurs tiers ; les dispositions tarifaires applicables sont annexées au règlement intérieur.

Le règlement intérieur est affiché dans les parties communes de façon très apparente.

Le comité de résidents, dans le cadre des Résidences sociales comptant au moins 30 résidents, est élu par l'ensemble des résidents pour une période définie par le règlement intérieur et maximale de trois ans. Il est constitué exclusivement de résidents logés au sein de la Résidence sociale.

Dans les Résidence sociales de moins de 30 résidents, le comité de résidents est constitué de l'ensemble des résidents titulaires d'un contrat.

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

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

Le comité de résidents se réunit au moins une fois par an, à l'initiative soit de son président, soit d'au moins la moitié des membres titulaires. Les comptes-rendus des réunions du comité de résidents sont communiqués aux résidents par voie d'affichage.

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

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

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

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

Des partenariats sont établis entre les Résidences sociales et les partenaires nécessaires à l'accompagnement du public accueilli, en fonction du projet social. Ils sont formalisés par des conventions.

C. Accompagnement social :

L'accompagnement social peut être individuel ou collectif, il dépend du projet social et des dispositifs et financements en place (*confer infra*). Il n'a pas vocation à être systématique : de nombreux résidents peuvent ne pas avoir besoin d'un accompagnement social mais simplement d'une formule de logement temporaire meublé avec quelques services collectifs.

En tout état de cause, l'accompagnement s'inscrit dans un objectif d'accès au logement ordinaire, et doit s'appuyer sur les dispositifs de droit commun et les structures partenaires extérieures pour favoriser un accompagnement adapté à chacun (social, sanitaire...).

De plus, de manière individuelle et en fonction de leurs besoins, les résidents peuvent bénéficier d'accompagnements spécifiques liés au logement (ASLL, AVDL, FSL...).

Les professionnels de la Résidence sociale doivent avoir connaissance du cahier des charges ci-présent, qui leur est communiqué par le gestionnaire.

V. Financements et participation financière des résidents :

A. Participation financière des résidents :

Les résidents s'acquittent d'une redevance mensuelle, qui est composée :

- de l'équivalent loyer et charges,
- du montant des prestations obligatoires qui sont fournies (exemple : mobilier).

Les prestations facultatives ne sont pas incluses dans la redevance, et sont facturées à part. Elles doivent être réellement facultatives et mentionnées comme telles dans le règlement intérieur et le contrat d'occupation. Il peut s'agir de prestations de blanchisserie, de nettoyage des parties privatives... Elles ne sont dues par le résident que si elles sont effectives.

La composition de la part de redevance assimilable au loyer et aux charges locatives, seule prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement (APL), est calculée sur la base de deux éléments, dont l'un est équivalent au loyer, et l'autre équivalent aux charges locatives récupérables (R.353-158 CCH). Les prestations obligatoires et facultatives ne sont pas prises en compte.

- Concernant l'équivalence du loyer, la participation du résident aux charges financières annuelles afférentes à l'immeuble recouvre :
 - Le remboursement :
 - des charges afférentes à l'ensemble des dépenses effectuées pour la construction, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration du logement-foyer ;
 - des frais généraux du propriétaire ;
 - des charges de renouvellement des composants immobilisés ;
 - du montant de la prime d'assurance de l'immeuble ;
 - de la taxe foncière sur les propriétés bâties.
 - Les frais de fonctionnement relatifs au foyer, à savoir :
 - les éventuels frais de siège du gestionnaire ;
 - les frais fixes de personnel administratif ;
 - toutes dépenses de menu entretien au sens des articles 1754 et 1755 du code civil ;
 - les charges de gros entretien et frais de personnel et fournitures afférents à ces travaux.
- L'élément équivalent aux charges locatives récupérables, correspond aux charges dont la liste est énumérée par le décret n°87-713 du 26 août 1987. Cet élément est fixé forfaitairement et ne peut donc pas faire l'objet d'une régularisation en fonction des dépenses réelles, à l'exception des charges d'eau sous certaines conditions.

- ↳ Lorsque les logements sont équipés de compteurs individuels, eau chaude et eau froide, dont les consommations sont relevables de l'extérieur, les consommations d'eau peuvent n'être prises en charge forfaitairement au titre de l'élément équivalent aux charges locatives récupérables qu'à hauteur de 165 litres par jour et par personne. Au-delà de ce maximum, les consommations réelles supplémentaires sont facturées au résident au titre des prestations par facturation séparée, au prix pratiqué par le fournisseur. Ces modalités de facturation d'eau, pour être applicables, font l'objet d'une inscription au règlement intérieur de l'établissement et dans le contrat d'occupation.

Il est précisé que le ménage des parties communes et l'entretien des installations sanitaires sont considérés comme faisant partie des charges, et non des prestations obligatoires.

La redevance doit être calculée au regard de l'équilibre économique de la structure et du public accueilli, dans le respect des plafonds en vigueur tels que prévus par la convention APL-foyer. Ces plafonds de redevance maximale assimilable au loyer et aux charges sont fixés en euros, par type de logement (I, I', I bis...) et non en fonction de la surface utile comme en logement locatif ordinaire. La révision du maximum applicable à la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges est soumise aux dispositions de l'article 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Il est rappelé que ces plafonds sont des maxima qui n'ont pas vocation à s'appliquer de manière automatique et systématique, une attention particulière devant être portée aux taux d'effort et aux restes à vivre des résidents. Dans le respect de ces plafonds, les redevances peuvent donc être adaptées en fonction :

- des surfaces réelles des logements,
- ou des ressources effectives des résidents (exemple : pour un même logement la redevance peut être au plafond pour une personne salariée et inférieure pour un BRSA, en application des cibles du règlement intérieur en matière de taux d'effort maximum et de reste à vivre minimum).

Il ne s'agit pas d'avoir une approche subjective au « cas par cas », mais d'envisager, si cela est possible, un barème par revenu ou surface.

Le gestionnaire doit tenir à disposition des résidents toute information sur les prestations de logement ou annexes au logement, ou sur les conditions financières de leur accueil. Les modalités détaillées de participation financière des résidents doivent être présentes :

- dans le contrat d'occupation signé par le résident,
- et dans le règlement intérieur qui doit par ailleurs indiquer quelles sont les cibles retenues en matière de taux d'effort maximum et de reste à vivre minimum.

Les résidents ont droit, pour tout paiement, à la remise gratuite d'une quittance, ou en cas de règlement partiel, d'un reçu. La quittance atteste le paiement du montant à acquitter pour le logement, les charges et les prestations obligatoires. Une facture établie séparément atteste, s'il y a lieu, le paiement du montant à acquitter pour les prestations facultatives proposées par l'établissement à titre facultatif.

La redevance n'a pas vocation à financer l'accompagnement social.

B. Financement Etat - Aide à la Gestion Locative Sociale (AGLS) :

L'AGLS est une aide spécifique qui vise à « soutenir les résidences sociales recevant des personnes en difficulté d'insertion du fait de leurs conditions de vie économiques et sociales ou de la spécificité de leur parcours résidentiel ».

C'est un financement de l'Etat qui prend en compte la nécessité de mettre en œuvre dans les Résidences sociales une gestion locative sociale (GLS), non couverte par la redevance versée par les résidents, mais rendue nécessaire par les difficultés propres des personnes accueillies.

L'AGLS permet aux gestionnaires de réguler la vie collective au sein de la résidence, mais aussi les relations avec son environnement. C'est une prestation centrée sur le logement. Elle est une forme de gestion rapprochée et attentive, qui peut être individuelle et collective.

C'est une mission particulière transversale des Résidences sociales regroupant des tâches diversifiées, pouvant être exercées par différents intervenants qualifiés de la structure.

Elle se décline en quatre grandes catégories d'interventions :

1. La régulation de la vie collective au sein de la résidence :
 - Accueil et intégration des nouveaux résidents (prendre connaissance de la situation de la personne, dresser un diagnostic de ses besoins et problématiques, etc.).
 - Présentation et explication du règlement intérieur et du contrat d'occupation.
 - Veille et suivi au quotidien.
 - Prévention et gestion des incidents.
2. La prévention et la gestion des impayés :
 - Suivi des dossiers d'aide au logement.
 - Suivi rapproché des dettes et plan d'apurement.
 - Orientation vers les services sociaux.
3. La lutte contre l'isolement :
 - Écoute individuelle.
 - Actions favorisant le lien social à l'intérieur de la résidence.
 - Inscription de la structure dans la vie sociale locale.
4. La médiation vers les services extérieurs mobilisables pour résoudre les difficultés des résidents :
 - Aide aux démarches administratives et aux procédures d'accès au logement.
 - Mise en contact des résidents avec les services extérieurs (éducatifs, sanitaires, sociaux, culturels).
 - Médiation renforcée (aide directe et suivi de situations).

Cette dernière catégorie d'intervention suppose donc que le gestionnaire ait su créer, autour de la Résidence sociale, les conditions d'un travail en réseau avec les partenaires et services extérieurs compétents.

L'AGLS prend la forme d'une subvention destinée à contribuer au financement d'un poste d'agent dont la mission, à temps partiel ou complet, est d'assurer la gestion locative sociale et les missions définies ci-dessus. Elle est ouverte à toute résidence sociale, mais elle est délivrée au cas par cas, en fonction du projet social, donc des publics accueillis et des moyens mis en œuvre.

L'AGLS est modulable en fonction des projets mais doit s'inscrire dans les plafonds suivants :

Nombre de logements :	Plafonds (annuel) :
Moins de 50	12 200 €
50 à 100	20 400 €
Plus de 100	25 000 €

Il est à noter qu'au niveau national, une révision des modalités d'octroi de l'AGLS est en cours de réflexion.

C. Autres possibilités de financement :

Outre l'AGLS, les Résidences sociales peuvent bénéficier, en fonction de leurs projets, de soutiens du Conseil départemental, des communes, des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), de la Caisse d'Allocations Familiales, etc.

VI. Evaluation et suivi de l'activité :

La réglementation relative aux subventions prévoit qu'un compte rendu financier doit être déposé auprès de l'autorité administrative qui a versé la subvention dans les six mois suivant la fin de l'exercice pour lequel elle a été attribuée. Ainsi, chaque année, au plus tard le 30 juin, le gestionnaire transmet à la DEETS un bilan financier rendant compte de l'exécution des dépenses de l'année n-1, ainsi que le rapport d'activité de l'année n-1.

Le rapport d'activité précise notamment :

- le taux d'occupation ;
- le nombre d'entrées et de sorties de la structure ;
- le taux d'orientation par le SIAO ainsi que les raisons d'un éventuel écart vis-à-vis de la répartition prévue ;
- le nombre de résidents orientés vers des services de droit commun (maison départementale, France Travail...).
- une typologie du profil des résidents (âge, sexe, revenu, problématiques sociales spécifiques, mesures d'accompagnements en cours...) ;
- une description et évaluation de l'accompagnement mis en œuvre.

Par ailleurs, dans le cadre du conventionnement APL, l'article 15 de la convention prévoit que chaque année, au 15 novembre, le gestionnaire adresse au préfet :

- 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 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.

Les éléments déjà envoyés en juin n'auront pas besoin d'être transmis de nouveau.

L'article 16 de la convention APL-foyer, précise également les obligations de communication du gestionnaire à l'égard des organismes payeurs de l'APL.