

# ANALYSE JURIDIQUE

## L'ENCADREMENT DE L'ATTRIBUTION DE LOGEMENT EN RÉSIDENCE SOCIALE

SEPTEMBRE 2015

**Conception et rédaction :** Unafo et cabinet d'avocat Claisse et Associés

L'Unafo remercie les adhérents qui ont participé au groupe de travail sur l'attribution : Adef, Adoma, Aleos, Alfi, Aralis, Arpej, Coallia, Les Amis de l'Atelier, L'association des cités du secours catholique (ACSC), Lerichemont, Les Petits Frères des Pauvres-Association de Gestion des Etablissements (PFP-AGE), Parme.

**Maquette et mise en pages :** [www.caramel-et-paprika.fr](http://www.caramel-et-paprika.fr)

**Publication** diffusée par voie électronique uniquement - septembre 2015

Unafo - 29/31 rue Michel-Ange - 75016 Paris - Tél. 01 40 71 71 10 - Fax 01 40 71 71 20  
[contact@unafo.org](mailto:contact@unafo.org) - [www.unafo.org](http://www.unafo.org)

ANALYSE JURIDIQUE

## L'ENCADREMENT DE L'ATTRIBUTION DE LOGEMENT EN RÉSIDENCE SOCIALE

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>PAGE 4</b>
<b>LES TEXTES DE RÉFÉRENCE</b> .....	<b>PAGE 5</b>
LA CONVENTION-TYPE APL DU 24 MARS 2011 .....	5
LA CIRCULAIRE N°2006-45 DU 4 JUILLET 2006 RELATIVE AUX RÉSIDENCES SOCIALES .....	6
LIBERTÉ CONTRACTUELLE .....	6
<b>LE(S) ORGANE(S) DE GESTION DES ATTRIBUTIONS</b> .....	<b>PAGE 7</b>
<b>LE SUIVI DES ATTRIBUTIONS</b> .....	<b>PAGE 8</b>
A L'ÉGARD DE L'ÉTAT ET DES COLLECTIVITÉS LOCALES .....	8
A L'ÉGARD DES FINANCEURS AUTRES QUE L'ÉTAT .....	9
<b>LES CONDITIONS D'ADMISSION</b> .....	<b>PAGE 10</b>
LA SITUATION SOCIALE DU DEMANDEUR .....	10
LES CONDITIONS DE RESSOURCES .....	12
LES PUBLICS PRIORITAIRES POUVANT ACCÉDER AU LOGEMENT-FOYER .....	14
<b>LES OBLIGATIONS DES GESTIONNAIRES EN MATIÈRE DE RÉSERVATION DE LOGEMENT</b> .....	<b>PAGE 15</b>
L'ÉTAT .....	15
LES FINANCEURS AUTRES QUE L'ÉTAT .....	15
FOCUS SUR LES SIAO .....	17
<b>LES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL RELATIVES À LA DEMANDE DE LOGEMENT</b> .....	<b>PAGE 20</b>
<b>QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES</b> .....	<b>PAGE 23</b>

Pour faciliter sa consultation, ce document contient des liens de navigation sur tous les titres du sommaire...  
cliquez pour accéder directement au texte voulu.

# INTRODUCTION

Le droit au logement opposable, la mobilisation du contingent préfectoral ou encore la consécration législative des Services intégrés d'accueil et d'orientation (ci-après "SIAO"), au nombre d'un par département, ont modifié les rapports entre prescripteurs et gestionnaires de logement-foyer.

Peu normée, l'attribution en logement-foyer est réinterrogée, mais aussi mise en tension entre des enjeux de moyen terme, liés à la gestion locative et à l'insertion par le logement, et des enjeux de court terme, liés à la réduction du nombre de personnes en situation d'attente d'un hébergement ou à la rue.

Le 7 octobre 2014, l'Unaf o a réuni 12 organismes gestionnaires, afin de faire état de leurs pratiques professionnelles et de leurs questionnements. Ces échanges ont convergé vers un besoin en particulier, celui de sécuriser les pratiques professionnelles dans le rapport aux financeurs et aux demandeurs de logement. Si la faible normalisation de l'attribution de logements dans les établissements relevant des articles L. 633-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation peut *a priori* présenter des avantages en termes de marge de manœuvre pour l'organisme gestionnaire, elle peut aussi être une source de fragilité juridique (rédaction imprécise de documents contractuels, confusion entre textes officiels de portée indicative et textes réglementaires...) et influencer sur les relations avec les autorités publiques.

Pour pallier au mieux cet écueil et à l'occasion de la parution attendue du décret en Conseil d'État renforçant les obligations des organismes gestionnaires de logement-foyer à l'égard du SIAO, la présente note, à destination des adhérents de l'Unaf o, a pour objectif de faire le point sur les obligations relatives à l'attribution de logements dans des établissements constitutifs de logements-foyers. Ces obligations ne sont pas toutes du ressort de la loi ou du règlement, elles relèvent pour beaucoup de la liberté contractuelle. L'attribution en logement-foyer est, en effet, largement forgée par des documents de nature contractuelle.

Il convient ici de préciser que la présente note juridique est principalement axée sur les règles applicables aux logements-foyers conventionnés à l'APL puisque les dispositions résultant de la convention-type APL et de la circulaire du 4 juillet 2006 n'ont trait qu'aux résidences sociales. Ainsi, s'agissant des logements-foyers non conventionnés, aucune règle spécifique ne régit l'attribution de logements dans ces établissements.

Pour conforter et abonder cette note sur un plan juridique, l'Unaf o a missionné le Cabinet Claisse et Associés. Ce document est un outil destiné à présenter la réglementation applicable et les axes d'application pratiques et voué à être actualisé en fonction des évolutions législatives et réglementaires.

# LES TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les logements-foyers sont codifiés au **Chapitre III du Titre III du Livre VI du code de la construction et de l'habitation** (ci-après "CCH"). **Les articles L. 633-1 et suivants**, puis **R. 633-1 et suivants du CCH** énoncent l'ensemble des mesures relatives à la protection des personnes logées en logement-foyer et constituent le socle de la réglementation relative aux logements-foyers.

On y trouve ainsi les règles régissant la conclusion et la résiliation du contrat de résidence, sa durée, les instances de représentation des résidents au sein de l'établissement, les conditions d'occupation des locaux privatifs et des locaux communs affectés à la vie collective, le prix de l'hébergement, ainsi que l'hébergement de tiers dans le logement. **L'article L. 633-1 du CCH** définit les logements-foyers en ces termes : *"Un logement-foyer, [...], est 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 seule référence aux personnes accueillies figure aux **alinéas 2 à 4 de cet article** :

*"Il accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées."*

*Le logement-foyer dénommé « résidence sociale » est destiné aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1.*

*La résidence sociale dénommée « pension de famille » est un établissement destiné à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire. La « résidence accueil » est une pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique."*

Au reste, **les articles L. 633-1 et suivants** et **R. 633-1 et suivants du CCH** ne font pas référence à l'attribution de logements-foyers, la seule indication étant que le contrat précise les conditions d'admission dans l'établissement. La législation et la réglementation relatives aux logements-foyers sont distinctes de celles relatives au logement locatif social (*Livre IV – Habitations à loyer modéré*).

**Aussi, l'attribution de logements en logement-foyer n'est pas réglementée comme cela est le cas pour le logement locatif social. C'est dans la convention-type APL, document de nature contractuelle conclu entre l'État, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire de l'établissement, et la circulaire résidence sociale du 4 juillet 2006, d'ordre indicatif (abrogée<sup>(1)</sup>), que résident les principaux repères sur l'attribution en logement-foyer.**

Il peut dès lors en être déduit que, lorsque l'établissement n'est pas conventionné à l'aide personnalisée au logement, il demeure uniquement soumis au socle de réglementation de base.

## LA CONVENTION-TYPE APL DU 24 MARS 2011

A titre liminaire, il est à préciser que la convention-type APL, qui sera citée à l'appui de la présente note est celle qui ressort **du décret n° 2011-356 du 30 mars 2011**. Toutefois, il convient, pour les gestionnaires, d'être vigilant à la version de la convention-type APL signée pour l'établissement considéré, car la convention-type APL applicable est celle signée par le gestionnaire pour l'établissement en question ; il peut alors s'agir de la version antérieure issue **du décret n° 94-1129 du 23 décembre 1994**.

La convention-type APL ici retenue est la plus récente, qui figure à **l'annexe 2 du III de l'article R. 353-159 du CCH**.

<sup>(1)</sup> Les circulaires signées avant le 1<sup>er</sup> mai 2009 sont réputées abrogées si elles ne figurent pas sur le site [www.circulaires.gouv.fr](http://www.circulaires.gouv.fr).

L'article 4 de la convention-type APL, consacré aux "Conditions d'attribution et d'occupation permanente de la résidence sociale", fournit des éléments de caractérisation des publics à accueillir, énonce les engagements du gestionnaire en termes de gestion de logements réservés par le préfet ainsi que les conditions de ressources des ménages pour l'accès à un logement en résidence sociale.

L'annexe 2 de la convention-type APL, relative au projet social de l'établissement, prévoit par ailleurs qu'il doit préciser les "modalités d'attribution [organisme ou instance désignataire, type de public, conditions d'accès]" des logements.

#### EXTRAIT DE LA CONVENTION TYPE APL (DÉCRET N° 2011-356 DU 30 MARS 2011)

*Le gestionnaire s'engage à réserver la résidence sociale aux personnes seules ou en ménage dans l'établissement suivant :*

- > Résidence sociale ordinaire [accueil de jeunes travailleurs ; de travailleurs migrants ; de personnes éprouvant des difficultés sociale et économique particulières au sens de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ainsi que les étudiants en situation de rupture sociale et familiale qui peuvent, à titre exceptionnel, avoir accès à un nombre de places très minoritaires]*
- > Pension de famille [accueil sans condition de durée de personnes dont la situation sociale et psychologique ne permet pas leur accès à un logement ordinaire]*
- > Résidence accueil [pension de famille pour personnes présentant un handicap psychique]*

*La part des locaux à usage privatif réservés par le préfet est fixée à ....p.100 du total des locaux à usage privatif de la résidence sociale. Ce pourcentage doit tenir compte des besoins recensés par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Dans ce cadre, le préfet propose au gestionnaire des candidats pour ces logements. Pour répondre à ces obligations, le gestionnaire s'engage à signaler les logements devenus vacants aux services préfectoraux et, le cas échéant, aux délégataires des droits à réservation du préfet en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*Dans ce cadre, le préfet propose au gestionnaire des candidats dont les caractéristiques correspondent à celles des publics définis dans le projet social.*

*Les modalités de gestion de ces réservations sont les suivantes : .....*

*Les modalités de choix des personnes accueillies sont les suivantes : .....*

*Le gestionnaire s'engage à ce qu'au moins 75 % des ménages entrant dans les lieux disposent de ressources annuelles n'excédant pas les plafonds applicables pour l'attribution des logements financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation.*

## LA CIRCULAIRE N° 2006-45 DU 4 JUILLET 2006 RELATIVE AUX RÉSIDENCES SOCIALES

A titre indicatif, la circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales apporte un éclairage sur les modalités d'attribution, le suivi des attributions, les publics à accueillir ainsi que les niveaux de ressources des ménages définies en fonction des modes de financement publics de la résidence.

Il est néanmoins à noter qu'elle est antérieure à la plus récente convention-type APL et nécessite une particulière vigilance s'agissant des références aux articles de la convention tripartite.

## LA LIBERTÉ CONTRACTUELLE

Tout ce qui ne ressort pas des obligations imposées au titre des dispositions législatives et réglementaires relève de la liberté contractuelle. A titre d'exemple, les gestionnaires peuvent prévoir des conditions d'admission supplémentaires, tant que celles-ci sont conformes à son objet, au projet social de l'établissement considéré et ne sont pas abusives par rapport au droit des résidents.

A noter que, lorsque l'établissement n'a pas signé de convention APL, les conditions d'attribution des logements demeurent libres, mais peuvent, comme cela est souvent le cas, s'inspirer des dispositions applicables aux résidences sociales.

# LE(S) ORGANE(S) DE GESTION DES ATTRIBUTIONS

La circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales précise, à l'article 3.4 de l'annexe 1 relative au projet social, intitulé *La politique de peuplement et d'attribution des logements* :

*“Pour parvenir à un peuplement équilibré de la résidence sociale, les règles d’attribution des logements sont définies en amont dans le projet social. Les attributions relèvent de la responsabilité du gestionnaire et / ou d’un comité opérationnel d’attribution qui doit veiller à ne pas exclure certains publics prévus par l’objet social ou entretenir une vacance prolongée du logement”.*

Selon ce texte, il appartient au gestionnaire de définir les modalités d’attribution ainsi que les conditions d’admission. Il se situe donc dans la droite ligne de l’**article R. 633-2 du CCH** (conditions d’admission) et de l’**annexe 2 de la convention-type APL** relative au projet social (modalités d’attribution).

Toutefois, aucun de ces textes n’impose de modalités spécifiques d’attribution des logements par les gestionnaires de logements-foyers.

Ainsi, elles sont déterminées par la convention APL et, par conséquent, issues d’une négociation entre les parties signataires de la convention.



**La mise en place d’un organe de gestion chargé spécifiquement des attributions, ou comité opérationnel d’attribution, relève de la liberté contractuelle. A défaut d’être prévu dans la convention APL, la création d’un organe *ad hoc* dédié à cette mission ne constitue pas une obligation pour le gestionnaire. Toutefois, il ressort de la convention-type APL que le projet social doit préciser l’organisme ou l’instance chargée de désigner les personnes attributaires d’un logement en logement-foyer, y compris s’il s’agit d’une instance déjà existante au sein de l’organisme gestionnaire.**

# LE SUIVI DES ATTRIBUTIONS

## A L'ÉGARD DE L'ÉTAT ET DES COLLECTIVITÉS LOCALES

A titre indicatif, la **circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006** relative aux résidences sociales précise que :

- > *“Le gestionnaire effectue une fois par an un bilan des attributions réalisées dans l’année. Il est souhaitable qu’il le transmette à la commune du lieu d’implantation et au comité responsable de PDALPD, ainsi que, le cas échéant, à l’EPCI et au conseil général qui ont signé les conventions visées aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du CCH” (Annexe 1 – Le projet social – Article 3.4. Politique de peuplement et d’attribution des logements).*
- > *“Le projet social doit faire l’objet d’un suivi annuel pour vérifier sa mise en œuvre et permettre son évolution en fonction des besoins des publics et des réponses à apporter. Il est souhaitable qu’un suivi de la résidence sociale (ou de plusieurs résidences sociales relevant d’un même ressort géographique) soit organisé par exemple par l’instauration d’un comité de suivi de la résidence à l’initiative de la commune d’implantation ou du comité responsable du PDALPD.*

*A partir du bilan de la résidence sociale établi annuellement par le gestionnaire, ou de tout autre élément existant, devront être (notamment) vérifiés l’évolution des publics accueillis, la compatibilité des attributions de logement avec le projet social et l’accompagnement des résidents vers la sortie sur la base du bilan des dernières sorties [...]” (Annexe 1 – Le projet social – Article 3.5. Le suivi du projet social et de la politique de sortie vers le logement ordinaire).*

**L’article 15 de la convention APL prévoit :**

- > *“Chaque année, au 15 novembre, le gestionnaire adresse au préfet ou, lorsqu’un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé la convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du code de la construction et de l’habitation, au président de l’établissement public de coopération intercommunale ou au conseil général, 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. Le gestionnaire doit être en mesure de justifier au préfet le montant de la redevance et des prestations au vu de ces documents.”*



**Le gestionnaire a pour obligation d’établir un bilan annuel d’occupation et d’action sociales et de l’adresser au préfet ou à la collectivité locale délégataire des aides à la pierre ayant signé la convention APL.**

**Il n’est pas explicitement indiqué qu’un bilan des attributions doit être effectué. S’agissant du bilan des attributions prévu par la circulaire du 4 juillet 2006, il ne s’agit pas d’une disposition impérative, en raison de la portée même de cette circulaire, qui n’a pas de valeur juridique, mais peut demeurer utile à titre indicatif.**



## A L'ÉGARD DES FINANCEURS AUTRES QUE L'ÉTAT

**L'annexe 5 intitulée “Les financements de l'investissement des résidences sociales” de la circulaire du 4 juillet 2006 relative à la résidence sociale indique en partie liminaire :**

- > *“Pour favoriser l'implication de l'ensemble des cofinanceurs et assurer au mieux l'intégration de la résidence sociale à une politique d'ensemble dans le cadre des PDALPD et du PLH, il est souhaitable d'associer les cofinanceurs à la définition du projet social de la résidence dans le cadre du groupe de pilotage évoqué au point 1.1. de l'annexe I, et du comité de suivi annuel de la résidence sociale. A ce titre, les bilans sont communiqués annuellement aux financeurs sur la mise en œuvre effective du projet social, la gestion de la résidence sociale et sa politique d'entretien et d'investissement ainsi que sur les attributions.”*



**Ainsi, à titre indicatif, il est recommandé que le gestionnaire présente chaque année un bilan des attributions de logements aux financeurs dans le cadre du comité de suivi annuel de la résidence. Mais, encore une fois, la réalisation et la transmission d'un tel bilan sont facultatives.**

# LES CONDITIONS D'ADMISSION

Les conditions d'admission dans un établissement relevant de la législation des logements-foyers sont définies contractuellement puisqu'elles doivent être précisées dans la convention APL ainsi que dans le contrat de résidence sociale, en vertu de **l'article R. 633-2 du CCH**. Focus sur les principaux critères :

## LA SITUATION SOCIALE DU DEMANDEUR

**Selon la circulaire du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales, sont visés :**

- > les 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 ;
- > les 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... ;
- > les publics ayant un besoin de lien social, notamment les personnes seules ou sortant de situations particulièrement difficiles.

## CAS PARTICULIERS ET LIMITES

- > **Les 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 (*Circulaire du 4 juillet 2006, Annexe 1 – Le Projet social – Article 2.3. Les limites à prendre en compte pour la définition des publics de la résidence sociale sont les suivantes*).

Ceci est confirmé par **la convention-type APL** qui énonce, en son article 4, que la résidence sociale ordinaire peut accueillir des *“étudiants en situation de rupture sociale et familiale qui peuvent, à titre exceptionnel, avoir accès à un nombre de places très minoritaires”*.

**NB :** en FJT, **la lettre-circulaire Cnaf n° LC-2006-075** fixe le seuil à 25 % d'étudiants (jeunes immatriculés au régime de la sécurité sociale des étudiants).

- > **L'accueil de mineurs (dont mineurs émancipés)**

Il ressort du **II de l'article L. 301-1 du CCH** que : *“Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.”*

En outre, ni les textes législatifs ou réglementaires applicables à la matière, ni la convention-type APL, ni la circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006 n'apparaissent interdire l'occupation d'un logement en logement-foyer par une personne mineure.

La seule limite posée par **la circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006** en l'article 2.3 de l'annexe 1 relative au projet social est que *“les publics accueillis en résidence sociale doivent être suffisamment autonomes pour occuper un logement privatif”*.

Ainsi, tout comme il est admis en jurisprudence que le gestionnaire d'un logement-foyer peut fixer un âge maximum pour l'accueil des résidents, un âge minimum peut contractuellement être fixé puisqu'aucune obligation ne régit cette question spécifique relative à l'âge.

Il peut toutefois être constaté en pratique que la majorité des établissements imposent un âge minimum pour l'attribution d'un logement en logement-foyer, à savoir avoir atteint l'âge de 18 ans.

Surtout, la conclusion d'un contrat de résidence avec un mineur non émancipé pose la question de sa validité juridique puisque **l'article 1124 du Code civil** énonce que *“sont incapables de contracter, dans la mesure définie par la loi : les mineurs non émancipés”*, sauf à ce que le contrat soit conclu par son représentant légal doté de la capacité juridique.

Pour le reste, il revient au gestionnaire de l'établissement de décider s'il accepte d'accueillir des personnes mineures, sachant que ses capacités financières pourraient faire l'objet d'une vigilance accrue.

- > **Les personnes morales** peuvent, dans le cadre d'une convention, être titulaires du contrat de résidence. Il peut par exemple s'agir d'entreprises ou d'associations.
- > **Le fait d'être de nationalité française ou admis à séjourner régulièrement sur le territoire français.**

Le gestionnaire doit imposer aux personnes amenées à signer le contrat qu'elles justifient de leur identité et de leur situation régulière de séjour au moment de la signature du contrat. Cette obligation découle notamment du droit au logement prévu à **l'article L. 300-1 du CCH**<sup>(2)</sup> et de **l'article 42 de la loi Alur, modifiant l'article L.441-2-3 du CCH**.

Surtout, il est à noter que l'exigence de régularité du titre de séjour concerne également l'attribution de l'APL puisque **l'article L. 351-2-1 du CCH** réserve l'APL aux "*personnes de nationalité française ou aux personnes de nationalité étrangère dans les conditions prévues par les deux premiers alinéas de l'article L. 512-2 du Code de la sécurité sociale*".

Ainsi, l'accès à un logement conventionné à l'APL est subordonné à l'exigence de la régularité du titre de séjour.

S'agissant des personnes qui doivent avoir à justifier de la régularité de leur séjour, il apparaît utile de rappeler que les gestionnaires de logement-foyer ne sont pas soumis aux mêmes règles que les gestionnaires de logements locatifs sociaux et que les conditions de logement ne sont pas les mêmes.

Or, la régularité du titre de séjour est étendue, s'agissant d'une demande de logement social, à l'ensemble des membres composant le foyer en vertu **des articles L. 441-1 et R. 441-1 du CCH**, ce qui a été confirmé par le Conseil d'État dans un arrêt du 26 novembre 2012<sup>(3)</sup>. Il résulte à ce titre des conclusions du rapporteur public que les droits des demandeurs sont appréciés de manière globale en tenant compte de la situation de l'ensemble des membres du foyer (définis à **l'article L. 442-12 du CCH**).

Néanmoins, il semble important de garder à l'esprit que ces règles spécifiques à l'accès au logement social n'imposent pas d'obligation pour l'attribution d'un logement en logement-foyer et qu'en pratique les logements au sein de logements-foyers sont généralement destinés à accueillir une personne seule, dans une phase de transition vers une solution de logement ordinaire.

Cette situation se rencontrerait donc uniquement dans l'hypothèse d'une cotitularité du contrat de résidence et de l'hébergement d'un tiers ; elle relève de la liberté contractuelle pour ces personnes qui peuvent, de ce fait, se voir imposer l'obligation par le gestionnaire de justifier de la régularité de leur séjour sur le territoire français.

S'agissant des titres de séjour admis, un arrêté conjoint du ministre de l'Intérieur et du ministre en charge du Logement distingue les conditions et titres exigés selon la nationalité des personnes en vue de l'obtention d'un logement social :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000027061195&categorieLien=id>

Pour mémoire, **l'arrêté du 1<sup>er</sup> février 2013** fixe la liste des titres de séjour prévue au **1<sup>o</sup> de l'article R.441-1 du code de la construction et de l'habitation**. Il est néanmoins à noter que ce texte se situe dans le livre IV dudit code, au sein des règles relatives aux habitations à loyer modéré. Il ne semble donc pas impératif pour les gestionnaires de logement-foyer, mais peut naturellement servir d'outil pour contrôler la situation régulière sur le territoire français.

<sup>(2)</sup> Pour remplir les conditions de permanence de la résidence en France mentionnées au premier alinéa de l'article L. 300-1, les citoyens de l'Union européenne, les ressortissants d'un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse doivent remplir les conditions exigées pour bénéficier d'un droit de séjour sur le fondement de l'article L. 121-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile. Les articles R.300-1 et R.300-2 dressent la liste de ceux qui remplissent les conditions de permanence en France.

<sup>(3)</sup> Conseil d'État, 5e et 4e sous-sections réunies, 26 novembre 2012, N°352420

S'agissant de la vérification éventuelle de la régularité de la situation du demandeur de logement ou du résidant sur le territoire français, il est à préciser que le gestionnaire de résidence sociale n'est pas une autorité de police et n'a pas pour mission de vérifier les conditions de séjour des étrangers.

On ne peut donc imposer aux gestionnaires de résidences sociales une obligation de contrôler la régularité des titres de l'ensemble des résidences qu'ils gèrent.

En pratique, il convient d'éviter que les responsables de résidence aient le réflexe d'investigations de police.

Toutefois, on ne peut d'emblée exclure toute éventuelle responsabilité du gestionnaire, notamment dans des cas d'espèces particuliers dans lesquels :

- > il n'aurait pas vérifié la détention d'un titre de séjour lors de l'entrée du résident dans l'établissement ;
- > il aurait intégré volontairement un résident dans l'établissement, en connaissance de son absence de titre de séjour ;
- > il n'aurait pas signalé que le titre de séjour présenté par un résident constituerait un faux grossier.

En cas de doute, il est utile de se rapprocher de la préfecture compétente, ouverte aux questions sur la réalité et la portée des titres de séjours présentés, afin de solliciter toutes informations utiles.

Il est en effet possible, à l'instar de la pratique des employeurs, d'adresser un courrier ou un courriel à la préfecture compétente, afin de se renseigner sur la validité du titre de séjour présenté par le demandeur d'un logement. Ce processus pourrait, par exemple, être utile en cas de doute sur l'authenticité du titre présenté.

## LES CONDITIONS DE RESSOURCES

Les résidences sociales sont conventionnées à l'APL. Ce conventionnement découle d'une participation de l'État à leur financement d'opération (prêt locatif aidé d'intégration, ci-après "PLAI").

### Ce financement a pour contreparties principales :

- > l'obligation de respecter les normes techniques fixées par les textes réglementaires applicables du CCH et, en particulier, **l'arrêté technique du 10 juin 1996**,
- > l'obligation, pour le gestionnaire, de respecter un plafond de ressources pour l'admission des résidents et un plafond de redevance compatible avec l'objectif social de la résidence.

La redevance pratiquée ne doit pas dépasser la redevance maximum assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables, révisable annuellement, en application de **l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation**, au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers ("IRL") prévu au **d) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée**. Ceci est expressément indiqué à **l'article 10 de la convention-type APL**.

Aussi, les revenus des ménages accueillis dans les résidences sociales financées par le prêt PLAI ne doivent pas dépasser 60 % des plafonds de ressources HLM, sauf dérogation accordée par le préfet du département. Cette dérogation peut toucher jusqu'à 25 % des résidents et permettre ainsi des souplesses en matière d'attribution, pour les personnes disposant de ressources intermédiaires entre les plafonds PLAI et les plafonds de ressources PLUS.

Le recours au financement PLUS peut être envisagé sous certaines conditions (réponse aux besoins locaux, compatibilité du niveau de redevance avec les ressources des personnes à loger).

Les ressources prises en compte sont les revenus fiscaux de référence figurant sur les avis d'imposition de chaque personne vivant dans le foyer :

- > de l'année n-2,
- > ou de l'année n-1, lorsque les ressources concernées ont diminué d'au minimum 10 % par rapport à l'année n-2. Cette diminution des ressources doit être justifiée par tous moyens, à l'exception d'attestation sur l'honneur.

Les plafonds de ressources se déterminent par catégorie de ménage et selon la catégorie de financement du logement proposé (PLAI sauf dérogation préfectorale). Les catégories de ménages et les plafonds de ressources annuelles imposables prévus à l'**article R. 331-12 du CCH** <sup>(4)</sup> sont définies par l'**arrêté modifié du 29 juillet 1987** :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000294318>

CATÉGORIE DE MÉNAGE	NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE
1	1 personne seule
2	2 personnes ne comportant aucune personnes à charge, à l'exclusion des jeunes ménages (somme des âges < ou = 55 ans)
3	3 personnes ou 1 personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge
4	4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge
5	5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge
6	6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge

### CAS PARTICULIER

> En cas de falsification de pièces justificatives par le demandeur de logement, l'**article 441-1 du Code pénal** dispose que *“constitue un faux toute altération frauduleuse de la vérité, de nature à causer un préjudice et accomplie par quelque moyen que ce soit, dans un écrit ou tout autre support d'expression de la pensée qui a pour objet ou qui peut avoir pour effet d'établir la preuve d'un droit ou d'un fait ayant des conséquences juridiques”*. Le faux et l'usage de faux sont punis de trois ans d'emprisonnement et de 45 000€ d'amende.

Dans les faits cependant, les gestionnaires, s'ils détectent la falsification des pièces justificatives, ne portent pas plainte et refusent l'attribution du logement. Rappelons en tout état de cause qu'en droit, il n'y a aucune obligation qui impose au gestionnaire de déposer une main courante ou une plainte afin de dénoncer l'établissement d'un faux.

Il est néanmoins possible, pour le gestionnaire de l'établissement, de rappeler le risque pénal auprès des candidats en cas de falsification des pièces justificatives jointes au dossier de demande de logement.

Dans l'hypothèse où un logement aurait été attribué à un demandeur ayant falsifié les pièces justificatives de son dossier et dans celle où un contrat de résidence aurait été conclu avec lui par le gestionnaire, il serait possible, sur le plan civil, d'invoquer l'**article 1109 du Code civil** relatif au défaut de consentement du cocontractant afin de solliciter la nullité du contrat, en invoquant les agissements malhonnêtes et dolosifs du demandeur.

Enfin, la résiliation du contrat pourrait également être envisagée en justice pour manquement aux obligations contractuelles, et ici plus spécifiquement aux conditions d'admission.

## LES PUBLICS PRIORITAIRES POUVANT ACCÉDER AU LOGEMENT-FOYER

### LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE (DALO)

La loi de 2007 instituant le droit au logement opposable prévoit que la demande de personnes remplissant certaines conditions peut être reconnue prioritaire et urgente par la commission de médiation.

Les publics prioritaires sont définis au II de l'**article L. 441-2-3 du CCH** qui énonce les catégories de demandeur, de bonne foi, qui peuvent saisir la commission.

<sup>(4)</sup> Article R.331-12 du CCH (modifié par le décret n°2011-1191 du 26 septembre 2011 - art. 4) : les subventions ou prêts prévus à l'article R.331-1 sont attribués pour des logements destinés à être occupés par des personnes dont l'ensemble des ressources, à la date d'entrée dans les lieux, est au plus égal à un montant déterminé par un arrêté conjoint des ministres chargés de la Construction et de l'Habitation et des Finances. Toutefois, pour les logements mentionnés au II de l'article R. 331-1, le plafond de ressources à l'entrée dans les lieux ne peut excéder 60 % du montant déterminé par l'arrêté précité, sauf dérogation accordée par le représentant de l'État dans le département. Ce plafond est fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de la Construction et de l'Habitation et des Finances.

Il s'agit du demandeur :

- > sans domicile ;
- > menacé d'expulsion sans relogement ;
- > hébergé dans une structure d'hébergement ou une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) de façon continue depuis plus de 6 mois ou logé temporairement dans un logement de transition ou un logement-foyer depuis plus de 18 mois<sup>(5)</sup> ;
- > logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
- > logé dans un logement ne présentant pas d'éléments d'équipement et de confort exigés (absence de chauffage, d'eau potable...), à condition d'avoir à sa charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter elle-même un handicap ;
- > logé dans un logement dont la surface habitable n'est pas supérieure ou égale à 16m<sup>2</sup> pour un ménage sans enfant ou 2 personnes, augmentée de 9m<sup>2</sup> par personne en plus dans la limite de 70m<sup>2</sup> pour 8 personnes et plus, à condition d'avoir à sa charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter elle-même un handicap ;
- > ou demandeur d'un logement social depuis un délai supérieur au délai anormalement long (délai qui varie d'un département à l'autre) sans avoir reçu de proposition adaptée à ses besoins et capacités.

**L'article L. 441-2-3 alinéa III du code de la construction et de l'habitation** énonce que la commission de médiation peut également être saisie, sans condition de délai, *“par toute personne qui, sollicitant l'accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande”*.

Cette saisine est communément nommée “Droit à l'hébergement opposable” (ci-après “Daho”).

Si le demandeur justifie du respect des conditions de régularité et de permanence du séjour mentionnées au premier alinéa de **l'article L. 300-1**, la commission de médiation transmet, au représentant de l'État dans le département, la liste des demandeurs pour lesquels doit être prévu un tel accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale et précise, le cas échéant, les mesures de diagnostic ou d'accompagnement social nécessaires<sup>(6)</sup>.



Les personnes dont la situation a été reconnue prioritaire et urgente et pour laquelle la commission de médiation a proposé un relogement dans une structure de type logement-foyer, pourront être orientées (cf. p. 19) vers un logement disponible en logement-foyer (dans le cadre des réservations de logement pouvant être mobilisées à cette fin<sup>(7)</sup>).

### **LE PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACCÈS AU LOGEMENT ET À L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES (PDALHPD)<sup>(8)</sup>**

Le PDALHPD, issu de la fusion entre le PDALPD et le PDAHI prévue aux articles 33 et 34 de la loi du 24 mars 2014 dite Alur, sur la base de diagnostics territoriaux, définit les publics prioritaires pour l'accès au logement, ainsi que les logements mobilisables notamment en résidence sociale.

Pour rappel, **la circulaire du 4 juillet 2006** précise notamment que la définition des publics se fonde sur les besoins en logements temporaires tels qu'ils auront pu être recensés, notamment dans le plan départemental pour l'accès au logement des personnes défavorisées (PDALPD).

<sup>(5)</sup> Les résidents logés depuis plus de 18 mois en logement-foyer font ainsi partis des publics prioritaires pour accéder au logement au sens de la loi DALO.

<sup>(6)</sup> En effet, dans l'hypothèse où le demandeur ne justifie pas du respect des conditions de régularité et de permanence du séjour, la commission de médiation ne peut prendre une décision favorable que pour l'accueil dans une structure d'hébergement.

<sup>(7)</sup> Contingent préfectoral, contingent Action Logement, contingent des collectivités faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU.

<sup>(8)</sup> ou Plan local d'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées (PLALHPD)

# LES OBLIGATIONS DES GESTIONNAIRES EN MATIÈRE DE RÉSERVATION DE LOGEMENT

## L'ÉTAT

Les dispositions applicables aux logements-foyers, en matière de gestion des réservations et des attributions, figurent au titre V du livre III et sont rattachées à la convention APL.

En effet, **l'article R. 353-154 du CCH** prévoit que : *“Les articles L. 353-1 à L. 353-13 sont applicables aux logements-foyers, assimilés à des logements à usage locatif et conventionnés à l'aide personnalisée au logement en application de l'article L. 351-2 et de la section 4 du chapitre I<sup>er</sup> du présent titre, sous réserve des dispositions de la présente section”*.

Ainsi, certaines dispositions régissant le secteur des logements locatifs sociaux sont applicables par dérogation aux logements-foyers lorsqu'ils sont conventionnés à l'APL (c'est-à-dire aux résidences sociales).

Les dispositions visées sont les suivantes :

- > en application du 5° de **l'article L. 351-2** (relatif au champ des logements bénéficiant de l'APL), **les articles R. 351-55 et R. 351-56** définissent les catégories de logements foyers assimilables aux logements locatifs ordinaires “pour l'application du livre V du titre III” ;
- > la possibilité ouverte au préfet de réserver des logements foyers est mentionnée au II de **l'article R. 353-163**, inclus dans la section relative aux “conventions (APL) passées entre l'État, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire de logements-foyers” de la sorte :

*“II.- Le préfet peut réserver une part des logements à usage privatif dont le pourcentage est inscrit dans la convention (APL). Ce pourcentage doit tenir compte des besoins recensés par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Dans ce cadre, il propose au gestionnaire des candidats pour ces logements, dans le respect des conditions spécifiques d'admission prévues par ladite convention. Pour répondre à ces obligations, le gestionnaire signale les logements devenus vacants aux services préfectoraux et, le cas échéant, aux délégués des droits à réservation du préfet en application de l'article L. 441-1 (au sens où l'article L.441-1 définit les modalités de cette délégation). Les modalités de gestion des réservations et des attributions sont déterminées par la convention.”*

L'article 4 de la convention APL doit également préciser la part des locaux à usage privatif réservés par le préfet au sein de la résidence sociale. Ledit article ajoute que *“ce pourcentage doit tenir compte des besoins recensés par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées”*.

## LES FINANCEURS AUTRES QUE L'ÉTAT

**L'article 2 de l'annexe V de la circulaire du 4 juillet 2006** relative à la résidence sociale énumère les financeurs autres que l'État à savoir :

- > Action Logement,
- > les collectivités locales,
- > le propriétaire.

Il n'est toutefois pas mentionné de part de logements réservés aux financeurs en contrepartie de leur participation financière (ou mise à disposition de foncier) au montage d'opération.



Ainsi, les logements-foyers n'entrent pas dans le champ des conventions de réservation. En effet, pour rappel, les conventions de réservation définissent notamment l'assiette des logements soumis à ce régime, les priorités d'attribution, les modalités d'attribution par une commission créée par chaque bailleur HLM (commission d'attribution locative dite "CAL"), les contingents de logements réservés (taux et nature des réservataires) et, pour les réservations de l'État, le contenu des conventions de réservation codifié au **titre 4 du livre IV du CCH (articles L. 441-1 et suivants modifiés par le décret n° 2011-176 du 15 février 2011)**.

Les logements soumis à convention de réservation doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- > ils doivent avoir bénéficié, pour leur construction, leur acquisition ou leur amélioration, d'un concours financier de l'État ou être conventionnés à l'APL (et être conventionnés à l'APL pour les SEM de métropole) ;
- > leur propriétaire ou leur gestionnaire doit être un bailleur HLM (ou SEM dans les conditions ci-dessus), sauf pour les logements financés en ILM qui entrent tous dans le champ quel que soit leur propriétaire.

**EXTRAIT DE L'ARTICLE R. 441-5, TITRE IV "RAPPORT DES ORGANISMES HLM ET DES BÉNÉFICIAIRES ", LIVRE IV "HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ"; CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

*"Les bénéficiaires des réservations de logements prévues au deuxième alinéa de l'article L. 441-1 peuvent être l'État, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, les chambres de commerce et d'industrie et les organismes à caractère désintéressé. Toute convention de réservation de logement établie en application dudit alinéa est communiquée au préfet du département de l'implantation des logements réservés.*

*Les conventions comportent indication du délai dans lequel le réservataire propose des candidats à l'organisme ainsi que des modalités d'affectation du logement à défaut de proposition au terme de ce délai.*

*Le total des logements réservés aux collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant et aux chambres de commerce et d'industrie en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ne peut globalement représenter plus de 20% des logements de chaque programme.*

*Le préfet peut exercer le droit de réservation qui lui est reconnu par l'article L. 441-1 lors de la première mise en location des logements ou au fur et à mesure qu'ils se libèrent. La réservation donne lieu à une convention avec l'organisme d'habitations à loyer modéré. A défaut, elle est réglée par arrêté du préfet. Le total des logements réservés par le préfet au bénéfice des personnes prioritaires ne peut représenter plus de 30% du total des logements de chaque organisme, dont 5% au bénéfice des agents civils et militaires de l'État. Un arrêté du préfet peut, à titre exceptionnel, déroger à ces limites pour une durée déterminée, pour permettre le logement des personnels chargés de mission de sécurité publique ou pour répondre à des besoins d'ordre économique."*

**L'article R. 441-5**, inclus dans le livre IV "Habitations à loyer modéré" du CCH, ne fait pas mention des logements-foyers et des organismes propriétaires et/ou gestionnaires. Toutefois, dans la mesure où les logements-foyers sont majoritairement détenus en propriété par les organismes d'habitations à loyer modéré ou des SEM et répondent aux mêmes types de financement d'investissement que les logements locatifs sociaux, l'article susmentionné est, dans la pratique, généralement appliqué aux logements-foyers. Toutefois, il ne paraît y avoir aucune obligation de l'appliquer aux logements-foyers, qui ne sont pas régis par cet article puisque, pour mémoire, le régime des logements-foyers est à distinguer du régime des habitations à loyer modéré, sauf s'agissant des dispositions que **l'article R. 353-154 du CCH** leur déclare applicables.

Il convient néanmoins de souligner qu'une part croissante de l'activité de production de logements-foyers est portée par les associations agréées au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Ces associations étant à la fois gestionnaires et propriétaires des logements-foyers échappent, d'un point de vue juridique, aux obligations relatives aux réservations de logements. Le périmètre de **l'article R. 441-5** apparaît aujourd'hui inadapté à l'évolution des acteurs et du logement social, compris au sens large du terme.



Si, en ce qui concerne l'État, les modalités de réservations de logement en résidence sociale sont définies contractuellement dans le cadre de la convention-type APL<sup>(9)</sup>, sans être obligatoires, aucun cadre juridique (réglementation ou convention-type) pour la gestion du contingent des autres financeurs (Action Logement, collectivités notamment) n'est prévu (taux plafonds de logements réservés, obligations du gestionnaire et du financeur, etc.).

## FOCUS SUR LES SIAO

Créé par **une circulaire du 8 avril 2010**, le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) est un "service public de l'hébergement et de l'accès au logement".

Par **la loi du 24 mars 2014**, ce service, consacré juridiquement, devient l'outil légal de la politique de prise en charge des "personnes ou des familles sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant".

Le SIAO, voué à être unique par département, est compétent pour toutes les demandes d'hébergement d'urgence et de logement d'insertion et constitue l'instance de coordination départementale du dispositif de veille sociale en vertu de **l'article L. 345-2 du Code de l'action sociale et des familles** (ci-après "CASF").

### CODE DE L'ACTION SOCIALE ET DES FAMILLES (CASF)

**Article L. 345-2** "Dans chaque département est mis en place, sous l'autorité du représentant de l'État, un dispositif de veille sociale chargé d'accueillir les personnes sans abri ou en détresse, de procéder à une première évaluation de leur situation médicale, psychique et sociale et de les orienter vers les structures ou services qu'appelle leur état. Cette orientation est assurée par un service intégré d'accueil et d'orientation, dans les conditions définies par la convention conclue avec le représentant de l'État dans le département prévue à l'article L. 345-2-4."

**Article L345-2-4** "Afin d'assurer le meilleur traitement de l'ensemble des demandes d'hébergement et de logement formées par les personnes ou familles sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant et d'améliorer la fluidité entre ces deux secteurs, une convention est conclue dans chaque département entre l'État et une personne morale pour assurer un service intégré d'accueil et d'orientation qui a pour missions, sur le territoire départemental :

- 1° De recenser toutes les places d'hébergement, les logements en résidence sociale ainsi que les logements des organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative ;
- 2° De gérer le service d'appel téléphonique pour les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa ;
- 3° De veiller à la réalisation d'une évaluation sociale, médicale et psychique des personnes ou familles mentionnées au même premier alinéa, de traiter équitablement leurs demandes et de leur faire des propositions d'orientation adaptées à leurs besoins, transmises aux organismes susceptibles d'y satisfaire ;
- 4° De suivre le parcours des personnes ou familles mentionnées audit premier alinéa prises en charge, jusqu'à la stabilisation de leur situation ;
- 5° De contribuer à l'identification des personnes en demande d'un logement, si besoin avec un accompagnement social ;
- 6° D'assurer la coordination des personnes concourant au dispositif de veille sociale prévu à l'article L. 345-2 et, lorsque la convention prévue au premier alinéa du présent article le prévoit, la coordination des acteurs mentionnés à l'article L. 345-2-6 ;
- 7° De produire les données statistiques d'activité, de suivi et de pilotage du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ;
- 8° De participer à l'observation sociale.

Ce dispositif fonctionne sans interruption et peut être saisi par toute personne, organisme ou collectivité."

<sup>(9)</sup> Selon l'article R. 353-163 du CCH, modifié par le décret n°2011-356 du 30 mars 2011, les signataires de la convention APL peuvent inscrire la part des logements réservés par le préfet. Les modalités de gestion des réservations et des attributions sont déterminées par la convention.

Selon l'**article L. 345-2-8 du CASF** (créé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, article 30), les organismes qui bénéficient d'un financement de l'État et exercent des activités d'intermédiation et de gestion locative sociale (prévus à l'**article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation**), les logements-foyers mentionnés à l'**article L. 633-1 du même code** et les organismes agréés qui exercent les activités mentionnées aux 1° et 2° de l'**article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation** :

- “1° Informent le service intégré d'accueil et d'orientation des logements vacants ou susceptibles de l'être ;  
2° Examinent les propositions d'orientation du service intégré d'accueil et d'orientation et les mettent en œuvre selon les procédures qui leur sont propres.”*



En effet, le CASF prévoit, en son **article L. 345-2-4**, que le SIAO recense les logements en logements-foyers, les gestionnaires doivent informer des logements vacants ou à venir et examiner les propositions d'orientation selon leur propre procédure de gestion de la demande.

Il est ainsi impératif que chaque gestionnaire définisse les conditions d'admission et les modalités d'attribution relatifs aux établissements gérés et qu'elles soient inscrites dans le projet social prévu à l'annexe 2 de la convention APL et dans le contrat de résidence (conditions d'admission).

Il est à noter que les logements-foyers disposent d'une plus grande latitude d'examen des propositions que les autres structures d'hébergement. Ces dernières sont notamment tenues de justifier les refus d'admission (**L. 345-2-7**).

**NB** : actuellement, est en cours de discussion un projet d'ajout d'un article relatif aux modalités d'application de l'**article L. 345-2-8 du CASF** portant sur l'obligation pour les organismes exerçant des activités d'intermédiation et de gestion locative sociale, les logements-foyers et les RHVS d'examiner les propositions d'orientation du SIAO dont la rédaction à l'**article R. 345-10 (nouvel article)** serait la suivante :

*“Les organismes exerçant des activités d'intermédiation et de gestion locative sociale, les logements-foyers et les résidences hôtelières à vocation sociale mentionnés à l'article L. 345-2-8 informent par tout moyen le service intégré d'accueil et d'orientation des suites données à ses propositions d'orientation.”*

Cette nouvelle disposition répond au besoin de visibilité, exprimé par les SIAO, sur les suites réservées aux demandeurs qui sont adressés aux gestionnaires de logements-foyers.

Elle nécessiterait, en pratique, la mise en place d'un reporting par les gestionnaires de logements-foyers, afin de permettre un suivi des propositions d'orientation formulées par le SIAO.

L'important est de justifier tout refus d'attribution d'un logement par des motifs sérieux, légitimes et non discriminatoires, ainsi que de se préconstituer une preuve de l'information fournie au SIAO, bien que ce nouvel article prévoit une information “par tout moyen”. Pour mémoire, la conservation d'une preuve est un gage de sécurité juridique en cas d'éventuelle contestation ou de contentieux.

Il n'est pas fait mention des réservations de logements sur lesquelles s'imputent les attributions dans **les articles L. 345-2 et suivants du CASF**. C'est au sein des circulaires relatives au SIAO que des éléments de précision concernant le contingent de logement à mobiliser par le SIAO sont indiqués.

A titre indicatif, **la circulaire n°2012-133 du 29 mars 2012** prévoit que les SIAO peuvent proposer des candidats ou organiser l'attribution directement avec les gestionnaires sur les logements faisant l'objet d'une réservation au titre du contingent préfectoral.

**CIRCULAIRE N° CABINET/2012/133 DU 29 MARS 2012****RELATIVE À L'AMÉLIORATION DU FONCTIONNEMENT DES SERVICES INTÉGRÉS D'ACCUEIL ET D'ORIENTATION (SIAO)**

L'offre de logements accompagnés (formes de logements intermédiaires ou d'insertion associant de manière intégrée un logement et des prestations de services : accompagnement, animation, gestion adaptée, et permettant d'être accueillis de manière temporaire ou durable) est souvent méconnue et insuffisamment intégrée aux SIAO.

Elle s'appuie pourtant sur plus de 200 000 places en résidence sociale, FTM, FJT, ou encore en logement diffus avec gestion locative adaptée, soit une capacité d'accueil trois fois supérieure à celle du parc d'hébergement généraliste.

Il vous appartient d'aider le SIAO à mobiliser cette offre, en l'incitant à conventionner pour cela avec tous les gestionnaires et réservataires de tels logements. Vous pourrez utilement montrer l'exemple en permettant au SIAO de vous proposer des candidats, voire d'organiser l'attribution directement avec les gestionnaires, sur une grande partie, voire l'intégralité de ce type de logements lorsqu'ils font l'objet d'une réservation au titre du contingent préfectoral.

**NOUVEAUTÉ INTRODUITE PAR LA LOI ALUR : EXTENSION DU RÔLE DES SIAO**

Depuis **la loi Alur**, le représentant de l'État dans le département désigne chaque demandeur reconnu prioritaire et urgent par une commission de médiation au service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) aux fins de l'orienter notamment vers un organisme disposant de logements disponibles dans un logement-foyer correspondant à ses besoins et qui sera chargé de l'accueillir dans le délai fixé par le représentant de l'État.

L'organisme donne suite à la proposition d'orientation, dans les conditions prévues à **l'article L. 345-2-8 du CASF**. Il apparaît, à ce titre, que les modalités de mise en œuvre des propositions d'orientation formulées par le SIAO sont libres pour les gestionnaires de logements-foyers qui les gèrent *“selon les procédures qui leur sont propres”*.

En cas d'absence d'accueil dans le délai fixé, le représentant de l'État dans le département désigne le demandeur à un tel organisme aux fins de le loger. Au cas où l'organisme vers lequel le demandeur a été orienté, ou à qui il a été désigné, refuse de le loger, le représentant de l'État dans le département procède à l'attribution d'un logement de transition ou d'un logement dans un logement-foyer correspondant à ses besoins. Le cas échéant, cette attribution s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'État. En Ile-de-France, il peut aussi demander au représentant de l'État d'un autre département d'effectuer une telle proposition ; en cas de désaccord, la proposition est faite par le représentant de l'État dans la région.

La mise en réseau des différents dispositifs d'accueil, d'hébergement, d'insertion et d'accès au logement doit favoriser la transition de l'urgence vers l'insertion et garantir la nécessaire fluidité vers le logement.

**DROIT À L'HÉBERGEMENT OPPOSABLE ET SIAO DANS LA PRATIQUE...**

**(EXTRAIT DE “LE DROIT À L'HÉBERGEMENT OPPOSABLE EN PÉRIL”, P.41, LE COMITÉ DE SUIVI DE LA LOI DALO, 2015)**

*“L'article 42 de la loi Alur prévoit la désignation au SIAO par le préfet des personnes reconnues prioritaires au titre du Daho [Droit à l'hébergement opposable voir p.11]. Cette disposition n'entraîne pas un changement radical dans la mesure où la plupart des commissions d'orientation SIAO ont déjà à traiter des dossiers Daho. A cet égard, le Comité de suivi a constaté que la reconnaissance au titre du Dalo n'est souvent qu'un critère parmi d'autres pour les commissions d'orientation SIAO.*

*Les règles de priorité sont fixées par chacun des SIAO en tenant compte des critères posés par le PDALPD. Ainsi les SIAO privilégient en général l'ancienneté de la demande sauf dans le cas de situations exceptionnelles (enfants en bas-âge, extrême vulnérabilité de la personne, personnes accueillies dans le cadre de la campagne hivernale...). Le label Daho constitue obligatoirement un critère de priorité mais il ne va pas pour autant systématiquement prévaloir. En effet, pour les SIAO, l'évaluation du travailleur social prime sur le codage administratif.*

*Des personnes ayant été reconnues prioritaires Daho se retrouvent donc de nouveau hiérarchisées en fonction d'une nouvelle liste d'attente. Cette situation est contraire au principe et à l'esprit de la loi Dalo”*

# LES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL RELATIVES À LA DEMANDE DE LOGEMENT

Les gestionnaires de logement-foyer traitent, dans la plupart des cas, des fichiers informatiques comportant des données à caractère personnel relatives au résidant (demande de logement, parc géré, contentieux, suivi social, etc.). La Commission nationale de l'informatique et des libertés (ci-après "CNIL"), est chargée de prévenir toute atteinte aux libertés individuelles et à la vie privée des personnes. Ainsi, les gestionnaires doivent respecter **la loi "Informatique et Libertés"** et déclarer les traitements automatisés de données à caractère personnel.

Pour mémoire, le non-respect des formalités prévues pour le traitement des données à caractère personnel peut être sanctionné, outre par les sanctions pénales prévues par les dispositions **des articles 226-16 et suivants du code pénal**, par un avertissement de la CNIL, une amende, le verrouillage des données, une injonction d'arrêter le traitement des données, etc.

## DONNÉE À CARACTÈRE PERSONNEL, DÉFINITION

Toute information relative à une personne physique identifiée ou identifiable, directement ou indirectement, par référence à un numéro d'identification ou à un ou plusieurs éléments qui lui sont propres.

A cet effet, la CNIL, par **la délibération n°2014-122 du 3 avril 2014**, a revu **la norme simplifiée n°20** précédemment définie, relative aux traitements automatisés de données à caractère personnel mis en œuvre par les organismes gestionnaires de patrimoine immobilier à caractère social aux fins de gestion des demandes de logement social, du patrimoine immobilier, du contrôle d'accès nominatif et de la vidéosurveillance des espaces communs non ouverts au public. Il est utile de préciser que la norme simplifiée a la valeur juridique d'une simple déclaration.

Cette norme simplifiée concerne désormais les fichiers utilisés par les bailleurs sociaux, pour enregistrer et instruire les demandes de logements social, assurer une gestion du patrimoine immobilier au sens large, mettre en place des systèmes de vidéo-surveillance et gérer des systèmes de contrôles d'accès.

La norme simplifiée précitée est applicable aux traitements de données à caractère personnel ayant notamment pour finalité la gestion du patrimoine immobilier à caractère social dont :

- > la gestion locative et patrimoniale des logements des logements-foyers et des résidences sociales ou étudiantes, le cas échéant en lien avec des tiers intervenants ;
- > la gestion des relations avec les organismes gestionnaires des aides au logement ;
- > la gestion des relations avec les réservataires des logements ;
- > la réalisation d'enquêtes en matière de location et établissement de statistiques relatives à la gestion et à l'occupation du patrimoine immobilier, à la réhabilitation des immeubles et des logements ou à l'appréciation de la qualité de service.

En vertu de **l'article 2 de la norme simplifiée n°20**, la norme simplifiée est applicable au traitement de données à caractère personnel ayant pour finalité la gestion du patrimoine immobilier à caractère social, dans laquelle la CNIL englobe *"la gestion locative et patrimoniale des logements et de leurs accessoires, y compris la gestion du parc intermédiaire, des logements-foyers et des résidences sociales ou étudiantes, le cas échéant en lien avec des tiers intervenants"*.

Ainsi, il apparaît qu'elle s'applique, pour les gestionnaires de logements-foyers à la gestion du patrimoine immobilier, entendu au sens large, mais ne semble pas s'appliquer aux demandes de logement en logements-foyers. Seules les demandes de logement social en locatif *stricto sensu* sont explicitement visées par la norme simplifiée n°20.

Toutefois, à titre indicatif (car ne relevant pas des logements-foyers), les gestionnaires de patrimoine immobilier à caractère social peuvent collecter et traiter pour la gestion des demandes de logement social en locatif les données à caractère personnel suivantes :

- > données renseignées dans le formulaire unique de demande de logement locatif et son annexe relative au handicap (...);
- > caractéristiques complémentaires du demandeur (taux d'effort, reste à vivre, ménage reconnu "Dalo", caractère prioritaire de la demande et motif associé, contingent de réservation, demandeur d'un accord collectif d'attribution, périmètre géographique du logement à attribuer);
- > avis résultat de l'entretien préalable à l'attribution;
- > pièces justificatives listées par **l'arrêté du 24 juillet 2013 du ministre de l'Égalité des territoires et du Logement**;
- > nature et identité du tiers payeur des loyers, charges, caution ou dépôt de garantie (montant, nature, début et fin de l'engagement);
- > procès-verbaux des commissions d'attribution de logements sociaux;
- > motifs de non-satisfaction de la demande ou d'ajournement du dossier, propositions d'attribution, motifs de refus du demandeur;
- > le cas échéant, identité et coordonnées d'un travailleur social;
- > identification de la compagnie d'assurances du demandeur, type et numéro de police d'assurance, date de début et de fin du contrat.

De manière générale, la CNIL rappelle que les données à caractère personnel ne peuvent être collectées que si elles sont adéquates, pertinentes et non excessives (principe de proportionnalité) au regard de la finalité poursuivie, afin d'être en conformité avec **l'article 6-2° de loi du 6 janvier 1978 modifiée, dite loi "Informatique et Libertés"**.

A ce titre, le responsable de traitement (personne, autorité publique, service ou organisme qui détermine les objectifs et les moyens du traitement des données à caractère personnel) doit être en mesure de justifier du caractère nécessaire des données à caractère personnel collectées et conservées dans les systèmes. Il doit également prendre *"toutes les garanties utiles [...] pour préserver la sécurité des données et, notamment, empêcher que des tiers non autorisés y aient accès"*.

**Concernant la durée de conservation**, *"les données à caractère personnel ne doivent être conservées que le temps nécessaire à l'accomplissement de la finalité pour laquelle elles sont collectées"*. A titre d'exemple, s'agissant des données relatives aux demandes locatives, celles-ci doivent être supprimées à compter de la radiation de la demande du système d'enregistrement, en cas d'attribution d'un logement, à la demande de la personne concernée avant une radiation ou une attribution.

S'agissant, pour ce qui concerne les gestionnaires de logements-foyers, des traitements de données à caractère personnel ayant pour finalité la gestion du patrimoine immobilier à caractère social, **l'article 5 c) de la norme simplifiée n°2014-122 du 3 avril 2014** précise que *"les données à caractère personnel relatives aux locataires ou résidents doivent être supprimées à compter du départ du résident concerné ou, en cas de sommes restant dues, à compter du paiement complet des sommes dues au bailleur"*.

Cet alinéa prévoit donc une durée de conservation propre aux données collectées pour la gestion du patrimoine immobilier à caractère social, qui inclut, selon **l'article 2 de la norme simplifiée**, la gestion locative et patrimoniale des logements-foyers et des résidences sociales.

Le responsable du traitement doit déterminer, selon la finalité du fichier, la durée de conservation (exprimée en jours, en mois, en année ou par rapport à un événement butoir). Il est, par ailleurs, possible de conserver les données en les basculant d'une base active à une base d'archive pour répondre à l'accomplissement d'obligations législatives ou réglementaires (exemple : contrôle effectué par l'ANCOLS sur des années antérieures à l'année en cours).

#### ANCOLS

C'est désormais l'ANCOLS, nouvel établissement public de l'État créé par la loi Alur et issu de la fusion de la Miiolos (Mission interministérielle d'inspection du logement social) avec l'Anpeec (Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction) qui, en vertu des articles L. 342-1 et L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation, a pour mission d'effectuer les contrôles et les évaluations relatives au logement social.

Son contrôle s'exerce à ce titre sur les logements-foyers relevant du domaine d'application de l'aide personnalisée au logement défini à l'article L. 351-2 du même code.

Pour accomplir sa mission, l'ANCOLS a accès à tous documents, justificatifs ou renseignements et peut, de la même manière, demander tous les documents, données ou justifications nécessaires à l'exercice de ses missions (articles L.342-4 et L. 342-5 du code de la construction et de l'habitation).

Il est à noter que les textes applicables au fonctionnement et aux missions de l'ANCOLS ne définissent pas une durée expresse pour la conservation des données en vue d'un éventuel contrôle. Néanmoins, les données nécessaires pour répondre à une obligation légale ou réglementaire doivent être conservées, voire archivées, le temps que cette obligation puisse être accomplie, notamment en prévision d'un contrôle éventuel de l'ANCOLS. Puis, elles devront être supprimées lorsque le contrôle ne pourra plus être opéré.

Par ailleurs, les modalités d'archivage électronique, dans le secteur privé (entreprises, organismes ou établissements privés), de données à caractère personnel, ont fait l'objet d'une **délibération n°2005-213 de la CNIL en date du 11 octobre 2005**. Cette délibération énonce la recommandation en la matière qui est applicable aux archives, qu'elles soient qualifiées de courantes, d'intermédiaires ou de définitives (<http://www.cnil.fr/documentation/deliberations/deliberation/delib/76/>).

**Concernant l'information des personnes**, les droits d'accès et de rectification, *"le responsable de traitement procède [...] à l'information des personnes par affichage, envoi ou remise d'un document [...], en indiquant l'identité du responsable de traitement, la finalité poursuivie par le traitement, les destinataires des données et les modalités d'exercice des droits des personnes.*

*Les droits d'accès, de rectification et d'opposition définis au chapitre V de la loi du 6 janvier 1978 modifiée s'exercent directement auprès du ou des services que le responsable de traitement doit impérativement désigner."*

Aussi, **l'article L. 345-2-10 du Code de l'action sociale et des familles** créé par **la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (art. 30)** prévoit que *"les personnes appelées à intervenir dans l'instruction des demandes de prise en charge, l'évaluation et l'orientation des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 et ayant recours au dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement sont tenues au secret professionnel dans les conditions prévues aux articles 226-13 et 226-14 du code pénal"*.

*"Par dérogation au même article 226-13, les personnes mentionnées au premier alinéa du présent article peuvent échanger entre elles les informations confidentielles dont elles disposent et qui sont strictement nécessaires à la prise de décision."*

Ni la loi Alur ni les débats parlementaires n'inventorient les personnes soumises à ce secret professionnel. Cette obligation semble concerner toutes les personnes ayant des échanges avec le SIAO dans le cadre de l'accès à l'hébergement et au logement.

# QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES

## Toutes les demandes doivent-elles être instruites par l'organisme gestionnaire ?

Les modalités d'attribution de logement relèvent de la liberté contractuelle. Elles doivent être précisées dans le projet social prévu à l'**annexe II à la convention n° 2 annexée au III de l'article R. 353-159 du code de la construction et de l'habitation** ouvrant droit à l'APL.

Au regard de la fonction sociale des logements-foyers, la prise en compte de chaque demande exprimée auprès du gestionnaire devrait pouvoir être effective, d'autant plus dans l'hypothèse où l'**article R. 345-10 du CASF** serait adopté, puisqu'un suivi des suites données aux propositions d'orientation faites par le SIAO devrait lui être fourni.

## Le demandeur doit-il être informé de l'évolution du traitement de sa demande ? Par quels moyens (sms, e-mail, papier) ?

L'information du demandeur sur l'état d'avancement du traitement de sa demande n'est pas une obligation incombant au gestionnaire de logement-foyer, au regard des textes applicables en la matière. Les modalités d'attribution de logement relèvent de la liberté contractuelle. Elles doivent être précisées dans le projet social figurant à l'**annexe II à la convention n° 2 annexée au III de l'article R. 353-159 du code de la construction et de l'habitation** ouvrant droit à l'APL.

Ainsi, les gestionnaires peuvent tout à fait répondre aux enjeux de transparence de l'attribution à l'égard des demandeurs en définissant une procédure (accusé de réception de la demande, compte client sur le site Internet du gestionnaire relatant les différentes étapes du processus d'attribution et l'état d'avancement) et les moyens de communication.

## Quelle est la durée de validité d'une demande ?

Les modalités d'attribution relevant de la liberté contractuelle, la durée de validité d'une demande n'est pas codifiée.

Il est donc possible, pour les gestionnaires de logements-foyers, de prévoir qu'une demande dépassant une certaine ancienneté ne sera plus traitée, tant que la durée de validité ainsi posée est suffisante et raisonnable.

Il pourrait également être envisagé de solliciter du demandeur une actualisation de sa demande, passé un certain délai après son dépôt.

## Les refus d'attribution en logement-foyer sont-ils encadrés ?

Deux conditions d'admission au logement-foyer sont explicitement énoncées par des textes de référence :

- > **La situation régulière du résidant** : le gestionnaire doit imposer au résidant qu'il justifie de son identité et de sa situation régulière en matière de séjour au moment de la signature du contrat. Cette obligation découle notamment du droit au logement prévu à l'**article L. 300-1 du CCH** et de l'**article 42 de la loi Alur, modifiant l'article L. 441-2-3 du CCH** (voir page 11).
- > **Les plafonds de ressources annuelles** : la convention-type APL dispose à l'article 4 intitulé "Conditions d'attribution et d'occupation permanente de la résidence sociale" que "*le gestionnaire s'engage à ce*

*qu'au moins 75% des ménages entrant dans les lieux disposent de ressources annuelles n'excédant pas les plafonds applicables pour l'attribution des logements financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation"* (voir pages 11 et 12).

Ainsi, la situation régulière du résidant et le respect des plafonds de ressources annuelles sont deux motifs de refus prévus par les textes de référence relatifs au logement-foyer.

Toute autre condition d'admission relève de la liberté contractuelle et nécessite d'être énoncée dans le projet social de la convention type-APL et la clause relative aux conditions d'admission du contrat de résidence.

### **Les refus d'attribution doivent-ils être motivés ?**

Pour les organismes HLM, les refus d'attribution doivent être motivés (**L. 441-2-2 du CCH**). D'un point de vue juridique, ces obligations réglementaires ne s'appliquent pas aux logements-foyers, pour lesquels aucune disposition spécifique n'est prévue s'agissant de cette question. Toutefois, dans la pratique, les autorités publiques peuvent demander aux gestionnaires de justifier leur refus d'attribution, en particulier dans le cas de publics prioritaires, au sens du droit au logement, et concernant le contingent mobilisé à cet effet (État, Action logement ou collectivités dites "carencées" en logements sociaux au titre de **l'article 55 de la loi SRU**).

Aussi, comme évoqué précédemment, les demandeurs ayant formulé une demande de logement en logement-foyer et n'ayant pas reçu de réponse adaptée, peuvent formuler un recours sans condition de délai auprès d'une commission de médiation.

Il est alors important que les refus puissent être justifiés de manière objective et que les motifs de refus ne constituent pas une discrimination à l'égard des demandeurs.

### **Est-ce légal de ne pas proposer un logement à un demandeur au motif des ressources insuffisantes ?**

**L'article 4 de la convention-type APL**, intitulé "Conditions d'attribution et d'occupation permanente de la résidence sociale", précise "*le gestionnaire s'engage à ce qu'au moins 75% des ménages entrant dans les lieux disposent de ressources annuelles n'excédant pas les plafonds applicables pour l'attribution des logements financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation*". L'accès au logement en logement-foyer est conditionné à un plafond de ressources annuelles du ménage. A contrario, il n'est défini ni plancher de ressources annuelles ni plancher de ressources mensuelles à l'article 4 de la convention-type APL ou dans le code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, le résidant devant respecter les clauses prévues au contrat de résidence dont celui sur le paiement de la redevance, il revient au gestionnaire d'évaluer la solvabilisation du ménage notamment en fonction des ressources mensuelles, du montant de la redevance, de l'aide au logement prévisionnelle et de tous indicateurs utiles (taux d'effort, reste à charge, reste à vivre). Après appréciation par l'organisme, il peut s'avérer que le coût du logement soit trop élevé par rapport aux capacités contributives du demandeur.

Aussi, au regard des pratiques d'attribution en logement locatif social et à titre indicatif, il est communément admis que le niveau de ressources est une variable évolutive et que par conséquent, la décision la plus adaptée est l'ajournement de la demande.



## Peut-on invoquer le projet social pour justifier une décision de refus d'attribution ?

Le projet social constitue l'**annexe II de la convention-type APL**. Il doit préciser *“parmi les personnes ayant des difficultés particulières d'accès au logement au sens de l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, les personnes ou familles qui seront accueillies dans la résidence sociale objet de la présente convention ainsi que les situations particulières auxquelles la résidence a vocation à répondre”*.

Dans le projet social sont également énoncés :

- > les conditions spécifiques d'accueil (s'il y a lieu),
- > les conditions d'admission dans la résidence sociale,
- > la durée maximale de l'accueil et de son renouvellement,
- > les modalités d'attribution (organisme ou instance désignataire, type de public, conditions d'accès),
- > les actions à caractère social,
- > l'action spécifique pour l'insertion par le logement,
- > le projet de relogement (s'il y a lieu).

Aussi, l'**article R. 633-2 alinéa 2 du CCH** énonce que le contrat de résidence *“précise également les conditions d'admission dans l'établissement”*.

Ainsi, *“tout ce qui ne ressort pas des obligations imposées au titre des dispositions législatives et réglementaires relève de la liberté contractuelle. Les gestionnaires peuvent donc prévoir des conditions d'admission supplémentaires, tant que celles-ci sont conformes au projet social et ne sont pas abusives par rapport aux droits des résidents”*\*.

C'est au regard du contenu du projet social et de la clause sur les conditions d'admission du contrat de résidence (sous réserve du respect des normes législatives et réglementaires) que le gestionnaire peut fonder un refus d'attribution.

## Existe-t-il une définition juridique de “l'autonomie” de la personne, la circulaire du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales stipulant **“les publics accueillis en résidence sociale doivent être suffisamment autonomes pour occuper un logement privatif”** ?

L'autonomie de la personne liée à la situation de logement ne fait pas l'objet d'une codification à l'instar des *“personnes présentant une perte d'autonomie physique ou psychique”* en logement locatif social (**art. R 442-3-1**). La formulation *“être suffisamment autonomes pour occuper un logement privatif”* renvoie à une acception plus large englobant également le fait d'être résident, c'est-à-dire respecter les obligations prévues au contrat de résidence et au règlement intérieur, principalement sur les règles de vie collective, le maintien en bon état du logement ou le paiement de la redevance. Ces obligations incombant au résident sont, par ailleurs, difficiles à constater pour un demandeur qui, de fait, n'est pas encore en situation locative en logement-foyer. Aussi, l'administration peut-elle considérer que le fait d'être autonome relève moins d'un prérequis à l'accès au logement-foyer que de la fonction d'insertion du logement-foyer.

Face, d'une part, à la géométrie variable de la définition de l'autonomie de la personne pour accéder au logement-foyer, si tant est qu'on puisse la définir de manière générique, et d'autre part, à la difficulté d'appréciation de l'autonomie attendue du demandeur, il paraît utile de qualifier, dans la mesure du possible, la teneur de cette notion dans les conditions d'admission du projet social annexé à la convention-type APL et le contrat de résidence. Peuvent ainsi être envisagées certaines hypothèses dans lesquelles le gestionnaire de l'établissement considère qu'il existe un manque d'autonomie de la personne, par exemple fondées sur un besoin accru d'accompagnement social (non pourvu dans l'établissement), l'existence d'une mesure de protection judiciaire affectant la capacité juridique du demandeur, etc.

\* Cf. page 22 du document UnafO *“Contrat de résidence et règlement intérieur en logement-foyer”*, avril 2015.

## **Une autorisation provisoire de séjour permettrait-elle d'accéder à un logement social ?**

Un recours a été déposé par des associations pour contester l'arrêté. Il est actuellement en cours d'examen devant le Conseil d'État. La contestation de l'arrêté porte sur l'absence de l'autorisation provisoire de séjour dans la liste des titres de séjour permettant d'accéder au logement social, fixée par l'arrêté.

Dans l'attente de la réponse du Conseil d'État, l'autorisation provisoire de séjour pourrait ne pas figurer dans la liste des titres de séjour permettant d'accéder à un logement social et fixé par l'arrêté du 1<sup>er</sup> février 2013 au motif que l'article R. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, repris à l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté, fait référence à une condition de permanence sur le territoire français.

Or, l'autorisation provisoire de séjour est par définition temporaire et précaire, et par nature limitée dans le temps. En pratique, elle est attribuée dans des cas spécifiques et sa durée de validité excède rarement 6 mois.





29/31 rue Michel-Ange  
75016 Paris

Tél. 01 40 71 71 10

[contact@unafo.org](mailto:contact@unafo.org)  
[www.unafo.org](http://www.unafo.org)