

ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS EN RESIDENCE SOCIALE A PARIS
Contingent Etat géré par le SIAO 75
PRINCIPES POUR UNE DÉCLINAISON DÉPARTEMENTALE DU PROTOCOLE REGIONAL

Les attributions de logements en résidences sociales sont régies par les textes législatifs et réglementaires listés en annexe et se conforment, par ailleurs, au projet social annexé à la convention APL. Des protocoles d'accord entre la DRIHL représentant l'Etat, et les unions (UNAFO et URHAJ Ile de France) représentant les gestionnaires, annexé au présent accord, ont été signés en février 2014. Au regard de l'expérience accumulée depuis, des évolutions de l'organisation du secteur, et d'un niveau d'attributions sur le contingent Etat inférieur à la part dont il dispose, il est apparu souhaitable d'apporter des précisions au protocole régional, en ce qui concerne les attributions sur le territoire parisien et de s'inscrire dans une démarche d'amélioration des résultats. Cette démarche est menée conjointement par la DRIHL 75, les unions et le SIAO 75, qui régule par délégation de la DRIHL le contingent de l'Etat dans les résidences sociales.

1) Objectifs

Le présent accord se fixe pour objectifs principaux de :

- Améliorer les admissions sur le contingent de l'Etat en résidences sociales (résidences sociales généralistes, y compris peuplements ultérieurs des résidences créées dans le cadre du PTFTM, résidences sociales jeunes actifs, FJT, pensions de famille) ;
- Concourir au relogement dans le parc social pérenne des occupants du contingent de l'Etat en résidences sociales ;
- Œuvrer en collaboration en veillant à ce que le processus d'attribution génère le moins possible de vacance.

2) Amélioration des admissions sur le contingent de l'Etat en résidences sociales

Les logements réservés par l'Etat dans les résidences sociales à Paris ont vocation à être intégralement attribués à des personnes désignées par le SIAO 75. Pour autant, les orientations du SIAO 75 doivent aussi prendre en compte les contraintes des gestionnaires, en termes de projet social et d'optimisation de l'occupation et se fixer un objectif de ne pas générer de vacance par le processus d'attribution.

Dans ce cadre, les parties s'accordent sur les principes suivants, avec un effort partagé pour être en « flux tendus »

1. Le gestionnaire signale au SIAO la disponibilité du logement réservé dès réception du congé du résident (ou, en cas de travaux, dès qu'il connaît la date de leur fin). Le délai prévu dans le cadre du protocole entre la DRIHL, l'UNAFO et l'URHAJ, court à partir de la transmission de l'information. (En indiquant précisément le délai réel de préavis s'appliquant au logement disponible, et en précisant les mesures d'accompagnement associées).

2. Le SIAO veille à transmettre au gestionnaire une ou plusieurs candidatures dans les délais impartis.
3. Le gestionnaire prend contact avec le candidat à réception de la candidature. Il informe le SIAO si le ou les candidats ne sont pas en mesure de se voir attribuer le logement (refus, indisponibilité...) afin de permettre au SIAO de présenter une autre candidature. En cas de refus, le gestionnaire en notifie précisément les raisons au SIAO 75. En cas de désaccord dans l'appréciation d'une décision de refus d'une candidature, la DRIHL peut être associée aux échanges à l'initiative de l'une ou l'autre des parties.
4. Le gestionnaire informe le SIAO des suites données à l'attribution du logement.

Comme indiqué dans les protocoles signés en 2014 (voir annexe 1), le délai pendant lequel le SIAO 75 peut transmettre des candidatures au gestionnaire correspond au délai réel de préavis du logement.

Les parties conviennent d'initier les actions spécifiques suivantes pour concourir aux objectifs susmentionnés :

1. Les deux unions estiment que la transmission de plusieurs candidatures par le SIAO au gestionnaire est de nature à augmenter notablement la part des attributions par le SIAO. Le SIAO fait part de la charge supplémentaire de travail causée par cette modalité. Aussi est-il proposé d'expérimenter la transmission simultanée de deux candidatures par le SIAO, lequel indique un ordre de priorité pour l'examen des situations. Dans ce cas elles seront examinées dans l'ordre de priorité indiqué, et seulement en cas de refus de la première candidature ou d'impossibilité de joindre la personne, le gestionnaire indiquera les raisons précises d'échec de la candidature et pourra examiner la deuxième candidature. Cette expérimentation pourra être menée sur toutes les structures pour lesquelles il y aura eu un accord entre le gestionnaire et le SIAO 75. Une évaluation détaillée sera faite dans les six mois suivant la mise en place de l'expérimentation.
2. L'UNAFO et l'URHAJ proposent également que soit expérimenté dans quelques résidences sociales ou dans un groupe de résidences sociales du même gestionnaire dans un périmètre géographique déterminé, qui connaissent un turnover suffisant, la création d'un logement fictif dans SI-SIAO, perpétuellement vacant, où le SIAO pourra au fil de l'eau affecter des candidatures que le gestionnaire puisera selon la même règle de priorité et d'informations que pour le dispositif commun. Cette expérimentation pourra être menée sur toutes les structures pour lesquelles il y aura eu un accord entre le gestionnaire et le SIAO 75. Une évaluation détaillée sera faite dans les six mois suivant la mise en place de l'expérimentation.
3. Pour augmenter la part des orientations qui se transforment en admissions effectives, il conviendra de viser une meilleure communication sur les conditions d'accès et le fonctionnement des résidences sociales auprès des travailleurs sociaux prescripteurs qui transmettent des demandes sur le SI SIAO. Des actions de sensibilisation et de formation pourront être conjointement organisées par l'URHAJ, l'UNAFO et le SIAO 75.
4. Les parties mettent en place une évaluation annuelle des attributions sur le contingent Etat. Elles s'attacheront aussi à recenser les candidats inscrits sur le SI-SIAO ayant bénéficié d'une attribution sur d'autres contingents. Chacune des parties sera amenée à contribuer par l'apport de données sur les admissions et éventuels refus d'admission.

3) Profil des publics accueillis en résidences sociales

Il convient de clarifier quelques principes sur les critères d'admission, afin d'en avoir une vision partagée entre les gestionnaires, la DRIHL et le SIAO 75. Les repères ci-dessous servent de socle commun, sans exclure la formalisation avec chaque structure de grilles partagées sur des critères spécifiques d'accès à un établissement (non mixité, tranches d'âges...).

Tout candidat à l'accès à une résidence sociale, un FJT, une pension de famille ou une résidence accueil doit pouvoir disposer de ressources suffisantes pour pouvoir s'acquitter de sa redevance. Il est généralement considéré que le reste à vivre minimum ne peut être inférieur à une fourchette de 270 à 300 € par mois par unité de consommation (Soit 9 à 10 euros par jour et par UC) . En deçà de ce seuil, les situations sont examinées au cas par cas.

Des travaux complémentaires entre les unions professionnelles et le SIAO 75 pourront être engagés pour préciser certaines situations particulières (ex. : surendettement...).

3.1) Profils des publics en résidences sociales hors FJT

L'accès aux logements conventionnés que sont les résidences sociales est subordonné à des critères réglementaires incontournables que sont :

- Le respect des plafonds de ressources. En résidence sociale financée en PLAI, 75% minimum des personnes accueillies doivent avoir un niveau de ressources de l'année n-2 (ou à défaut les dernières ressources connues, conformément à la réglementation) n'excédant pas les plafonds PLAI. Dans la limite des 25%, il est possible d'accueillir des personnes dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLUS.
- Les personnes doivent disposer d'un titre de séjour conforme aux dispositions de l'Arrêté du 29 mai 2019 fixant la liste des titres de séjour prévue au 1° de l'article R. 441-1 du code de la construction et de l'habitation.

La taille des logements doit être proportionnée au nombre de personnes composant le ménage : les surfaces minimales sont fixées par l'annexe III de l'arrêté du 17 octobre 2011 relatif à la majoration de l'assiette de subvention¹ (une surface habitable globale au moins égale à 18 m² pour un ménage comprenant 2 personnes, 24 m² pour 3 personnes, etc.. Même si la règle du logement social ne permet pas d'attribuer (sauf cas particulier) de logement dont le nombre de pièces excède plus d'un la taille du ménage, ne s'impose pas, il semblerait incohérent d'attribuer un T3 à un isolé ou un T4 à un couple.

Le peuplement des résidences sociales est précisé dans le projet social. Celui-ci est une des annexes de la convention APL et est arrêté en partenariat à partir des besoins repérés sur le territoire. Les projets sociaux des résidences sociales peuvent être très divers, généralistes ou spécialisés : le SIAO s'assurera particulièrement auprès des gestionnaires de résidences sociales spécialisées, des publics ciblés, l'attribution des logements étant parfois liée à des actions spécifiques en termes d'accompagnement social.

¹ Arrêté du 17 octobre 2011 abrogeant et remplaçant l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif

Les gestionnaires transmettent leur projet social au SIAO, spontanément ou sur simple demande.

Pour les résidences sociales généralistes, la circulaire de 2006 précise que :

« La définition de ces 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) et les programmes locaux de l'habitat (PLH) :

- 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.... S'agissant des apprentis et des jeunes en insertion professionnelle, leur accueil doit, dans la mesure du possible, être privilégié afin de faciliter la mise en œuvre des dispositions du plan de cohésion sociale visant à l'insertion sociale et professionnelle des jeunes (cf. conventions Etat/FJT et Sonacotra, signées le 23 mars 2005),
- publics ayant un besoin de lien social, notamment les personnes seules ou sortant de situations particulièrement difficiles. Dans ce cas, les résidences sociales offrent un logement qui peut être pérenne si les résidents le souhaitent : c'est le cas des foyers de travailleurs migrants transformés en résidences sociales et des maisons-relais/pensions de famille.

Le fait pour un ménage d'être au RSA, à l'AAH et plus généralement aux minimas sociaux ne peut être en soi un motif de refus d'une orientation. Il en est de même pour les demandeurs d'emploi disposant d'une allocation de retour à l'emploi (ARE) ;

La résidence sociale (hors pension de famille et résidences accueil) a une vocation de logement temporaire, les gestionnaires sont attachés à ce que les ménages s'inscrivent dans des parcours résidentiels positifs.

Pour les pensions de famille, la circulaire de 2002² précise qu'il s'agit d'une offre « de logement pour des personnes en situation de grande exclusion. Elle doit leur permettre une réadaptation à la vie sociale dans un environnement chaleureux et convivial, dans la perspective de leur faire retrouver tous les aspects de la citoyenneté.

Les personnes qui ont connu la rue, ou qui, plus généralement, sont fortement désocialisées, éprouvent de grandes difficultés à s'adapter à un logement individuel. Elles ont besoin, très souvent, d'un temps de réadaptation à la vie quotidienne. [...] Concrètement, il s'agit de répondre aux besoins des personnes qui, sans nécessiter un accompagnement social lourd, ne peuvent, du fait de leur isolement social et affectif, trouver immédiatement un équilibre de vie dans un logement individuel autonome. »

Pour les résidences accueil, la note d'information de 2006³ indique que « La résidence d'accueil est destinée à l'accueil de personnes :

² Circulaire DGAS/SDA n° 2002-595 du 10 décembre 2002 relative aux maisons relais

³ Note d'information DGAS/PIA/PHAN n° 2006-523 du 16 novembre 2006 relative à la mise en place d'un programme expérimental de résidences accueil pour les personnes en situation de précarité ou d'exclusion, ayant un handicap psychique

- fragilisées et handicapées par des troubles psychiques liés à une pathologie mentale au long cours, dont l'état est suffisamment stabilisé pour respecter et bénéficier des règles de vie semi-collective ;

- suffisamment autonomes pour accéder à un logement privatif, dès lors qu'un accompagnement et des soins sont garantis en tant que de besoin ;

- dans une situation d'isolement ou d'exclusion sociale à faible niveau de revenus, sans critère d'âge.

Elle est ouverte à des personnes présentant des profils et des parcours variés, qui peuvent avoir connu des périodes d'hospitalisation prolongées, des épisodes d'errance, ou être restées à charge de leur famille. Cette diversité est source de dynamisme pour le projet social recherché.

Le terme de handicap psychique recouvre les diverses situations de handicap que peuvent générer des troubles psychiques durables. Il vise le type de difficultés que rencontrent les personnes dans leur vie quotidienne et leur participation sociale, mais n'implique pas que les personnes soient reconnues handicapées par les instances *ad hoc*. »

La pension de famille comme la résidence accueil offrent des solutions de logement pérenne, contrairement aux résidences sociales, elles peuvent donc admettre des personnes dont les parcours d'insertion risquent d'être très long. Cependant, même si les publics visés connaissent des difficultés souvent importantes, il est important que le gestionnaire puisse assurer un équilibre entre les différentes problématiques ou pathologies.

L'ensemble des éléments ci-dessus ne se substituent pas à la capacité du gestionnaire à refuser un candidat si des éléments objectifs lui indiquent que le candidat n'est pas en mesure d'assumer les contraintes du règlement intérieur et de la vie en collectif (problèmes graves et avérés psychologiques, d'addictions, de violence ...).

3.2) Profils publics pour les Foyers de Jeunes Travailleurs

Au-delà la photographie de la situation à l'entrée, il convient de compléter les prérequis d'accès pour les moins de 25 ans, en l'absence de RSA, par une visibilité à 6 mois des ressources (contrat de travail, ARE ...) ou de la prise en charges (ASE ...).

Les situations sans autres prérequis, dès lors que les ressources se situent au-dessus de 650* € (hors APL) par mois :

- Salariés (CDI, CDD, temps partiels, intérim, stagiaires) ;
- Apprentis et contrat de professionnalisation ;
- Étudiants disposant de ressources : bourses, revenus d'activité, tiers payants ;
- Demandeur d'emploi disposant d'une allocation de retour à l'emploi (ARE) ;
- Bénéficiaires de l'allocation Adulte Handicapé (AHH) ou de l'allocation Parent Isolé.

*ce seuil ne doit pas être considéré comme un plafond, les jeunes avec des niveaux de ressources supérieurs doivent toujours pouvoir être positionnés

Situations nécessitant une expertise particulière :

- Les situations ci-dessus disposant de ressources inférieures à 650 € ;
- Auto-entrepreneurs (sur base des ressources en tant qu'auto-entrepreneur sur les 6 derniers mois , pour étayer une certaine stabilisation dans ce travail) ou services civiques ...

Situations nécessitant des dispositifs complémentaires d'accompagnement :

- Contrats Jeunes Majeurs ou Allocation d'Autonomie (Conventions avec les Conseils Départementaux : sécurisation du paiement de la redevance + accompagnement renforcé financé) ;
- Garantie Jeunes - Parcours d'insertions Mission Locale (« Inser'toit » avec la Mission Locale de Paris et le CLLAJ : ressources complémentaires + accompagnement spécifique) ;
- Protection Judiciaire de la Jeunesse (Parcours d'autonomie en FJT pris en charges par la PJJ) ;

L'ensemble des éléments ci-dessus ne se substituent pas à la capacité du gestionnaire à refuser un candidat si des éléments objectifs lui indiquent que le candidat n'est pas en mesure d'assumer les contraintes du contrat de séjour, du règlement intérieur et de la vie en collectif (problèmes graves et avérés psychologiques, d'addictions, de violence ...).

4) Améliorer l'accès au parc social en sortie des résidences sociales

Le SIAO 75 réaffirme sa disponibilité pour travailler sur les deux thèmes détaillés ci-dessous.

Premièrement, le relogement dans le parc social pérenne des occupants du contingent de l'Etat ou de logements non réservés au sein des résidences sociales. Il est demandé aux travailleurs sociaux référents (notamment lorsqu'ils sont conventionnés au titre de l'ASLL) de transmettre une évaluation sur le SI SIAO, avec préconisation logement social, pour tous les ménages du contingent Etat pour qui serait adapté l'accès à un logement social ordinaire. Le SIAO procédera au signalement de ces ménages dans SYPLO, fichier régional des ménages considérés par l'Etat comme prioritaires.

Le SIAO apportera aussi un appui particulier au relogement des ménages qui le nécessitent, et notamment des ménages qui ont une ancienneté particulière dans la résidence sociale. Une attention systématique et très renforcée est portée sur tous les ménages ayant une présence de plus de 5 ans, tous dispositifs confondus le cas échéant. Le SIAO peut ainsi appuyer la demande de relogement auprès de différents réservataires (DRIHL 75, Action Logement...) et des bailleurs sociaux.

Au-delà de ses interventions directes, le SIAO et les fédérations URHAJ et UNAFO pourront conduire des actions conjointes de formation et d'information sur l'accès au logement, auprès des travailleurs sociaux intervenant auprès des ménages hébergés en résidences sociales. Il importe notamment de faire savoir le plus largement possible quels sont les dispositifs de droit commun qui peuvent faciliter la sortie des résidents vers le logement social pérenne (Action Logement – AL'in, Accord collectif ARPP 75, DALO...).

Deuxièmement, et à titre exceptionnel, le SIAO 75 s'efforcera de faire des propositions de réorientation (principalement vers des structures d'hébergement) pour les personnes ne remplissant plus les critères d'accès aux résidences sociales et résidents-

5) Suivi

Un comité de suivi avec les unions, les gestionnaires volontaires et le SIAO 75 se tiendra tous les trimestres pour analyser de façon collégiale les situations particulières qui ont posé des difficultés (refus des candidats ou des gestionnaires, reprises de logement) et préciser progressivement les règles qui pourraient compléter le présent accord.

Un comité de suivi semestriel avec la DRIHL 75 permettra de partager plus largement les données d'activité, les difficultés dans la mobilisation du contingent de l'Etat et les moyens d'y remédier.

Paris, le 7 janvier 2022

Pour la DRIHL 75

Patrick GUIONNEAU

Directeur



Pour l'UNAFO

Arnaud de BROCA

Délégué général



Pour l'URHAJ IDF

Jérôme CACCIAGUERRA

Directeur



Pour le SIAO75

Vanessa BENOIT

Directrice du
Samusocial de Paris



Annexe 1

Rappels des modalités du protocole de réservation 2014

Gestion et délais de désignation :

Afin permettre la mobilisation par le référent des logements réservés, sans générer de la vacance dans ces mêmes logements, il est convenu ce qui suit :

Dans la limite du délai réel de préavis*, le référent proposera un ou plusieurs ménages (avec un ordre de priorité qui sera respecté par le gestionnaire), correspondant au projet social, au gestionnaire.

Dans le cas où le référent n'est pas en mesure de faire une ou plusieurs propositions dans ce délai, il pourra convenir avec le gestionnaire d'un délai supplémentaire de 3 jours maximum, au-delà duquel le logement sera remis au gestionnaire pour attribution.

[...] **Possibilité est donnée, si les deux parties en conviennent, de fonctionner sur des listes de candidats proposés par le référent parmi lesquels le gestionnaire désigne un attributaire dans l'ordre de la liste proposée.**

Pour faciliter cette procédure, le référent **peut proposer dans le délai initial cité de 8 jours, un ou deux ménages candidats supplémentaires classés selon un ordre de priorité**. Dans le cas où le gestionnaire est dans l'impossibilité de contracter avec le premier ménage (adresse inexacte, refus du candidat), il s'engage à joindre ces autres ménages selon l'ordre de priorité indiqué par le référent. L'impossibilité de contracter avec le ou les premiers ménages désignés devra être motivée explicitement et cette motivation transmise au référent.

Le gestionnaire informera par messagerie le référent désigné de toute suite donnée à chacune des propositions faites par celui-ci.

Au terme du processus, le gestionnaire informera le référent désigné de la date de signature du contrat de résident par le ménage. De même, il informera le référent de la reprise du logement en cas d'absence de propositions et transmettra les références de la personne à qui il a été attribué.

* (8 jours pour les conventions APL préalables au décret du 30 mars 2011. Un mois pour les conventions APL postérieures au décret du 30 mars 2011, ce délai pouvant être ramené à 8 jours)

Publics éligibles :

Pourront être éligibles des ménages désignés par les commissions de médiation, des ménages actuellement hébergés dans le dispositif d'hébergement (sortie de CHRS, centre de stabilisation) mais aussi des bénéficiaires particulièrement bien identifiés par le référent désigné.

Le référent propose au gestionnaire des candidats dont les caractéristiques correspondent à celles définies dans le projet social annexé à la convention APL.

Le référent transmettra au gestionnaire l'évaluation de la situation de la personne faisant apparaître le cas échéant un besoin d'accompagnement identifié et les dispositifs éventuels à solliciter. Le gestionnaire engagera, au regard de celle-ci et/ou de sa propre évaluation, toutes les demandes utiles auprès des institutions concernées.

Le référent désigné s'attachera à ne transmettre, entre autres critères, que des dossiers de bénéficiaires :

- dont les revenus permettent leur solvabilisation en termes de taux d'effort et de reste à vivre après prise en compte des aides au logement.
- suffisamment autonomes pour occuper un logement privatif et des espaces semi collectifs.

Dans le cadre du projet social spécifique des FJT, les critères suivants seront aussi à prendre en compte :

- être âgés de 18 à 25 ans (dérogation jusqu'à 30 ans dans certain FJT).
- être inscrits dans un parcours d'insertion clairement établi.

Annexe 2

Utilisation du SI SIAO

1) Occupation du contingent préfectoral

L'occupation du contingent préfectoral sur les logements foyers est suivi grâce à l'outil SI SIAO, qui permet au gestionnaire de déclarer les admissions et les sorties sur ce contingent. Il est nécessaire que les gestionnaires tiennent précisément à jour ce peuplement :

- en indiquant la suite donnée aux orientations effectuées par le SIAO, qui transmet sur le SI SIAO les évaluations ;
- en indiquant les sorties, en précisant vers quel type d'habitat est parti le ménage résidant (Logement social, privé, spécifique ou autre).

Le SIAO 75 propose un accompagnement à l'usage du SI SIAO (formations, tutos, équipe support).

2) Demandes d'appui à la sortie

Les travailleurs sociaux qui accompagnent des personnes résidant en résidences sociales peuvent transmettre des demandes de réorientation auprès du SIAO 75 :

- Pour toutes les personnes résidant sur le contingent Etat ou gestionnaire de la résidence sociale et pour lesquelles un logement social est préconisé ;
- A titre exceptionnel, pour les personnes pour lesquelles une réorientation en hébergement serait nécessaire.