

Circulaire du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales

Le Directeur Général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction

Le Directeur Général de l'action sociale

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

Textes sources : Décrets n°94.1128, 94.1129 et 94.1130 du 23 décembre 1994 créant les résidences sociales.
N°LC-2006-075 du 22 juin 2006

Textes abrogés : Circulaire n°95-33 du 19 avril 1995

Textes modifiés : Aucun

N° NOR : SOC/U/06/10516/C

Mots-clés: Résidences sociales - logements-foyers – logement temporaire logement adapté - projet social – plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées – foyers soleil – Action sociale des CAF en direction des foyers de jeunes travailleurs.

Créées en 1994, les résidences sociales ont pour objet d'offrir une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire. Elles ont donc vocation à accueillir des publics très diversifiés tels que : les jeunes travailleurs ou jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les femmes en difficulté, les travailleurs immigrés, etc....

A la suite d'une évaluation du dispositif « résidences sociales » réalisée en 2002 dans six régions, il a paru utile de clarifier et préciser les éléments essentiels concourant au développement et au bon fonctionnement des résidences sociales.

La présente circulaire abroge et remplace la circulaire n°95-33 du 19 avril 1995, relative à la création des résidences sociales.

Elle a pour objet, au terme des 11 premières années d'application, d'apporter des précisions qui intègrent les évolutions du contexte technique (Loi n°2005-102 du 11 février 2005 - pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées - qui élargit le champ d'application des règles d'accessibilité), politique (possibilité de conclure des conventions de délégations de compétence en matière d'attribution des aides à la pierre instaurée par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales) et financier (loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale).

1 - Bilan et évaluation

En 2002, une évaluation du dispositif a été réalisée pour apprécier la bonne adaptation des résidences sociales aux besoins des publics mentionnés à l'article L.301.1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), c'est à dire des personnes qui cumulent des difficultés économiques et sociales.

a) une offre insuffisante

Au 31 décembre 2004, 758 résidences sociales comportant 50 972 logements étaient recensées. Plus de la moitié d'entre elles (369) sont des résidences créées ex-nihilo. Cependant, en termes de capacité, 11 000 logements seulement du parc des résidences sociales ne sont pas issus de la transformation de foyers de travailleurs migrants ou de foyers de jeunes travailleurs. Si le nombre de logements « produits » annuellement en résidences sociales n'est pas négligeable : 5 000 répertoriés chaque année en moyenne, la part d'offre nouvelle issue des résidences créées ex-nihilo n'est que d'environ 1300 logements, ce qui reste très insuffisant au regard des besoins diagnostiqués.

b) nécessité de développer une offre de logements temporaires qui répondent et s'adaptent aux besoins identifiés localement.

Sur le plan qualitatif, l'évaluation a souligné des insuffisances qu'il convient de corriger :

- Le repérage des besoins en amont est encore insuffisant. Les réponses effectives apportées sont ainsi souvent liées à l'existence de réseaux associatifs spécialisés dans la prise en charge de certains publics, au risque d'une réponse ne prenant pas en compte l'ensemble des besoins existants.
- La résidence sociale, élément parmi d'autres de la gamme de logements sociaux, n'est pas en mesure de faciliter le passage vers le logement ordinaire lorsque l'offre de logement ordinaire est insuffisante localement, ou inadaptée, et que les conditions de sortie des résidents ne sont pas anticipées en amont par les politiques locales de production d'offre de logement social ou très social.
- Le positionnement de la résidence sociale par rapport aux structures d'hébergement est ambigu.
- Les résidences sociales qui proposent une solution temporaire de logement ne répondent pas aux besoins spécifiques de certains publics souhaitant résider plus durablement dans des structures collectives.
- L'objectif souhaité de mixité des publics pose un certain nombre de problèmes de cohabitation entre résidents

ayant des différences d'âges, de modes de vie et de revenus, notamment dans le cas de transformation de structures existantes.

- Le montage des projets se révèle très souvent d'une grande complexité du fait de la difficulté à trouver des porteurs de projets et à mobiliser tous les partenariats, notamment financiers, nécessaires. En effet, la résistance à accueillir des résidences sociales est encore plus grande que celle à accueillir du logement social ordinaire.
- Lorsque les résidences sociales accueillent des publics en grande difficulté, un soutien au fonctionnement et un suivi de la structure peuvent s'avérer nécessaires au-delà du montage de l'opération initiale.

2 - Améliorer le dispositif des résidences sociales

a) une meilleure prise en compte dans le cadre et au sein des politiques locales de l'habitat

Les résidences sociales sont des outils privilégiés des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) qui doivent être pris en compte dans les programmes locaux de l'habitat (PLH). Elles tiennent une place indispensable dans la chaîne de tous les dispositifs existants pour l'accueil des publics en difficultés, depuis les dispositifs d'hébergement (urgence, CHRS, CADA) jusqu'au logement social « ordinaire ».

A cette fin, nous vous demandons de veiller avec une attention particulière à ce que, dans les PDALPD, les PLH et les conventions de délégation de compétence, leur programmation découle d'une analyse exhaustive et approfondie des besoins des publics potentiellement concernés, notamment à partir des observatoires de l'habitat mis en place au niveau départemental et intercommunal.

Pour que les projets de résidences sociales atteignent pleinement leurs objectifs (insertion urbaine et sociale de la structure et des résidents), ils doivent être portés par les collectivités locales et leurs groupements.

Dans ce contexte, les services de l'Etat ont un double rôle à jouer : d'une part ils ont pour mission de collaborer à l'évaluation des besoins dans le cadre des PDALPD et de les rappeler aux collectivités afin qu'ils soient effectivement pris en compte (cf. [annexe 1](#)) qu'il y ait ou non une délégation de compétence en matière de logement ; d'autre part ils doivent s'engager pour faciliter le montage et le suivi des projets et encourager à cet effet des démarches partenariales, tant pour la définition du projet que pour son financement.

b) mobiliser les moyens mis à disposition par le plan de cohésion sociale

Les dysfonctionnements dus à l'insuffisance de l'offre d'hébergement en amont, et de logement social en aval, devraient être notablement réduits compte tenu du plan de cohésion sociale qui prévoit le financement de 8 800 places en CADA et CHRS et de 500 000 logements sociaux en cinq ans.

Les résidences sociales constituent pour leurs résidents un véritable domicile où ils bénéficient de garanties proches des régimes locatifs de droit commun, notamment l'obligation d'un contrat écrit, la délivrance de quittances et le bénéfice de l'aide personnalisée au logement ou de l'allocation logement dans les départements d'outre-mer. Sont également prévus des structures de concertation et le recours à un accompagnement social au logement lorsqu'il est nécessaire. En cela, elles se différencient des structures d'hébergement d'urgence.

Au sein des résidences sociales qui ont une vocation principale de logement temporaire, il existe une catégorie particulière, mais essentielle, les maisons-relais qui permettent aujourd'hui de répondre aux besoins spécifiques de publics cherchant à se loger durablement dans des structures collectives. Le plan de cohésion sociale prévoit ainsi le financement du fonctionnement de 4000 places en maisons-relais pour les cinq ans à venir. En outre, suite aux incendies d'hôtels meublés parisiens et à l'annonce du Premier ministre du 1er septembre 2005, il est également prévu que des résidences sociales puissent accueillir un pourcentage de logements dédiés à l'hébergement supérieur à 10% de leur capacité, notamment pour des personnes auparavant logées dans de l'habitat indigne, durant la période des travaux (cf. [Annexe I.4](#)).

A côté du développement d'une offre nouvelle, il est rappelé la priorité qui s'attache à la transformation des foyers de travailleurs migrants en résidences sociales, concomitamment à leur réhabilitation et à leur desserrement quand les chambres sont d'une surface très faible.

C'est au vu de ces éléments et de ces orientations qu'il vous appartient de mener une politique active pour développer, en cohérence avec les besoins recensés localement, une offre nouvelle en résidences sociales. Vous trouverez dans les annexes jointes l'ensemble des éléments techniques régissant les résidences sociales.

Le Directeur Général de l'Urbanisme,
de l'Habitat et de la Construction

Alain LECOMTE

Le Directeur Général de l'Action Sociale

Jean-Jacques TREGOAT

Annexes

La circulaire sur les résidences sociales comprend, outre son corps principal, 7 annexes techniques :

- [annexe 1](#) – le projet social
- [annexe 2](#) – la transformation des foyers de jeunes travailleurs en résidences sociales
- [annexe 3](#) – la transformation des foyers de travailleurs migrants en résidences sociales
- [annexe 4](#) – les foyers-soleil
- [annexe 5](#) – les financements à l'investissement
- [annexe 6](#) – le fonctionnement et la gestion
- [annexe 7](#) – les caractéristiques du bâti

La présente circulaire remplace la circulaire du 19 avril 1995 prise en application des décrets de création n° 94.128, 94129 et 94.130 du 23 décembre 1994 créant les résidences sociales.

Pour rappel, ne s'appliquent pas aux résidences sociales les textes ci-après qui restent en vigueur pour les autres logements -foyers :

- **la note d'information du 13 janvier 1981 concernant les caractéristiques et les conditions de location aux organismes gestionnaires des logements-foyers construits dans le cadre de la législation sur l'aide à la construction,**
- **la note d'information du 1er octobre 1981 concernant les logements-foyers, à l'exception des tableaux n°1 et 2 de l'annexe II «part de la redevance assimilable au loyer et charges »,**
- **la note d'information du 28 février 1983, concernant les conditions de location aux organismes gestionnaires des logements-foyers construits dans le cadre de la législation sur l'aide à la pierre.**

La catégorie particulière de résidences sociales que constituent les «maisons relais-pensions de famille » qui fait l'objet d'une [circulaire spécifique n°595-2002 du 10 décembre 2002](#) et de la note d'information N° DGAS/DGUC/PIA/IUH1/2005/189 du 13 avril 2005 n'est pas abordée dans le cadre de cette présente circulaire. Ceci étant, les maisons-relais étant une modalité particulière des résidences sociales, les dispositions générales de la présente circulaire leur sont également applicables, hormis celles relatives à l'AGLS, à la dimension temporaire de l'accueil ou aux foyers-soleils, formule peu compatible avec la finalité des maisons relais.

DGUHC - Délégations de compétence et financement du logement - Mise à jour le 19 août 2008

[Page d'accueil](#)

[Nouveautés](#)

[Plan du site](#)

[Glossaire](#)

[Rechercher sur ce site](#)

[Nous contacter](#)
