

ActionLogement 

GR O U P E



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Appel à manifestation d'intérêt

Transition énergétique et sociale des Foyers Jeunes Travailleurs et des Résidences Sociales Jeunes

1. Contexte et objectifs

Depuis 2012, dans une période marquée par de profondes mutations, le gouvernement s'est engagé à faire de la jeunesse une priorité nationale. Aussi, pour accompagner la réforme de l'action publique destinée aux jeunes et la traduire par une action interministérielle transversale, le gouvernement s'est doté d'un comité interministériel à la jeunesse (CIJ) qui a adopté, en février 2013, le plan « Priorité Jeunesse ». Cette nouvelle politique a pour ambition d'accompagner les jeunes dans leurs projets de vie et participer au développement de leur capacité d'agir.

Dynamiser et sécuriser les parcours des jeunes, quelles que soient leurs trajectoires, c'est évidemment agir sur de nombreux domaines et tout particulièrement sur l'offre de logement. En effet, comme pour le marché du travail, les dysfonctionnements du marché du logement peuvent être facteur d'exclusion pour les jeunes. Dans un contexte de logements chers, les jeunes font partie des premiers exposés à la raréfaction de l'offre de logements abordables. Par les difficultés d'accès et de maintien dans le logement, les jeunes trouvent plus difficilement dans l'habitat l'élément stabilisateur d'un parcours d'entrée dans la vie active par ailleurs déjà fortement empreint d'incertitudes et de ruptures.

C'est pourquoi faciliter l'accès au logement constitue l'une des grandes priorités du plan « Priorités jeunesse » qui s'est donné comme objectif d'améliorer les conditions de logement et les capacités d'accueil d'hébergement.

Ainsi, soucieux d'assurer l'adéquation de l'offre de service d'habitat des jeunes aux besoins des jeunes et des territoires, tant du point de vue des usages que des effets sociaux produits, en particulier dans le processus de légitimation des jeunes adultes et dans l'accès à l'emploi qu'elle favorise, le gouvernement a décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt assurant la transition énergétique et sociale de l'offre existante.

Cet appel à manifestation d'intérêt vise à dynamiser la restructuration de l'offre d'habitat des jeunes par la rénovation ou la réhabilitation des foyers de jeunes travailleurs (FJT) et des résidences sociales jeunes afin de répondre, dans le même temps, aux enjeux de transition énergétique et aux besoins locaux formalisés dans les différents documents de programmation.

Ce faisant, cette dynamique d'évolution ou de transformation du cadre bâti sera l'occasion, pour les opérations concernées, d'interroger le projet social et socio-éducatif, son positionnement et d'accompagner les évolutions nécessaires de l'offre de service en affirmant, en particulier, la place et le pouvoir d'agir des jeunes au sein des projets.

L'offre d'habitat des jeunes doit en effet s'inscrire dans une dynamique d'animation territoriale forte avec l'ensemble des acteurs concernés par la socialisation et l'autonomie des jeunes adultes, le logement et le développement économique et social... en s'appuyant sur une posture d'acteur du développement social et économique des territoires et par approche et des pratiques socioéducatives permettant d'agir sur les processus de socialisation et d'émancipation des jeunes adultes.

2. Natures des opérations visées

Nature des structures

Les structures éligibles doivent répondre aux points suivants :

- Les Foyers jeunes travailleurs situés en France métropolitaine ou Outremer qu'ils soient résidences sociales ou non ;
- Les résidences sociales non FJT situées en France métropolitaine ou Outremer avec un projet social qui les amène à accueillir majoritairement des jeunes ;
- Les porteurs de projet devront être constitués en un « groupement » qui associera le gestionnaire d'une part et le maître d'ouvrage du projet de réhabilitation propriétaire ou titulaire d'un droit réel immobilier (organismes HLM, collectivités locales, associations), d'autre part.

Caractéristiques des opérations

Les projets proposés doivent correspondre à des travaux de réhabilitation totale ou partielle, de mise aux normes, de transformation ou d'extension des bâtiments existants. Les travaux « d'extension limitée » sur un autre site seront admis dans le cadre de l'opération de restructuration dans la mesure où ils concourent au maintien du nombre de places.

Ne seront pas pris en compte les travaux d'embellissement c'est à dire les travaux portant sur la décoration et la réfection d'une habitation qui touchent aux parties intérieures et extérieures.

Les opérations proposées devront s'appuyer sur une étude de marché qui permettra de confronter le projet à la demande servie par les partenaires financeurs (voir paragraphe 4) et de vérifier la pertinence de la redevance prévisionnelle présentée par les porteurs de projets par rapport au marché local.

L'équilibre financier à moyen et long terme des opérations et la solidité financière des opérateurs propriétaires et gestionnaires des ensembles immobiliers cibles des projets seront des conditions préalables à tout lancement d'études d'opportunité et de faisabilité. Par ailleurs, les opérations pour lesquelles les propriétaires ne rempliraient pas les conditions requises pourront faire l'objet d'une étude de reprise par un tiers.

Analyse partagée des besoins :

Les projets doivent faire l'objet d'une démarche de co-élaboration partenariale du besoin. Ils doivent donc reposer sur une analyse partagée des besoins immédiats et à moyen terme du territoire en matière d'habitat des jeunes (volume et nature du besoin) réalisée dans le cadre des instances et

documents de programmation locaux en s'appuyant sur l'ensemble des données et analyses réalisées sur le territoire (les diagnostics à 360°, les PDALHPD...) et le cas échéant sur des études et enquêtes complémentaires.

La dynamique de l'occupation des places et les droits de réservation

Lors du projet de réhabilitation, les droits de réservation seront revus en prenant en compte les droits préexistants ainsi que les contreparties à mettre en œuvre au regard des nouveaux financements apportés par les partenaires (droits de réservation au profit d'Action Logement, de l'État, des collectivités). C'est également l'occasion de revoir les conventions signées (par exemple avec le SIAO).

Evolution du projet de la structure

La réhabilitation ou la rénovation du bâti est l'occasion d'interroger et de faire évoluer le projet social et socio-éducatif, son positionnement et d'accompagner les évolutions nécessaires de l'offre en fonction des besoins des jeunes et de ceux des territoires.

- Agrément résidences sociales

Avec la création des résidences sociales en 1995, la catégorie juridique au regard du Code la Construction et de l'Habitat (CCH) des logements-foyers spécifiques aux jeunes travailleurs avait vocation à disparaître au profit de celle des résidences sociales¹. Ainsi, la restructuration de l'offre des FJT est l'occasion de répondre à cette exigence et ainsi de demander l'agrément « résidence sociale » selon les modalités définies à l'article D.312-153-3 du décret du 31 juillet 2015. Dans ce contexte, la convention d'aide personnalisée au logement (APL) initiale est résiliée et une nouvelle convention résidence sociale est signée. Cette transformation doit être une opportunité d'analyse et d'approfondissement du projet social et pédagogique pour le gestionnaire de foyer. C'est notamment l'occasion d'apprécier la cohérence du projet social avec les plans locaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PLALHPD) dans le contexte socio-économique local.

- Evolution du projet social

Le projet social, document-cadre de chaque résidence sociale, est la synthèse des objectifs retenus pour chacune d'entre elles et des moyens concrets mis en œuvre pour les atteindre. Son élaboration sera donc partenariale et concomitante à la définition même des travaux à mener : la conception du bâti de la future résidence doit être étroitement liée à la nature des publics qui seront accueillis, à l'analyse de leurs besoins (pour les locaux tant privés que collectifs) et aux réflexions sur les relations entre la résidence et son environnement.

- Développement des partenariats locaux

Afin d'impulser des dynamiques de prévention des ruptures, les projets devront mettre en avant les partenariats locaux qui permettront, dans le respect des droits de réservation de chacun, l'accès de tous les jeunes à l'offre d'habitat et notamment les jeunes qui ne sont encore ni salariés ni en apprentissage (jeunes sortants d'une prise en charge d'aide sociale à l'enfance ou qui dépendent de la protection judiciaire de la jeunesse). Ces partenariats devront également permettre une articulation avec les dispositifs qui contribuent à répondre aux besoins des jeunes en termes d'accès aux droits, de logement autonome et d'emploi (garantie jeunes, service civique, prime d'activité...).

¹

Circulaire du 04 juillet 2006 relative aux résidences sociales

- Evolution des prestations et des services

La réhabilitation ou la rénovation du bâti sera l'occasion de repenser le choix de la formule de restauration à retenir qui devra reposer sur une étude des pratiques et besoins alimentaires des résidents et des services de restauration accessibles à l'extérieur de la résidence sociale. L'objectif recherché est, dans tous les cas, de faciliter l'autonomie des résidents et leur accès à une alimentation équilibrée à un coût raisonnable comme la solution de la kitchenette individuelle. En tout état de cause, la prestation de restauration ne doit pas être obligatoire et il n'est pas souhaitable de multiplier, dans une même résidence, les dispositifs de restauration interne, qui pèsent sur les coûts d'investissement et de fonctionnement.

L'évolution des prestations et des services doit s'inscrire dans une dynamique collective et partagée des thématiques qui participent à l'accompagnement des jeunes dans leur projet de vie :

- La santé (actions collectives de prévention, forums, apprentissage de la cuisine et de l'équilibre alimentaire...)
- L'emploi (interventions extérieures de la mission locale...)
- Le logement (réunions d'informations...)
- La culture

- La participation des résidents

La loi 2002-2 rénovant l'action sociale a institué un droit des usagers à participer à la vie de la structure dans laquelle ils sont accueillis ou accompagnés. Ainsi et conformément à l'article L.311-6 du CASF et du décret du 21 octobre 2004, il est institué soit un conseil de la vie sociale soit d'autres formes de participation.

L'article 49 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 est venu instituer aux côtés du conseil de concertation², un comité de résidents élu pour une durée de trois ans maximum par les personnes disposant d'un contrat de résident en logement-foyer (foyer de travailleurs migrants, foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales, pensions de famille, résidences accueil...). Le décret du 14 mars 2016 relatif au conseil de concertation et au comité de résidents dans les logements-foyers vient préciser les modalités de fonctionnement et l'articulation de ces deux instances.

Aussi, les résidents doivent être associés à l'élaboration du nouveau projet par la prise en compte de leurs attentes tant individuelles que collectives qui apparaîtront notamment à l'occasion des réunions du conseil de concertation, de conseil de la vie sociale ou de comité de résidents. Cette consultation, qui peut porter sur l'ensemble des caractéristiques de la future résidence, doit faciliter l'évaluation avec les résidents à la fois :

- des améliorations réelles à apporter en termes de confort, de vie collective et d'intégration,
- de l'augmentation de la redevance compatible avec leurs ressources.
- La dynamisation du parcours résidentiel

Dans l'objectif d'une meilleure fluidité du parcours résidentiel, les projets seront aussi l'occasion pour les gestionnaires de déployer des solutions qui favorisent l'accès au logement autonome des jeunes résidents en situation, afin de libérer des places en structures collectives pour les jeunes qui constituent la cible prioritaire de cette offre.

²

Loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et d'application du décret du 23 novembre 2007

3. Démarches à suivre et financements

Le financement des opérations s'effectue à partir de la mobilisation des ressources de droit commun qui existent au niveau local en vue de finaliser et d'optimiser, notamment dans le cadre de la transition énergétique, les plans de financement de chaque opération.

Toutes les dépenses qui, en comptabilité, relèvent de la notion d'investissement (est ainsi visée toute immobilisation devant faire l'objet d'un amortissement dans la comptabilité du gestionnaire) sont éligibles au financement selon les critères propres à chaque financeur.

En amont du dépôt des demandes de financement et du démarrage des travaux, les porteurs de projet devront se rapprocher des directions départementales des territoires (DDT) qui les accompagneront dans la constitution des dossiers. Une articulation avec les directions départementales de la cohésion sociales (DDCS) devra également être recherchée lorsque les projets d'évolution ou de transformation du bâti auront un impact sur les projets sociaux.

L'instruction des dossiers de demande de subvention se fera selon les procédures habituelles, avec un passage en Comité régionale de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) pour un avis d'opportunité.

Pour le financement des opérations, les porteurs de projets pourront s'appuyer sur les différentes ressources de droits communs proposées par les différents partenaires : Appel à projet national ou local, prêts distribués par la Caisse des Dépôts et Consignations et le groupe ACTION LOGEMENT, aides de l'Etat... Vous trouverez ci-dessous des informations non exhaustives relatives aux différents prêts et aides de l'Etat que vous pouvez solliciter.

- La Caisse des Dépôts et Consignations

Les opérations soutenues pourront être éligibles aux prêts distribués par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit des maîtres d'ouvrages titulaires des droits réels.

Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts et Consignations seront prises par les Comités d'engagements compétents qui se prononceront notamment sur la base de l'analyse financière de chaque emprunteur.

Les conditions d'octroi et les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt seront celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt

La Caisse des Dépôts et Consignations se réserve la possibilité de limiter son engagement au vu de la situation financière de l'emprunteur, de l'équilibre financier de chaque opération, du diagnostic territorialisé et de la situation financière du gestionnaire de la structure.

Les modalités de mise à disposition des fonds et de leur remboursement seront définies aux termes des contrats de prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations. A cet égard, il est rappelé que tous les prêts distribués par la Caisse des Dépôts et Consignations doivent obligatoirement faire l'objet d'une garantie à 100%.

- Action Logement

L'engagement d'ACTION LOGEMENT s'inscrit dans le respect des engagements pris dans le cadre de la convention quinquennale modifiée 2015-2019 du 2 décembre 2014 entre l'Etat et l'UESL-Action Logement, ou de toute convention susceptible de s'y substituer, et plus généralement des règles applicables à Action Logement notamment définies par l'ordonnance N°2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la PEEC.

Une enveloppe de deux milliards de prêts de haut de bilan a été ouverte aux bailleurs sociaux le 31 mai 2016 puis portée à trois milliards le 27 septembre dernier à l'occasion du congrès HLM. Ces prêts sont bonifiés à parts égales par la CDC et Action Logement et sont pour partie destinés à la rénovation du parc social. Ceci constitue une première contribution d'Action Logement au présent Appel à Manifestation d'Intérêt.

Financement en prêt amortissable des opérations de réhabilitation et de production de l'offre nouvelle

Les opérations soutenues pourront être éligibles aux prêts distribués par Action Logement au profit des maîtres d'ouvrages titulaires des droits réels.

Les décisions d'octroi des financements en prêt amortissable d'ACTION LOGEMENT seront prises :

- par les Comités d'engagements d'ACTION LOGEMENT qui se prononceront notamment sur la base de l'analyse financière de chaque emprunteur et de l'équilibre financier des opérations,
- dans le cadre de l'enveloppe dédiée aux structures collectives pour les exercices 2017, 2018 et 2019.

Les conditions d'octroi et les caractéristiques des prêts seront celles définies :

- Dans le cadre de directives produits personnes morales (Directive « Production de logements locatifs sociaux » et Directive « Réhabilitation de logements locatifs sociaux »),
- Dans le cadre de la note d'application concernant les taux des prêts PEEC.

ACTION LOGEMENT se réserve la possibilité de limiter son engagement au vu de l'équilibre financier de chaque opération, de son diagnostic territorialisé et en particulier du positionnement de l'opération au regard de l'accès à l'emploi, de la situation financière de l'emprunteur et du gestionnaire.

ACTION LOGEMENT se réserve également le droit de limiter son engagement pour les opérations dont les organismes gestionnaires ne seraient pas préalablement en mesure de lui garantir le plein exercice de ses droits de réservation par un dispositif efficient de rapprochement des logements disponibles avec les demandes des clients d'Action Logement.

Les modalités de mise à disposition des fonds seront définies dans les contrats de prêts ACTION LOGEMENT.

En contrepartie des financements accordés dans chaque opération, Action Logement bénéficiera de droits de réservation, localisés dans l'opération financée ou délocalisés dans le parc du bailleur, pour accompagner les demandes des salariés des entreprises.

ACTION LOGEMENT est actuellement dans un processus de conventionnement cadre avec les Conseil Régionaux. Il est précisé que les conditions d'octroi pourraient être revues en fonction de ces accords futurs.

- Ministère du logement et de l'habitat durable

Le ministère du logement et de l'habitat durable (MLHD) s'engage, suite à une démolition :

- à étudier les demandes d'aides de l'État pour la reconstruction,
- à étudier l'inscription des opérations dans la programmation annuelle régionale, selon les priorités régionales en matière de logement locatif social.