



RELOREF

REchercher un LOgement pour les REFugiés

SD/2008

SERVICE COORDINATION & LOGEMENT		
Référence :		Type de document : FAQ/NOTE TECHNIQUE
Domaine concerné : LOGEMENT		
<i>Axe 3 du projet RELOREF : animation d'un centre de ressources et de capitalisation des bonnes pratiques, production et diffusion d'une documentation complète, technique et pédagogique</i>		
Version : A	Date : 22/05/08	Pages : 6
Rédacteur : S. DJEBBI		
Vérificateur : C. PARDOEN		
Approbateur : V. LAY		

QUESTION / REPOSE N° 59

Les Résidences Hôtelières à Vocation Sociale, dites « Logirelais »

1. Qu'est-ce qu'un Logirelais ?

- **Caractéristiques**

La loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 a créé les Résidences Hôtelières à Vocation Sociale, dites « Logirelais », constituant un produit d'hôtellerie d'intérêt général.

Ces résidences proposent ainsi des logements qui relèvent :

- à la fois de chambres d'hôtels classiques, puisqu'elles sont équipées et meublées, avec les prestations hôtelières qui s'y rapportent (petits déjeuners, blanchisserie, ménage, etc.), et à durée de location souple, y compris à la journée ;
- à la fois de petits logements autonomes, avec un espace cuisine, et une possibilité de location à la semaine ou au mois.

Ces deux logiques - commerciale et sociale - se retrouvent également dans le public hébergé : ces résidences accueillent à la fois une clientèle touristique classique, et un public en situation de mal-logement inscrit dans les accords collectifs départementaux, en leur réservant au minimum 30% des logements à un prix de nuitée conventionné.

📄 *Art. L. 631-11 du Code de la Construction et de l'Habitation créé par l'art. 73 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement.*

- **Contexte et objectifs**

La création de ce dispositif vise à lutter contre le système des « marchands de sommeil », qui proposent des chambres d'hôtels chères et de qualité médiocre, parfois insalubres et dangereuses, et auxquelles ont recours un nombre de plus en plus important de ménages en difficulté de logement, dont des salariés en situation précaire.

Il s'agit pour les pouvoirs publics d'accroître et d'améliorer l'offre d'hébergement temporaire à destination de ménages autonomes bien qu'en difficulté sociale, en développant ou en revalorisant le parc hôtelier existant. Ces résidences sont en effet conçues comme une étape, dans le parcours résidentiel des ménages. Un des buts est ainsi de réduire la dépense publique en prestations hôtelières de mauvaise qualité, par un dispositif moins coûteux n'impliquant pas de suivi social.

Afin de garantir la qualité de cet hébergement, en plus de la nécessaire agrémentation par le Préfet, les Logirelais sont soumis à l'évaluation annuelle de commissions nationales, relevant de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), notamment sur le plan de l'expertise technique et du suivi de l'exploitation. Ces commissions peuvent également être consultées pour avis par le Préfet, avant qu'il n'octroie l'agrément.

📄 *Art. R.631-27 du Code de la Construction et de l'Habitation créé par le décret n°2007-892 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale.*

2. Quelles sont les conditions d'agrément d'un Logirelais ?

- **Pour la résidence**

- Sa zone d'implantation doit correspondre à un besoin réel en hébergement, avec la présence de publics modestes,
- Son plan de financement doit être crédible,
- Elle doit satisfaire aux normes techniques requises (plus ou moins identiques à celles de résidences-foyers, les locaux collectifs en moins puisqu'il n'y a pas de suivi social).

- **Pour l'exploitant**


- Il doit justifier de garanties professionnelles. Deux types de profils sont possibles : profil commercial, avec expérience dans le secteur hôtelier ; ou profil social, avec expérience dans la gestion de structures sociales (CHRS, CADA, CHU, etc.).
- Il doit présenter un plan de financement de l'exploitation.
- Il doit répondre aux obligations de qualité de service, d'abord au niveau de la prestation hôtelière qu'il offre, ensuite au niveau du service aux partenaires, en respectant notamment la réservation minimale de 30% des capacités d'hébergement pour le contingent préfectoral.

Il est alors agréé par le Préfet pour 9 ans, période reconductible tacitement si le cahier des charges est respecté. Celui-ci prévoit des contrôles réguliers.

3. Quel est le mode de production des Logirelais ?

Il existe trois modes de production possibles de ces résidences :

- associatif et institutionnel (Etat, collectivités territoriales, 1% Logement, HLM, etc.)
- privé, avec des particuliers souhaitant investir
- privé, avec des propriétaires qui veulent reconverter leurs hôtels meublés, et qui remettent leurs habitations aux normes grâce à un subventionnement de l'Agence nationale de l'habitat. En contrepartie, l'exploitant et le propriétaire s'engagent pour 9 ans à louer tout ou partie à des personnes défavorisées, avec un loyer ne devant pas excéder 500 euros par mois.

 *Art. 15 C du règlement général de l'Agence nationale de l'habitat*


4. A quels publics les Logirelais s'adressent-ils ?


Les Logirelais ne peuvent a priori héberger que de petites entités familiales (célibataires, couples, voire F3), car les normes sont calées sur celles des studios. Cependant, des projets de résidences avec des appartements T2 et T3 sont en cours de réflexion, leur réalisation dépendra des financements et des projets techniques. Ainsi, une opération en cours à Evreux concerne le rachat d'un hôtel de tourisme, comprenant des chambres qui communiquent entre elles, et qui pourront constituer des T3, et donc héberger de petites familles. Il y a ainsi la possibilité de moduler la surface.

- **Le public inscrit aux « accords collectifs départementaux »**

Les Logirelais s'adressent en premier lieu aux personnes défavorisées inscrites dans les accords collectifs. 30% au minimum des logements de la résidence leur sont réservés. Ce pourcentage peut augmenter selon le montant des subventions publiques. Cette part est mentionnée dans le cahier des charges de la résidence, après accord entre le Préfet, le propriétaire de la résidence et l'exploitant.


Dans la mesure où il n'y a pas de suivi social au sein des Logirelais, les ménages doivent faire preuve d'une certaine autonomie. Il peut s'agir par exemple de personnes sortantes de CHRS.

 *Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement*

 *Art. R.631-23 et R.631-24 du Code de la Construction et de l'Habitation créés par le décret n°2007-892 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale.*

- **Le public orienté par les autres réservataires**

Il s'agit des personnes (stagiaires, salariés en mobilité notamment ou fonctionnaires) désignées par des entreprises, des collectivités territoriales, des collecteurs du 1% Logement, des établissements publics, etc., qui auront conclu une convention de réservation en contrepartie du financement apporté à l'investissement dans le dispositif, ou à son exploitation.

 *Art. R.631-25 et R.631-26 du Code de la Construction et de l'Habitation créés par le décret n°2007-892 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale.*

- **La clientèle hôtelière classique**

Les autres logements, n'accueillant pas les publics désignés par le Préfet et les différents réservataires, peuvent être occupés par une clientèle extérieure à un prix de nuit libre, comme un hôtel classique.

5. Quel est le statut du ménage hébergé ?

Le statut peut s'inscrire dans deux cadres :

- statut d'hébergé, dans le cadre d'un contrat hôtelier. Même si c'est une association qui finance les nuitées, le ménage a un contrat d'hébergement, ce qui lui donne des devoirs (respect du voisinage, règlements réguliers, etc.), mais aussi des droits (assurance de l'hébergement si toutes les conditions sont respectées).
- statut de locataire, dans le cadre d'un contrat de location meublé si l'hébergement est au mois, et si le logement constitue la résidence principale du ménage. Le ménage peut alors bénéficier des aides au logement de la CAF.

6. Quels sont la durée d'hébergement, le coût et les modes de financement des nuitées ?

- **La durée de l'hébergement**

La durée d'hébergement n'est pas réglementée. Il n'y a pas de durée de séjour maximum. La nuitée peut donc s'étendre au mois, avec des tarifs dégressifs, même si ce n'est pas une fin en soi.

En revanche, un tiers (association) peut prendre en charge les nuitées pour une certaine durée, au-delà de laquelle c'est le résident qui doit lui-même les financer, afin d'impulser des démarches de sortie.

- **Le coût et les modes de financement des nuitées**

Le tarif des nuitées est libre pour les occupants de « droit commun », selon la logique d'un hôtel classique.

Les deux autres types de publics (issus des accords collectifs et réservataires) bénéficient de tarifs préférentiels. En cas de contrat de location en meublé, le ménage peut bénéficier de l'Allocation Logement de la CAF, à condition qu'il s'agisse de sa résidence principale. Le prix du loyer de base est alors recalculé à partir des pièces nues, sans les meubles et équipements. Quel que soit le type de public hébergé, et le statut du ménage (hébergé ou locataire), les charges liées à la consommation d'eau et d'énergie sont incluses dans le prix de nuitée, selon un fonctionnement hôtelier classique.

- **Le public « accords collectifs »**

Pour ce public, le prix de nuitée ne peut être supérieur à 20 euros. Le tarif est précisé dans l'agrément de chaque résidence. Cet agrément prévoit également une dégressivité du prix de nuitée en cas de location à la semaine ou au mois, le coût mensuel pouvant alors se rapprocher de 400 ou 450 euros.

- **Le public orienté par les autres réservataires**

Ils bénéficient d'un prix de nuitée défini dans une convention conclue entre :

- d'une part le propriétaire de l'immeuble ou du terrain ou le maître d'ouvrage ;
- et d'autre part la structure contribuant à l'acquisition, la construction, la reconstruction, l'aménagement ou l'amélioration de la résidence.

La convention peut également être conclue entre l'exploitant de la résidence, et la personne qui contribue à son financement.

7. Quand est-il pertinent pour un CADA d'y orienter un ménage réfugié ?

▪ Avantages

- Flexibilité de la durée d'hébergement, qui permet une souplesse utile pour les ménages en mobilité professionnelle, ou autonomes et en attente d'un logement pérenne (notamment pour les CADA ne disposant pas de logements-relais).
- Possibilité de prise en charge des nuitées par l'association pendant un certain délai convenu avec le ménage et l'exploitant.
- Possibilité pour le ménage de bénéficier d'un hébergement autonome. Il peut par ailleurs avoir le statut de locataire.
- Garantie de la qualité des conditions d'accueil.

▪ Inconvénients

- Cherté relative du dispositif, le prix au mois dans certains départements restant élevé pour une chambre, comparé à un logement pérenne. Il faut néanmoins tenir compte du fait que sont incluses dans le prix de nuitée les charges liées à la consommation d'eau et d'énergie.
- Petitesse des logements, qui ne peuvent actuellement accueillir que de petites entités familiales.
- Risque de pérennisation de l'hébergement selon les situations locales du logement ou de précarisation de la location.
- Absence d'accompagnement social impliquant la nécessaire autonomie des ménages orientés vers ce dispositif.

Ainsi, seules les petites entités familiales relativement autonomes, disposant de revenus suffisants, et dont l'accès à un logement pérenne est censé se faire dans un délai court, auraient intérêt à être orientées transitoirement vers une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale.

8. Comment présenter la candidature d'un ménage réfugié ?

Les modalités de candidature doivent être discutées auprès de l'exploitant de chaque Logirelais, dans la mesure où la procédure et la part de réservation des logements diffèrent en fonction du mode de financement de la résidence et du contexte local. Néanmoins, le décret d'application fixe les principes généraux de fonctionnement.

📖 *Art. R.631-24 du Code de la Construction et de l'Habitation créé par le décret n°2007-892 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale.*

- **Par le biais du contingent préfectoral**

Le CADA peut adresser directement le ménage auprès de l'exploitant de la résidence. Celui-ci aura auparavant reçu du Préfet la liste des acteurs locaux habilités à désigner des ménages au titre du contingent préfectoral (collectivités territoriales, associations, organismes, personnes morales, etc.). Le CADA peut prendre contact avec les services de la Préfecture.

- **Par le biais de l'employeur s'il est réservataire**

Le ménage peut par ailleurs se renseigner auprès de son employeur. Celui-ci peut en effet avoir contribué au financement de la résidence, et donc avoir des logements réservés pour ses employés (notamment pour les salariés en mobilité, mais pas uniquement). Cependant, dans la mesure où le prix de nuitée est fixé par une convention sans qu'un prix maximum soit défini par décret, il est conseillé d'effectuer la demande par le biais du contingent préfectoral.

9. Où en est actuellement le parc de Logirelais ?

Le Pacte National pour le Logement prévoit la création dans les deux prochaines années de 5000 places en Logirelais. Une quinzaine de projets de résidences sont actuellement en phase de montage. Par ailleurs, trois opérations sont d'ores et déjà en cours, à Montreuil (93) (résidence en construction, fin du chantier prévue pour mi-2008), Evreux (27) et Goussainville (95) (hôtels en réhabilitation, fin des opérations en 2008).