

VOICI LE DECRET DU 30 mars 2011 qui précise la question des compteurs d'eau et autres détails IMPORTANTS A CONNAITRE, en particulier l'obligation de réunir le Conseil de concertation en cas de réhabilitation.

J'ai surligné ou mis en gras les passages que je juge importants à lire

Bonne lecture

Geneviève Petauton du COPAF

**Décret n° 2011-356 du 30 mars 2011 relatif aux conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation (dit CCH) pour les logements-foyers**

**Publics concernés** : propriétaires bailleurs et gestionnaires des logements-foyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL).

**Objet** : révision de la réglementation sur le conventionnement APL applicable aux logements-foyers.

**Entrée en vigueur** : immédiate.

**Notice** : le conventionnement APL est le régime juridique qui lie les bailleurs sociaux et l'Etat en application de l'article L. 351-2 du CCH. Le présent décret s'attache à réactualiser et à compléter les articles réglementaires relatifs aux logements-foyers et à leurs conventions types respectives qui sont au nombre de deux, la 1ère concernant les personnes âgées ou handicapées (je l'ai enlevée), **l'autre, dénommée « résidence sociale », concernant les migrants, les jeunes travailleurs, les personnes en difficulté sociale et économique. (c'est celle qui est présentée ici)**

**Références** : le code de la construction et de l'habitation, modifié par le présent décret, peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr).

.....

**Article 1 La section 7 du chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée :**

« Art.R. 353-154.-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 Ier du présent titre, sous réserve des dispositions de la présente section.

« Art.R. 353-155.-Pour pouvoir être conventionnés, les logements-foyers doivent répondre aux caractéristiques mentionnées à l'article L. 633-1 et être loués à titre de résidence principale, qu'ils soient loués meublés ou non meublés.

« Art.R. 353-156.-La convention prévue à l'article L. 353-2 définit la part de la redevance qui, contrepartie de l'occupation du logement, est assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables. Cette part de la redevance est seule prise en compte pour l'application du barème de l'aide personnalisée au logement.

« Art.R. 353-157.-**La part de la redevance mensuelle prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement, assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables**, acquittée par le résident, à l'exclusion des autres dépenses liées le cas échéant à d'autres prestations, ne doit pas excéder un maximum fixé par la convention.

« Ce maximum est révisé, en application de l'article L. 353-9-2, au 1er janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers prévu au d de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la [loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#).

« La redevance pratiquée peut, dans la limite de ce maximum et de l'indice de référence des loyers, être réactualisée au 1er janvier de chaque année, dans les conditions prévues à l'article L. 353-9-3.

« Cette redevance peut, en outre, dans la limite de ce maximum, après que le gestionnaire aura recueilli l'avis du préfet, être majorée chaque année le 1er janvier en cas d'amélioration notable du service rendu.

« Art.R. 353-158.-La part de redevance mentionnée à l'article R. 353-156 est calculée sur la base de deux éléments dont l'un est équivalent au loyer et l'autre équivalent aux charges locatives récupérables.

« I. — En ce qui concerne l'élément équivalent au loyer, la participation du résident aux charges financières annuelles afférentes à l'immeuble recouvre :

« a) Le remboursement :

« — des charges afférentes à l'ensemble des dépenses effectuées pour la construction, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration du logement-foyer ;

« — des frais généraux du propriétaire ;

« — des charges de renouvellement des composants immobilisés ;

« — du montant de la prime d'assurance de l'immeuble ;  
« — de la taxe foncière sur les propriétés bâties ;  
« **b) Les frais de fonctionnement relatifs au foyer, à savoir :**  
« — les frais de siège du gestionnaire ;  
« — les frais fixes de personnel administratif ;  
« — **toutes dépenses de menu entretien** au sens des [articles 1754 et 1755 du code civil](#) ;  
« — **les charges de gros entretien** et frais de personnel et fournitures afférents à ces travaux.

« II. — L'élément équivalent aux charges locatives récupérables, sommes accessoires au loyer principal, et pris en compte forfaitairement, est exigible en contrepartie des charges dont la liste est énumérée par le décret du 26 août 1987 pris en application de l'[article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#) tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

« **Lorsque les logements sont équipés de compteurs individuels, d'eau chaude et d'eau froide, dont les consommations sont relevables de l'extérieur, les consommations d'eau peuvent n'être prises en charge forfaitairement au titre de l'élément équivalent aux charges locatives récupérables qu'à hauteur de 165 litres par jour et par personne. Au-delà de ce maximum, les consommations réelles supplémentaires sont facturées au résident au titre des prestations par facturation séparée, au prix pratiqué par le fournisseur.**

« **Ces modalités de facturation d'eau, pour être applicables, font l'objet d'une inscription au règlement intérieur de l'établissement et dans le contrat d'occupation.**

« **Pour les résidences sociales, lorsque ces modalités de facturation des consommations d'eau sont mises en application, la participation aux charges supplémentaires mentionnée à l'article R. 633-9 ne peut être demandée au résident au titre de cette consommation.**

« Art.R. 353-159.-I. — Pour l'application de l'article L. 353-2 :

« 1° Sont assimilés au bailleur : le propriétaire du logement-foyer, s'il en assure la gestion ou, le cas échéant, le gestionnaire ayant conclu avec le propriétaire une convention de location qui ne comporte pas de clauses contradictoires à la convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

« Dans le cas d'un logement-foyer mentionné aux 2 et 3 de l'article R. 351-55, dénommé résidence sociale, le gestionnaire ou le propriétaire, s'il en assure lui-même la gestion, doit au préalable avoir reçu l'agrément de gestionnaire de résidence sociale ou l'agrément d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionné à l'article L. 365-4. Cet agrément n'est pas requis lorsque l'établissement est géré par un organisme prévu à l'article L. 411-2 ou à l'article L. 481-1 ;

« 2° **Est assimilée au locataire et dénommée résident** : toute personne physique titulaire d'un contrat d'occupation passé avec le gestionnaire en application de l'article L. 633-2 et dans les conditions prévues à la présente section.

« II. — La signature d'une convention conditionne l'ouverture du droit à l'APL pour les résidents du logement-foyer qui remplissent les conditions d'octroi de cette aide.

« III. — La convention ouvrant droit à l'APL conclue en application de l'article L. 353-2 doit être conforme à l'une des conventions types annexées au présent article.

« IV. — La convention est publiée au bureau des hypothèques ou inscrite au livre foncier, à l'initiative du préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou un département a signé la convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, du président de l'EPCI ou du conseil général. Il en va de même des éventuels avenants.

« Les frais de publication ou d'inscription sont à la charge du propriétaire.

« Par dérogation à l'article L. 353-3, la convention prend effet à sa date de signature.

« Art.R. 353-160.-Les conventions types mentionnées au III de l'article R. 353-159 déterminent, dans les conditions prévues à l'article L. 353-2, la durée et les conditions de renouvellement et de dénonciation des conventions.

« Art.R. 353-161.-Pendant la durée de la convention ouvrant droit à l'APL, le préfet du département d'implantation du logement-foyer est tenu informé des modifications apportées à la convention de location conclue entre le propriétaire et le gestionnaire de l'établissement. Ces modifications ne peuvent conduire à remettre en cause les engagements pris dans la convention ouvrant droit à l'APL.

« Art.R. 353-162.-Lorsque la convention ouvrant droit à l'APL a été signée par un EPCI ou un département signataire d'une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, le président de l'EPCI ou le président du conseil général adresse au préfet une copie de la convention.

**« Une copie de la convention est également tenue à la disposition permanente des résidents, dans les conditions précisées par ladite convention.**

« Art.R. 353-163.-I. — Lors de leur mise en service et au fur et à mesure de leur vacance, les logements sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond déterminé dans les conditions prévues à l'article R. 331-12. Toutefois, les logements financés dans les conditions prévues par la section 3 du chapitre unique du titre III du présent livre peuvent être loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas le plafond fixé pour l'attribution d'un logement financé à l'aide d'un prêt prévu à l'article R. 331-17.

« II. — Le préfet peut réserver une part des logements à usage privatif dont le pourcentage est inscrit dans la convention. 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 délégataires des droits à réservation du préfet en application de l'article L. 441-1.

« Les modalités de gestion des réservations et des attributions sont déterminées par la convention.

« Art.R. 353-164.-Lorsque l'établissement doit faire l'objet de travaux d'amélioration, le gestionnaire doit informer les résidents conformément aux dispositions de la convention ouvrant droit à l'APL.

« Si les travaux nécessitent l'évacuation temporaire des résidents, le gestionnaire est tenu de les reloger temporairement et, en cas de diminution des capacités d'accueil, de proposer des solutions de relogement. Les modalités de ces relogements, déterminées en accord avec le préfet ou son délégataire, sont précisées dans la convention type.

« Un mois avant la date d'achèvement des travaux, le gestionnaire notifie par lettre recommandée avec accusé de réception aux résidents dans les lieux ou à ceux susceptibles d'être réintégrés à la suite d'un relogement temporaire, le montant de la nouvelle redevance qui s'appliquera à cette date.

« Art.R. 353-165.-I. — Sans préjudice des dispositions des articles L. 353-6 et L. 353-12, en cas de non-respect par le bailleur au sens du I de l'article R. 353-159, des engagements prévus par la convention, le préfet peut, après avoir mis le gestionnaire en mesure de présenter ses observations, prononcer des pénalités, dans les conditions précisées par la convention.

« II. — En cas de non-respect par le gestionnaire d'un logement-foyer dénommé résidence sociale des engagements prévus dans la convention conditionnant le bénéfice de l'aide personnalisée au logement, l'autorité administrative compétente peut retirer l'agrément d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionné aux articles L. 365-4 et R. 365-8. »

**Article 2 Annexes ..... Article 3 .....**

**A N N E X E concernant les résidences sociales issues des FTM**  
**ANNEXE 2 AU III DE L'ARTICLE R. 353-159 DU CODE DE LA CONSTRUCTION**  
**ET DE L'HABITATION dit CCH**

Convention conclue entre l'Etat, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire en application de l'article L. 353-2 du CCH et portant sur les résidences sociales visées aux articles L. 351-2 et R. 351-55 du CCH et ouvrant droit à l'APL.

Entre les soussignés :

Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat, et représenté par le préfet ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du CCH, par le président de l'EPCI ou du conseil général ;

XX [Organisme d'habitations à loyer modéré, société d'économie mixte ou collectivité territoriale ou autre personne morale propriétaire du logement-foyer] représenté (e) par M....., dénommé (e) ci-après le « propriétaire » ;

XX [Organisme agréé gestionnaire du logement-foyer, sauf dans le cas où le propriétaire est gestionnaire direct] représenté (e) par son président M....., autorisé à cet effet par délibération de son conseil d'administration, en date du....., dénommé ci-après le « gestionnaire », et agissant à ce titre en application de la convention de location conclue avec le propriétaire ;

Vu l'objet de la résidence sociale tel que défini à l'annexe II ;

Vu l'agrément de gestionnaire de résidence sociale prévu à l'article R. 353-165-1 ou l'agrément d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionné à l'article L. 365-4 et délivré par le préfet du département de XX en date du..... à..... au gestionnaire pour assurer la gestion de résidences sociales ;

[Le cas échéant] Vu la convention de location, jointe à la présente convention, en date du..... conclue entre le propriétaire et le gestionnaire ;

[Le cas échéant] Vu la description du programme et des travaux prévus annexée à la présente convention (annexe I) ;

[Le cas échéant] Vu l'échéancier du programme des travaux joint à la présente convention, Il a été convenu ce qui suit :

### **Article 1er Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties prévus par les articles R. 353-154 à R. 353-165 du CCH, pour le logement-foyer de [nom et adresse de l'établissement] dont le programme est annexé à la présente convention.

La signature de la présente convention conditionne pendant sa durée l'ouverture du droit à l'APL dans les conditions définies au livre III du titre V du CCH et de ses textes d'application.

Si la présente convention est signée par un EPCI un département signataire d'une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du CCH, le président de l'EPCI ou le président du conseil général adresse au préfet une copie de la convention ouvrant droit à l'APL.

Les personnes accueillies dans la résidence sociale sont dénommées **résidents** et entrent dans le champ d'application des articles L. 633-1 à L. 633-5 du CCH.

L'agrément prévu à l'article R. 353-156 du CCH a été délivré par le préfet du département de XX en date du.....

## **Article 2 Durée de la convention**

La présente convention prend effet à compter de sa signature.

Elle est conclue pour une durée de..... ans dans les limites fixées aux articles R. 353-159 et R. 353-160 du CCH.

Elle expire le 31 décembre....

A défaut de dénonciation expresse notifiée au moins six mois avant cette date, la convention est renouvelée par tacite reconduction par périodes triennales prenant effet à compter de sa date d'expiration.

Aucune dénonciation décidée par le propriétaire et, s'il y a lieu et d'un commun accord, par le propriétaire et le gestionnaire ne peut prendre effet avant la date d'expiration de la convention. La résiliation doit être notifiée au moins six mois avant cette date par acte notarié ou par acte d'huissier de justice et notifiée au préfet ou, lorsqu'un EPCI ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, au président de l'EPCI ou du conseil général.

Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération, d'une subvention ou le reversement du complément d'impôt en application de l'article 284 du code général des impôts sont sans effet sur la durée de la convention.

Pendant la durée prévue de la convention, le préfet est tenu informé des modifications apportées à la convention de location conclue entre le propriétaire et le gestionnaire du logement-foyer.

Ces modifications ne peuvent conduire à remettre en cause les engagements pris dans la présente convention.

## **Article 3 Obligations respectives du propriétaire et du bailleur relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux loués**

Les locaux doivent être maintenus en bon état de fonctionnement au moyen d'une politique de provision pour le financement de travaux d'entretien et de grosses réparations.

Si le propriétaire et le gestionnaire sont deux organismes distincts, les obligations respectives du propriétaire et du gestionnaire relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux sont celles définies dans la convention de location.

Dans le cas où le propriétaire est gestionnaire direct, le propriétaire est tenu, en application des [articles 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil](#), de maintenir les locaux en bon état d'habitation et de faire exécuter les réparations nécessaires qui sont à sa charge.

Pour permettre le contrôle de l'exécution des obligations définies ci-dessus, le propriétaire s'engage avec le gestionnaire à tenir un carnet d'entretien et de grosses réparations annuel dans lequel seront consignés tous les renseignements sur les interventions d'entretien, de réparation ou d'amélioration faites ou à faire par l'un ou l'autre sur l'immeuble.

## Article 4 Conditions d'attribution et d'occupation permanente de la résidence sociale

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

[Cocher la case prévue selon le type d'établissement retenu] :

**Résidence sociale ordinaire [accueil de jeunes travailleurs ; de travailleurs migrants ;** de personnes éprouvant des difficultés sociale et économique particulières au sens de l'[article 1er 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.**

**L'annexe II précise ces engagements ainsi que l'ensemble des actions menées au bénéfice des résidents.**

## Article 5 Contrat d'occupation entre le résident et le gestionnaire

Le gestionnaire s'engage à proposer aux résidents dans les lieux à la date d'entrée en vigueur de la convention ainsi qu'à tout nouvel entrant dans l'établissement un contrat d'occupation cosigné par lui et le résident, établi par écrit en application de l'article L. 633-2 du présent code et conformément aux stipulations de la convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement. Un règlement intérieur, paraphé par ces mêmes personnes, lui est annexé.

Ce contrat ne peut être accessoire à un contrat de travail.

En cas de changement de gestionnaire, de résiliation ou de dénonciation de ladite convention, le contrat est opposable de plein droit à tout nouveau gestionnaire.

Ce contrat est conclu pour une durée d'un mois renouvelable par tacite reconduction à la seule volonté du résident ou, à défaut, de son représentant légal, pour des périodes de même



durée.

Il précise notamment, en application de l'article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation :

- sa date de prise d'effet et sa durée ;
- la désignation des locaux et, le cas échéant, des meubles et des équipements à usage privatif dont la personne logée a la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à sa disposition ;
- le montant de la redevance et des prestations telles que définies aux articles 12 et 13 de la présente convention, leurs modalités de calcul et de révision ;
- le cas échéant, le montant du dépôt de garantie tel que défini à l'article 8 de la présente convention ;
- le rappel des conditions spécifiques d'admission de la résidence sociale prévues à l'article 4 de la présente convention et du projet social annexé à la présente convention ;
- les obligations prévues à l'[article 1728 du code civil](#) (les locaux loués à usage privatif sont considérés comme le domicile du résident) ;
- ses modalités et conditions de résiliation telles que définies à l'article 6 de la présente convention ;
- **les obligations réciproques en cas d'absence prolongée.**

La signature du contrat par la ou les personnes cocontractantes logées vaut acceptation par le résident du règlement intérieur de l'établissement. Le règlement intérieur est annexé au contrat et paraphé par ces mêmes personnes.

Le résident déjà dans les lieux ou son représentant légal dispose d'un délai d'un mois à compter de la présentation du contrat pour l'accepter ; au terme de ce délai, les dispositions de la présente convention s'appliquent de plein droit, sous réserve des contrats en cours et des dispositions prévues à l'article L. 353-8 du CCH.

Au cours de chaque période mensuelle, le résident ou son représentant légal peut mettre fin à tout moment à son contrat sous réserve d'un préavis d'un mois donné par écrit, par dérogation à l'article R. 633-3 du code précité. Toutefois, en cas d'obtention d'un emploi, de mutation, de perte d'emploi ou d'offre d'accès à un logement, ce délai est ramené à huit jours sous réserve de production de justificatifs.

## **Article 6 Résiliation du contrat entre le résident et le gestionnaire**

La résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir que dans les cas suivants :

- inexécution par le résident de l'une des obligations lui incombant au regard du contrat d'occupation ou manquement grave ou répété au règlement intérieur. La résiliation du contrat ne prend effet qu'un mois après la date de notification par lettre recommandée avec avis de réception.

**Lorsque la résiliation est motivée par un impayé de redevance, le délai de préavis ne débute que lorsque trois termes mensuels consécutifs, tel que prévu à l'article R. 633-3 du CCH, du montant total à acquitter sont totalement impayés ou bien lorsqu'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel du montant à acquitter pour le logement et les charges est due au gestionnaire. Les dispositions des articles 1244 et suivants du code civil s'appliquent. Les effets de la clause résolutoire sont suspendus en cas de délai accordé par le juge**

judiciaire ;

— le résident cesse de remplir les conditions d'admission mentionnées à l'article 4. Le gestionnaire doit alors informer individuellement le résident concerné par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de trois mois francs ; à l'issue de ce délai, le contrat est résilié de plein droit lorsqu'une proposition de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités du résident lui a été faite ; cette résiliation ne prend effet qu'un mois après la date de notification de la proposition de relogement par lettre recommandée avec avis de réception ;

— cessation totale de l'activité de l'établissement. Le gestionnaire ou, le cas échéant, le propriétaire, propose une solution de relogement correspondant aux besoins et aux capacités des résidents qui doivent être prévenus par lettre recommandée avec avis de réception au moins trois mois auparavant ; les conditions d'offre de ces relogements seront déterminées en accord avec le préfet ou son représentant.

En cas d'inoccupation temporaire de son logement du fait de son état de santé justifié par certificat médical, aucune résiliation pour ce motif ne peut intervenir.

## **Article 7 Dispositions spécifiques en cas d'impayés pour un bénéficiaire de l'APL**

**En application de l'article R. 351-64 du CCH, lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge, son cas est soumis à l'organisme mentionné à l'article L. 351-14 du CCH et, le cas échéant, à la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives par le gestionnaire percevant l'APL pour son compte.**

Le gestionnaire s'engage à poursuivre par tous les moyens le recouvrement de sa créance, dès lors qu'un impayé est constitué au sens de l'article R. 351-64 cité ci-dessus, en lui notifiant, par lettre recommandée avec accusé de réception, le montant de cette créance ainsi que les conditions de résiliation du contrat d'occupation et le risque de suspension du versement de l'APL ; **cette suspension ne peut intervenir que sur décision de l'organisme mentionné à l'article L. 351-14 du CCH et après avis de la commission spécialisée de coordination précitée.**

## **Article 8 Dépôt de garantie**

Le gestionnaire peut demander au résident un dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à un mois de la redevance. Au départ du résident, il est restitué dans un délai maximum de quinze jours à compter de la remise des clefs, déduction faite, le cas échéant, des sommes dues au gestionnaire sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Le montant du dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du résident. **Il ne doit faire l'objet d'aucune révision.** A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au résident, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du résident. **En aucun cas, il ne peut être demandé une avance sur le paiement des redevances ou des prestations.**

## **Article 9 Information des résidents**

**Le gestionnaire doit tenir à disposition des résidents toute information sur les prestations de logement ou annexes au logement, ou sur les conditions financières de leur accueil dans le logement-foyer.**

**La présente convention est tenue à la disposition permanente des résidents du logement-foyer et accessible à tout moment. Cette information est affichée de façon très apparente, dans les parties communes du logement-foyer dès la signature de la convention.**

**Le gestionnaire s'engage à tenir à la disposition des résidents ou des entrants les notices d'information relatives à l'APL.**

### **Article 10 Maxima applicables à la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables**

La part de la redevance mensuelle prise en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement, assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables, acquittée par le résident, hors dépenses liées aux prestations définies à l'article 12 ne doit pas excéder un maximum qui est fixé en euros par type de logement et dont le montant est inscrit dans le tableau du III de l'annexe à la présente convention.

Ce maximum applicable à la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables est révisé, en application de l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation, au 1er 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. La date de l'IRL prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

La redevance pratiquée peut, dans la limite de la redevance maximum et de l'IRL, être réactualisée au 1er janvier de chaque année, dans les conditions prévues à l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation.

Cette redevance peut, en outre, dans la limite de la redevance maximum précitée, après que le gestionnaire aura recueilli l'avis du préfet, être réajustée chaque année le 1er janvier en cas d'amélioration notable du service rendu.

### **Article 11 Composition de la part de redevance assimilable au loyer et aux charges locatives et seule prise en compte pour le calcul de l'APL**

La part de redevance assimilable au loyer et aux charges locatives et seule prise en compte pour le calcul de l'APL est calculée sur la base de deux éléments, dont l'un est équivalent au loyer, et l'autre équivalent aux charges locatives récupérables.

I. — En ce qui concerne l'équivalence du loyer, la participation du résident aux charges financières annuelles afférentes à l'immeuble recouvre :

a) Le remboursement :

- des charges afférentes à l'ensemble des dépenses effectuées pour la construction, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration du logement-foyer ;
- des frais généraux du propriétaire ;

- des charges de renouvellement des composants immobilisés ;
- du montant de la prime d'assurance de l'immeuble ;
- de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

b) Les frais de fonctionnement relatifs au foyer, à savoir :

- les frais de siège du gestionnaire ;
- les frais fixes de personnel administratif ;
- toutes dépenses de **menu entretien** au sens des [articles 1754 et 1755 du code civil](#) ;
- les charges de **gros entretien** et frais de personnel et fournitures afférents à ces travaux.

II. — L'élément équivalent aux charges locatives récupérables, sommes accessoires au loyer principal, et pris en compte forfaitairement, est exigible en contrepartie des charges dont la liste est énumérée par le [décret n° 87-713 du 26 août 1987](#) pris en application de l'[article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#) tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables modifié.

**Lorsque les logements sont équipés de compteur individuel, eau chaude et eau froide, dont les consommations sont relevables de l'extérieur, les consommations d'eau peuvent n'être prises en charge forfaitairement au titre de l'élément équivalent aux charges locatives récupérables qu'à hauteur de 165 litres par jour et par personne. Au-delà de ce maximum, les consommations réelles supplémentaires sont facturées au résident au titre des prestations par facturation séparée, au prix pratiqué par le fournisseur.**

**Ces modalités de facturation d'eau, pour être applicables, font l'objet d'une inscription au règlement intérieur de l'établissement et dans le contrat d'occupation.**

**Lorsque ces modalités de facturation des consommations d'eau sont mises en application, la participation aux charges supplémentaires mentionnée à l'article R. 633-9 ne peut être demandée au résident au titre de cette consommation.**

## **Article 12 Prestations**

**En application des [dispositions de l'article L. 113-3 du code de la consommation](#), les prix des différentes prestations offertes aux résidents doivent être affichés dans l'établissement.**

Les prestations obligatoirement intégrées dans la redevance et non prises en compte pour le calcul de l'APL, et de ce fait non prises en compte au titre des charges récupérables, sont les suivantes :

- 
- 
- 

Les prestations facultatives à la demande du résident facturées séparément sont les suivantes :

-

### **Article 13 Modalités de paiement de la redevance et des prestations**

La redevance est payée mensuellement à terme échu. **Le gestionnaire remet au résident un avis d'échéance faisant clairement apparaître le montant de la redevance, le montant de l'équivalence de loyer et de charges locatives récupérables pris en compte pour le calcul de l'APL ainsi que le montant de cette aide.**

### **Article 14 Conditions d'exécution des travaux et relogement**

En cas de réhabilitation ou d'amélioration, les travaux concernant la résidence sociale sont inscrits au programme dans l'annexe I à la présente convention. Ils font l'objet d'un programme de réalisation qui se poursuit par..... tranches annuelles pendant..... mois ou années dont l'échéancier est joint à la présente convention.

Ces travaux doivent conduire à mettre la résidence sociale en conformité totale avec les normes minimales d'habitabilité et les caractéristiques techniques définies par l'arrêté interministériel du 10 juin 1996, sous réserve des impératifs techniques tenant à la structure de l'immeuble et respecter les dispositions des articles R. 111-18-8, R. 111-18-9 et R. 111-19-8 du code de la construction et de l'habitation.

**Le gestionnaire doit informer chaque occupant concerné par tout moyen d'information approprié, un mois au moins avant le début des travaux, de la nature du projet, de la nécessité éventuelle de relogements provisoires ou définitifs et des augmentations prévisionnelles de redevance et, le cas échéant, du montant des prestations.**

Lorsque ces travaux nécessitent l'évacuation temporaire ou définitive des résidents, le gestionnaire doit trouver des solutions de relogement. Les modalités de ces relogements seront déterminées en accord avec le préfet ou son représentant. **Elles devront, en tout état de cause, être équivalentes à leurs conditions de logement avant travaux. A l'achèvement des travaux, le résident peut demander à réintégrer préférentiellement l'établissement amélioré.**

**Un mois avant la date d'achèvement des travaux, le gestionnaire notifie, par lettre recommandée avec accusé de réception aux résidents dans les lieux ou ayant fait l'objet d'un relogement, le montant de la nouvelle redevance applicable de plein droit dès l'achèvement des travaux.**

**Tout programme de travaux de réhabilitation, d'aménagement ou de démolition doit être présenté pour avis au conseil de concertation. Les membres du conseil de concertation sont consultés pour avis préalablement à la réalisation des travaux.**

### **Article 15 Suivi de l'exécution de la convention**

Chaque année, au 15 novembre, le gestionnaire adresse au préfet ou, lorsqu'un EPCI 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. Il en adresse copie au propriétaire. Au vu de ces pièces et au regard des engagements pris dans la présente convention, le préfet peut faire des observations à l'adresse du gestionnaire avec copie au propriétaire. Les membres du conseil de concertation sont consultés pour avis préalablement à la réalisation des travaux. En cas de non-respect de ces engagements, les sanctions prévues à l'article 18 sont mises en œuvre.

## **Article 16 Obligations à l'égard des organismes de la liquidation et du paiement de l'APL**

Dès l'entrée en vigueur de la présente convention ou, au plus tard, à l'appui des premières demandes d'APL, le gestionnaire s'engage à adresser aux organismes payeurs de l'APL une photocopie de la convention, des documents qui y sont visés et de ses annexes ainsi qu'un tableau faisant apparaître la description des parties privatives par typologie des logements. Toutes les modifications ultérieures apportées ou à apporter à ces documents devront également être transmises à l'organisme payeur.

Avant le 15 novembre de chaque année, le gestionnaire s'engage à adresser aux organismes liquidateurs de l'APL un tableau mentionnant, pour l'année en cours, les redevances pratiquées au 1er juillet, les redevances prévisionnelles totales, le montant de l'équivalence de loyer et de charges par logement correspondant à la liste des locaux d'habitation établie à l'annexe I. Ce tableau est valable pour l'année civile suivante.

Il s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la liaison avec les organismes payeurs afin de faciliter l'établissement et le dépôt des dossiers de demande d'APL. Il s'engage à signaler immédiatement tout départ du résident bénéficiant de l'APL à l'organisme payeur concerné.

Le gestionnaire s'engage à fournir à l'organisme payeur concerné toutes justifications concernant le paiement de la redevance. **En cas d'impayé constitué au sens de l'article 7, il en avise immédiatement l'organisme payeur, l'organisme mentionné à l'article L. 351-14 du CCH et, le cas échéant, la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives en indiquant les démarches entreprises auprès du résident défaillant.**

Avant le 15 novembre de chaque année, le gestionnaire s'engage à fournir aux organismes liquidateurs la liste des bénéficiaires non à jour de leurs obligations, en indiquant la date à laquelle l'organisme mentionné à l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation et la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ont été saisis et en certifiant que la liste fournie est exhaustive ou que, le cas échéant, tous les bénéficiaires sont à jour.

## Article 17 Résiliation de la convention

En cas d'inexécution par le gestionnaire de ses engagements contractuels, l'administration, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet après un délai de deux mois, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention.

Il sera fait application des dispositions prévues à l'article R. 353-174 du CCH. Pour les occupants dans les lieux à la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, la redevance est celle fixée par la convention, diminuée de l'APL, prise en charge désormais par le gestionnaire.

La résiliation par l'Etat, dans les conditions prévues à l'article L. 353-6, de la convention ouvrant le droit à l'aide personnalisée au logement est, sous réserve du respect par l'occupant des obligations prévues par le contrat de location, sans incidence sur les stipulations de ce contrat. Toutefois, à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, l'APL n'est plus versée et la redevance exigible déterminée dans les conditions fixées par la convention est diminuée du montant de l'aide qui aurait été due au contrat des logements, prise en charge par le bailleur.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la signature d'une nouvelle convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

## Article 18 Sanctions

Des sanctions administratives peuvent être mises en œuvre en application de l'article L. 353-2 du CCH. En cas de non-respect par le gestionnaire des engagements prévus au titre de la présente convention et après que l'intéressé aura été mis en demeure par lettre recommandée avec avis de réception de présenter dans un délai de deux mois ses observations sur les griefs retenus à son encontre, **le préfet peut retirer l'agrément relatif à l'intermédiation et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 du CCH qui lui a été accordé pour gérer la résidence.**

Entre la notification de la décision de retrait d'agrément et la date d'effet de cette décision, un avenant à la présente convention est signé avec un nouveau gestionnaire bénéficiant d'un agrément.

En outre, en cas d'inexécution par le gestionnaire ou le propriétaire des engagements prévus par la convention, et après mise en demeure du gestionnaire ou du propriétaire restée sans effet après un délai de deux mois, **l'autorité administrative prononce une pénalité pour chaque logement pour lequel ces engagements contractuels n'ont pas été respectés.**

Le montant de cette pénalité est égal au maximum à neuf mois de redevance maximum prévue par la convention pour le logement considéré lorsque le gestionnaire ne respecte pas l'une de ses obligations contractuelles. Cette somme peut être doublée dans le cas où plusieurs obligations contractuelles n'ont pas été respectées pour un même logement.

## Article 19 Contrôle

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le gestionnaire et le propriétaire fournissent à la demande du représentant de l'Etat dans le

département toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

### **Article 20 Publication**

La publication de la convention, de sa résiliation et de ses éventuels avenants au fichier immobilier ou de leur inscription au livre foncier incombe au préfet, ou, lorsqu'un EPCI ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du CCH, au président de l'EPCI ou du conseil général. Les frais de publication sont à la charge de l'organisme.

Le préfet, ou, lorsqu'un EPCI ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du CCH, le président de l'EPCI du conseil général transmet aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL une photocopie de la présente convention, de ses avenants éventuels ainsi que l'état prouvant qu'elle (ou ils) a (ont) bien fait l'objet d'une publication au fichier immobilier (ou d'une inscription au livre foncier).

Fait à, le

### **Annexe I 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**

Descriptif du programme

I. — Nom et adresse de la résidence sociale :

II. — Nature du programme conventionné : [Rayer la mention inutile]

Variante 1 : programme existant dont la construction a été financée dans les conditions du 1° de l'article R. 351-56 du CCH

Variante 2 : programme existant dont l'amélioration ou l'acquisition suivie d'une amélioration est financée dans les conditions prévues au 2° de l'article R. 351-56 du CCH.

Description du programme des travaux :

Variante 3 : programme neuf dont la construction est financée dans les conditions visées au 3° de l'article R. 351-56 du CCH.

III. — Composition du programme :

A. — Surface habitable totale :

B. — Locaux auxquels s'applique la présente convention :

1. Surface habitable totale : m<sup>2</sup>, dont :

2. Surface habitable totale des parties privatives : m<sup>2</sup>

Se décomposant comme suit :

Nombre total de logements :

TYPES DE LOGEMENT (*)	SURFACE HABITABLE	NUMÉRO	REDEVANCE MAXIMALE
-----------------------	-------------------	--------	--------------------



<b>(une ligne par logement)</b>	<b>par local</b>	<b>du logement</b>	<b>par logement prise en compte pour le calcul de l'APL</b>	
Logement T 1				
Logement T 1'				
Logement T 1 bis				
Logement T 2				
Logement T 3				
Logement T 4				
Logement T 5				
Logement T 6				
(*) Normes des typologies définies par l'arrêté du 10 juin 1996.				

3. Surface totale des locaux à usage collectif : m<sup>2</sup> de surface habitable ;  
Se décomposant comme suit :

<b>TYPE DE LOCAL</b>	<b>SURFACE HABITABLE</b>	<b>NOMBRE</b>		

4. Dépendances (nombre et surface) :

5. Garages et/ ou parking (nombre) :

C. — Locaux auxquels ne s'applique pas la convention [exemple : logement de fonction, logement d'accueil temporaire...] :

—  
—  
—

IV. — Renseignements administratifs :

A. — Origine de propriété [établie conformément à l'[article 3 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955](#) modifié précité] :

B. — Permis de construire ou déclaration préalable de construction [selon la nature des travaux] :

C. — Modalités de financement de l'opération [renseignements à compléter dès que les décisions de financements sont intervenues] :

Financement principal :

Date d'octroi du prêt :

Numéro du prêt :

Durée :

Financement complémentaire :

Date d'achèvement de la construction ou certificat de conformité :

D.-Historique des financements publics dont le programme a bénéficié depuis sa construction :

Fait à, le

•

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

### **Projet social**

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 :**

Préciser si des actions spécifiques sont prévues pour le relogement et l'accompagnement social, notamment si la résidence sociale a pour vocation d'accueillir les populations prioritaires au sens de l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 :

Conditions spécifiques d'accueil [s'il y a lieu] :

Conditions d'admission dans la résidence sociale :

Durée maximale de l'accueil et conditions de son renouvellement :

Modalités d'attribution [organisme ou instance désignataire, type de public, conditions d'accès] :

Actions à caractère social :

Action spécifique pour l'insertion par le logement :

Projet de relogement [s'il y a lieu] :

Fait le 30 mars 2011.