

DÉCRET du 30 mars 2011 RELATIF AUX CONVENTIONS APL DES LOGEMENTS-FOYERS (= articles R du CCH)

LA REDEVANCE

Art. R. 353-157 - La part de la redevance mensuelle prise en compte pour le calcul de l'APL, assimilable au loyer (= EL) et aux charges ... (= C),... à l'exclusion des ... prestations (=P), ne doit pas excéder un maximum fixé par la convention.

Ce maximum est révisé au 1er janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL).

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.

EQUIVALENT-LOYER + CHARGES

Art. R. 353-158 - La part de redevance est calculée sur la base de deux éléments dont l'un est **équivalent au loyer** (= EL) et l'autre équivalent aux charges ... (=C).

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** et 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** et les charges **de gros entretien** et frais de personnel et fournitures afférents à ces travaux.

LA CONVENTION APL

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 APL (aide personnalisée au logement) 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 (équivalent loyer + charges soit EL + C) est seule prise en compte pour l'application du barème de l'aide personnalisée au logement (APL).**

Art. R. 353-162 - Une copie de la convention APL est également tenue **à la disposition permanente** des résidents, dans les conditions précisées par ladite convention.

LES COMPTEURS D'EAU DANS LES RÉSIDENCES SOCIALES

Art. R. 353-158. II - 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 ... **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 (article R.633-9 : Le règlement intérieur peut prévoir que la personne logée titulaire du contrat acquitte un montant forfaitaire correspondant à une participation aux charges supplémentaires occasionnées par l'hébergement d'un ou plusieurs tiers ; les dispositions tarifaires applicables sont annexées au règlement intérieur) ne peut être demandée au résident au titre de cette consommation.**

L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

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.....

Art.R. 353-163-II - Le préfet peut réserver une part des logements... Ce pourcentage doit tenir compte des besoins recensés par le PDALPD (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.

LA MAINTENANCE ET L'ENTRETIEN

Annexe : 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, ...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.

PRESTATIONS ET INFORMATION DES RESIDENTS

Annexe : 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 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.

Copaf mars 2016