

ANNEXE 9

REGLES SPECIFIQUES AU CONVENTIONNEMENT DES LOGEMENTS-FOYERS ET DES RESIDENCES SOCIALES

Rappel : le principe général veut qu'une seule convention soit passée par opération. En cas d'extension de la structure initiale, seule la partie financée est conventionnée à l'APL.

En cas de création d'un nouveau type de logement qui n'existait pas dans la convention d'origine, faire la moyenne des deux montants les plus proches. Par exemple, en cas de création de T1', faire la moyenne des valeurs T1 et T1bis en vigueur l'année de signature de la convention d'origine.

I. TRAVAUX DANS DES LOGEMENTS-FOYERS DE PERSONNES AGEES OU DE PERSONNES HANDICAPEES OU DES RESIDENCES SOCIALES DEJA CONVENTIONNES

La part de la redevance **maximale** assimilable au loyer et aux charges reste inchangée.

La part de la redevance **pratiquée** assimilable au loyer et aux charges peut être augmentée en fonction de l'amélioration des conditions d'hébergement et de vie des résidents.

II. TRANSFORMATION EN RESIDENCES SOCIALES DE LOGEMENTS-FOYERS EXISTANTS

1) Conventonnement en résidences sociales de logements-foyers construits non conventionnés

Le conventonnement en résidences sociales de logements-foyers construits non conventionnés est **subordonné** :

- au respect des normes minimales prévues par les textes pour les résidences sociales (arrêté du 17 octobre 2011 et réglementation relative à la sécurité et à la salubrité) ;
- à l'élaboration d'un projet social ;
- à l'obtention de l'agrément préfectoral au titre de l'activité d'intermédiation locative et de gestion locative sociale prévu par l'article L.365-1 du CCH.

1-1) Conventonnement avec travaux

Les conditions financières du conventonnement avec travaux sont prévues au 2° de l'article R.351-56 du CCH.

La réalisation de travaux importants devra être précédée d'une concertation menée par le gestionnaire avec les résidents.

La part de la redevance **maximale** assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention est fonction de la qualité, de l'importance des travaux et de leur impact sur l'amélioration des conditions d'hébergement et de vie des résidents. En tout état de cause, elle ne doit pas excéder les valeurs PLAI du tableau C de l'annexe 1.

La part de la redevance **pratiquée** assimilable au loyer et aux charges après conventionnement est égale à celle appliquée avant conventionnement sauf en cas d'amélioration sensible du service rendu. Lorsqu'elle est envisagée, la hausse de la redevance pratiquée ne peut intervenir qu'à l'achèvement des travaux. Au préalable, il convient de vérifier l'adéquation entre l'augmentation de la redevance pratiquée envisagée et l'importance et la qualité effective des travaux : l'augmentation de la part de la redevance pratiquée assimilable au loyer et aux charges doit être fonction de l'amélioration apportée aux conditions d'hébergement et de vie des résidents.

1-2) Conventionnement sans travaux

Les conditions financières du conventionnement sans travaux sont prévues dans l'article R.351-56 1° du CCH.

La part de la redevance **maximale** assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention est soumise aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas dépasser de plus de **25 %** la redevance **pratiquée** avant conventionnement ;
- ne pas dépasser les valeurs PLAI du tableau C de l'annexe 1.

Le conventionnement sans travaux ne constituant qu'une étape, il est souhaitable de négocier avec le gestionnaire la réalisation ultérieure de travaux.

La part de la redevance **pratiquée** assimilable au loyer et aux charges après conventionnement est égale à celle appliquée avant conventionnement sauf en cas d'amélioration sensible du service rendu.

2) Conventionnement en résidences sociales de logements-foyers déjà conventionnés (mais pas en résidence sociale)

Depuis le 1^{er} janvier 1995, le conventionnement des foyers de travailleurs migrants ou des foyers de jeunes travailleurs ne peut se faire qu'en résidence sociale.

Toutefois, les foyers de travailleurs migrants et de jeunes travailleurs existants déjà conventionnés à l'APL avant le 1^{er} janvier 1995, conservent leur statut pendant toute la durée des conventions en cours.

Ces logements foyers se voient appliquer la réglementation relative aux résidences sociales dans les cas suivants :

- En cours de convention :
- En cas de demande du propriétaire
- En cas de travaux financés avec l'aide de l'Etat

A l'expiration de la convention APL.

Dans ces deux cas, la convention APL en cours est résiliée et une convention résidence sociale est signée. Les montants de l'ancienne convention sont inscrits dans la nouvelle convention résidences sociales.

Pour les logements-foyers déjà conventionnés mais ne répondant pas aux normes des résidences sociales, la transformation en résidence sociale ne pourra être effectuée qu'après travaux de mise aux normes des surfaces et des équipements, **et sous réserve de l'élaboration d'un projet social.**

2-1) Conventionnement avec travaux

Les conditions financières du conventionnement avec travaux sont prévues dans l'article R.351-56 2° du CCH.

- Pour les foyers de jeunes travailleurs :

La part de la redevance **maximale** assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention résidence sociale doit demeurer identique à la redevance maximale inscrite dans la précédente convention APL.

La part de la redevance **pratiquée** assimilable au loyer et aux charges peut être augmentée en fonction de l'amélioration apportée aux conditions d'hébergement et de vie des résidents.

- Pour les foyers de travailleurs migrants :

La part de la redevance **maximale** assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention résidence sociale doit demeurer identique à la redevance maximale inscrite dans la précédente convention APL ; elle pourra toutefois , être majorée, **dans la limite de 10% maximum**, pour tenir compte de l'obligation d'intégrer dans la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges le montant des fluides¹⁷ jusque là imputé sur le poste « prestations ».

Outre la majoration liée au transfert du montant des fluides du poste « prestation » vers le poste « charges », la part de la redevance **pratiquée** assimilable au loyer et aux charges peut être augmentée en fonction de l'amélioration apportée aux conditions d'hébergement et de vie des résidents.

2-2) Conventionnement sans travaux :

- Pour les foyers des jeunes travailleurs

La part de la redevance **maximale** assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention résidence sociale doit demeurer identique à la part de la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges fixée dans l'ancienne convention APL.

Il n'y a pas lieu d'augmenter la part de la redevance **pratiquée** assimilable au loyer et aux charges.

- Pour les foyers de travailleurs migrants :

La part de la redevance **maximale** assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention résidence sociale doit demeurer identique à la redevance maximale inscrite dans la précédente convention APL ; elle pourra, toutefois, être majorée, **dans la limite de 10 % maximum**, pour tenir compte de l'obligation d'intégrer dans la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges le montant des fluides jusque-là imputé sur le poste « prestations ».

l'exception d'une majoration liée au transfert des fluides du poste « prestations » vers le poste « charges », il n'y a pas lieu d'augmenter la part de la redevance **pratiquée** assimilable au loyer et aux charges puisqu'il n'y a pas d'amélioration sensible du service rendu aux occupants.

¹⁷

Eau, gaz, électricité correspondant à des charges personnelles

III. CONVENTIONNEMENT AVEC OU SANS TRAVAUX DE LOGEMENTS-FOYERS DE PERSONNES AGEES OU DE PERSONNES HANDICAPEES EXISTANTS NON CONVENTIONNES

Les conditions financières du conventionnement sont prévues à l'article R.351-56 du CCH :

- Le paragraphe 1° correspond aux opérations de conventionnement sans travaux,
- Le paragraphe 2° correspond aux opérations d'amélioration ou d'acquisition améliorée,
- Le paragraphe 3° correspond aux opérations de construction.

Les financements, prêts, subventions énumérés à cet article sont les suivantes :

paragraphe 1° (conventionnement sans travaux)	paragraphe 2° (amélioration ou acquisition améliorée)	paragraphe 3° (construction)
<p>- L.313-1 : financement par Action logement (ex 1 % logement) : lorsque des crédits collectés au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction ont constitué le seul financement entrant dans le champ d'application des articles précités, le montant de ces crédits doit représenter au moins 20 % du coût de la construction ;</p> <p>- L.411-1 : financement dans le cadre de la législation HLM</p> <p>- R.311-1 : primes et prêts à la construction</p> <p>- R.431-49 : bonifications de prêts HLM</p> <p>- Subventions à hauteur d'au moins 20 % du coût de la construction versées par le ministère de la santé.</p>	<p>- Financements prévus par le titre III, chapitre 1er, section I, du présent livre : PLUS, PLAI, PLS</p> <p>- Financement prévu par le titre II, chapitre III, section I du présent livre : PALULOS/PAM</p> <p>- Subventions à hauteur d'au moins 20 % du coût des travaux d'amélioration subventionnables ou du coût de l'opération d'acquisition-amélioration accordées par le ministère de la Santé ou la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie.</p> <p>- L. 313-1 (alinéa 3) pour les opérations ayant fait l'objet d'un agrément des ministres chargés du logement et des travailleurs immigrés ;</p>	<p>- Financements prévus par le titre III, chapitre 1er, section I, du présent livre : PLUS, PLAI, PLS. <i>Ces financements rendant obligatoires le conventionnement dès la construction, ce cas ne peut pas être rencontré dans le cadre du conventionnement avec ou sans travaux de logements-foyers existants non conventionnés.</i></p> <p>- Subventions à hauteur d'au moins 20 % du coût de la construction versées par le ministère de la santé.</p>

La réalisation de travaux importants devra être précédée d'une concertation menée par le gestionnaire avec les résidents.

La part de la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges inscrite dans la convention est fonction de la qualité, de l'importance des travaux et de leur impact sur l'amélioration des conditions d'hébergement et de vie des résidents. En tout état de cause, elle ne peut excéder 106 % des valeurs maximales du PLUS du tableau C de l'annexe 1. Cette possibilité ne doit être ouverte qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de travaux équivalents à une remise à neuf.

La part de la redevance **pratiquée** assimilable au loyer et aux charges après conventionnement est égale à celle appliquée avant conventionnement sauf en cas d'amélioration sensible du service rendu. Lorsqu'elle est envisagée, la hausse de la redevance pratiquée ne peut intervenir qu'à l'achèvement des travaux. Au préalable, il est primordial de vérifier l'adéquation entre l'augmentation de la redevance pratiquée envisagée et l'importance et la qualité effective des travaux : **l'augmentation de la part de la redevance pratiquée assimilable au loyer et aux charges doit être fonction de l'amélioration apportée aux conditions d'hébergement et de vie des résidents.**

IV FINANCEMENT DES CENTRES D'HEBERGEMENT

Les centres d'hébergement peuvent être financés en mobilisant un produit spécifique aux structures d'hébergement dans les conditions prévues aux articles R.331-96 et suivants du CCH. Dans ce cas, la convention qui doit être conclue n'est pas une convention APL mais une convention particulière prévue à l'article R.331-103 du CCH.

Toutefois, le financement en PLAI reste possible. Dans ce cas, une convention résidence sociale est obligatoirement signée. Elle ne s'appliquera pas tant que la structure fonctionnera comme un centre d'hébergement (incompatibilité des systèmes d'aides et d'accueil). En revanche lorsque cette structure devient une résidence sociale, la convention en question s'appliquera pleinement à nouveau.

Compte tenu de la destination de l'immeuble, un financement avec le produit spécifique doit être privilégié.