

Fiche n°7 LE LOGEMENT-FOYER

I. Définition

A. Définition générale

La définition du logement-foyer prévue à l'article L. 633-1 du CCH s'applique aux parcs locatifs privé et social: Le logement-foyer est caractérisé par la présence de **locaux collectifs** et est destiné à des **publics spécifiques**.

=> **article L. 633-1 du CCH :**

« établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes, dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.

Il accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées. »

B. Logement-foyer conventionné

Un logement-foyer peut faire l'objet d'une convention APL (5° de l'art. L. 831-1 du CCH). L'article R. 832-20 du CCH précise qu'il s'agit d'établissements à caractère social, *"comportant, le cas échéant, diverses prestations annexes [...] moyennant une redevance"*.

=> **Précision du public accueilli dans les foyers conventionnés par l'article R. 832-20 :**

- logements-foyers hébergeant à titre principal des personnes handicapées ou des personnes âgées ;
- logements-foyers, dénommés " résidences sociales ", destinés aux personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement décent et indépendant ;
- logements-foyers hébergeant à titre principal des jeunes travailleurs ou des travailleurs migrants.

Les résidences universitaires, dont la définition générale figure à l'article L. 631-12 du CCH, ne sont pas considérées comme du logement-foyer. Il s'agit donc de logements ordinaires.

Dans le parc locatif locatif social, ces résidences **ne peuvent pas proposer de prestations obligatoires**, comme cela peut exister en logement-foyer conventionné. De plus, les étudiants qui sont logés en résidence universitaire s'acquittent d'un **loyer et non** d'une **redevance** (voir III. B.).

NB : En application de l'article R. 832-21 du CCH, pour pouvoir être conventionné, un logement-foyer doit avoir été construit ou amélioré avec des financements spécifiques.

Ils sont rappelés dans le tableau figurant au III de l'**annexe 9 de l'avis loyers**.

II. Deux grandes catégories de logements-foyers

Il existe deux conventions-types pour le logement-foyer, annexées à l'art. R. 353-159 du CCH : l'annexe I est consacrée aux foyers pour personnes âgées ou handicapées ; l'annexe II, aux résidences sociales.

A. Les logements-foyers pour personnes âgées ou handicapées

La nature du public accueilli doit être précisée à l'article 4 de la convention type, où il convient de cocher la case correspondant au type d'établissement : EHPA (nommé désormais "résidence autonomie"), EHPAD, différents types de foyers pour personnes handicapées, etc ...

Précisions sur la résidence autonomie :

La résidence autonomie est une appellation qui résulte de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV).

Cette loi impose aux EHPA la fourniture à leurs résidents d'un certain nombre de prestations minimales.

Ces prestations sont précisées en annexe au décret n° 2016-696 du 27 mai 2016, pris en application de la loi ASV.

Par exemple, l'accueil doit se faire en logement privatif, qui doit comporter des connectiques nécessaires pour recevoir la télévision et installer le téléphone.

La résidence autonomie doit également permettre l'accès par tous moyens à un service de restauration et un service de blanchisserie. Ces prestations minimales sont financées par la part de la redevance correspondant aux prestations obligatoires (hors loyer et charges, voir III. B. de la fiche).

Le décret impose également *"l'accès à une offre d'actions collectives et individuelles de prévention de la perte d'autonomie au sein de l'établissement ou à l'extérieur de celui-ci"*.

Ce dernier service est couvert par un forfait financé par le ministère chargé des affaires sociales et de la santé (le forfait autonomie). L'article D. 312-159-4 du code de l'action sociale et des familles (CASF) précise que *"les dépenses prises en charge par le forfait autonomie ne peuvent donner lieu à facturation aux résidents sur leur redevance"*.

Les résidences autonomie, du point de vue de la législation du logement social, correspondent aux logements foyers pour personnes âgées autonomes. Il convient donc d'utiliser la convention type figurant à l'annexe I à l'art. R. 353-159 du CCH.

B. Les résidences sociales

Il existe plusieurs types de résidences sociales. Comme pour les logements-foyers de personnes âgées ou handicapées, la nature précise de l'établissement à conventionner est à renseigner à l'article 4 de la convention type (annexe II à l'art. R. 535-159 du CCH pour les résidences sociales), en cochant la case correspondante :

- la résidence sociale ordinaire est destinée à l'accueil de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants ou de personnes éprouvant des difficultés sociales et économiques particulières ;
- la pension de famille accueille des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire ;
- la " résidence accueil " est une pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique.

Est annexé à la convention APL de toute résidence sociale le **projet social** de celle-ci.

Précisions sur les foyers de jeunes travailleurs (FJT) et foyers de travailleurs migrants (FTM) :

Depuis 1995, les FJT et FTM, qui étaient auparavant des catégories de logements-foyers à part entière, sont intégrés à la catégorie des résidences sociales.

Tout nouveau conventionnement doit donc être fait en résidence sociale.

Il est également possible, pour les FJT et FTM existants, de modifier le conventionnement et de l'aligner sur celui des résidences sociales. La méthodologie est expliquée au 2) du II de l'**annexe 9 de l'avis loyers**.

NB : Le ministère a établi en 2006 une circulaire sur le sujet, dans laquelle figurent un certain nombre de renseignements et d'instructions quant au fonctionnement de ces structures (circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales – NOR : SOCU0610516C ; bureau pilote à la DHUP : PH1)

III. Rapports locatifs dans les logements-foyers conventionnés**A. Contrats**

Pour les logements-foyers, dont le régime relève à la fois du code de la construction et de l'habitation (CCH)

et du code de l'action sociale et des familles (CASF), le résident signe en réalité deux contrats avec le bailleur.

Pour la "partie logement", il signe un contrat d'occupation ; pour la "partie prise en charge sociale", il signe un contrat de séjour.

L'article 5 des conventions types prévoit que ces deux contrats peuvent faire l'objet d'un contrat unique.

L'art. L. 633-2 du CCH prévoit que le contrat d'occupation est conclu pour une durée d'un mois, reconduittacitement par la seule volonté du résident.

La résiliation du contrat d'occupation par le gestionnaire ne peut intervenir que dans 3 cas :

- inexécution par le résident de l'une des obligations lui incombant ou manquement grave au règlement intérieur ;
- le résident cesse de remplir les conditions nécessaires pour occuper le logement-foyer ;
- cessation totale de l'activité de l'établissement (dans ce cas obligation de relogement).

B. Redevance et non loyer

En logements-foyers pour personnes âgées ou handicapées et en résidences sociales, les résidents s'acquittent d'une redevance et non d'un loyer. Celle-ci a la particularité d'être composée d'un équivalent loyer et charges (le poste L+C) et d'une partie correspondant aux prestations obligatoires lorsque le foyer met à disposition de telles prestations, que le résident paye même s'il ne les utilise pas (restauration, par exemple).

La **redevance figurant dans la convention APL** et régie par les règles du CCH est la **part équivalent loyer + charges**. C'est cette part qui est prise en compte pour le calcul de l'APL (R. 353-156 du CCH).

Les valeurs maximales pour les conventions à signer dans l'année de cette part de la redevance sont données dans le **tableau C de l'annexe 1 de l'avis annuel des loyers**.

La **redevance est définie par type de logement¹** et non proportionnellement à la surface (contrairement au logement ordinaire).

Les redevances maximales des conventions sont révisées, en application de l'article L. 353-9-2 du CCH, au 1er janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du second trimestre de l'année précédente (art. R. 353-157 du CCH).

Concernant la révision des redevances pratiquées, les mêmes règles que celles en vigueur pour le logement ordinaire s'appliquent : révision annuelle au 1er janvier en fonction de l'IRL du 2e trimestre de l'année précédente (article L. 353-9-3 du CCH).

Précisions sur les prestations :

Le prix des **prestations obligatoires** ne figure pas dans la convention APL. Elles sont simplement énumérées à l'article 12.

Un logement-foyer peut également proposer des **prestations facultatives** qui, elles, sont exclues de la redevance et ne sont dues par le résident que s'il y a recours (coiffeur, manucure, par exemple).

Comme pour les prestations obligatoires, elles sont énumérées à l'article 12 de la convention mais leur prix n'y figure pas.

D'une manière générale, les prestations obligatoires et facultatives, si elles ont un lien avec l'accompagnement médico-social, sont **encadrées par les DDCS**. Pour les autres, elles sont encadrées **par les services de la concurrence et de la répression des fraudes**.

IV. Caractéristiques techniques des logements-foyers conventionnés

L'annexe III d'un arrêté du 17 octobre 2011² fixe les caractéristiques techniques des logements-foyers neufs

¹ Pour une définition des typologies, voir IV.

² Arrêté du 17 octobre 2011 abrogeant et remplaçant l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et

ou acquis et améliorés.

Dans cette annexe figure notamment une définition des typologies :

"Pour la construction neuve, les normes dimensionnelles sont les suivantes :

TYPE de logements	COMPOSITION des logements	SURFACE HABITABLE minimale en m²
I <i>[interdit en foyer pour personnes âgées et handicapées : voir II de l'annexe III à l'arrêté]</i>	Une pièce principale	Un occupant : 12 Deux occupants : 18 Trois occupants : 24
I'	Une pièce principale	20
I bis	Une pièce principale + cuisine	30
II	Deux pièces principales + cuisine	46
Logements de plus de 2 pièces principales	Par pièce principale supplémentaire	14

Dans le cas de l'acquisition-amélioration, ces surfaces minimales sont minorées de 10 %."

Cette annexe précise qu'en principe, *"chaque logement ou chambre doit comporter un lavabo, un W-C, une douche ou une baignoire avec eau courante chaude et froide, des rangements et être raccordé aux réseaux divers."*