

Prise de poste IFLS – CVRH Paris

Le 28 juin 2018

Les logements foyers

Françoise GOURIOU DDT 77

Elisabeth VIART DDT 91



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
www.ecologique-solidaire.gouv.fr

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
www.cohesion-territoires.gouv.fr

Définition des logements foyers

- **définition juridique**
- **caractéristiques**
- **les différents types de logements foyers**

Définition

Articles L 633-1 et suivants du CCH et R351-55 du CCH

- Sont considérés comme logements-foyers les établissements à caractère social qui assurent le logement dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs meublés ainsi que, le cas échéant, diverses prestations annexes telles que blanchissage, service de soins ou services sociaux éducatifs.
- Ces logements sont soumis à une redevance et non à un loyer au m²

Les acteurs

Les maîtres d'ouvrage

- 1°) **offices publics de l'habitat (OPH)** et **Entreprises sociales pour l'Habitat ou (ESH)** ex SA HLM
- 2°) **sociétés d'économie mixte (SEM)** ayant pour objet statutaire la réalisation de logements
- 3°) **collectivités territoriales** ou leurs groupements, à condition que
 - * aucun organisme de logement social ne soit en mesure d'intervenir sur leur territoire,
 - * ces collectivités ne soient pas délégataires des aides à la pierre
- 4°) **organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)**, PLAI, et PLUS pour les opérations mixtes et sous réserve que les PLAI soient majoritaires. **cf L-365-1 du CCH** => agrément de type 1

Liste MOI : <http://intra.dgaln.e2.rie.gouv.fr/agrement-relatif-a-la-maitrise-d-ouvrage-d-a6739.html>

- 5°) **Établissements de santé public ou privé**

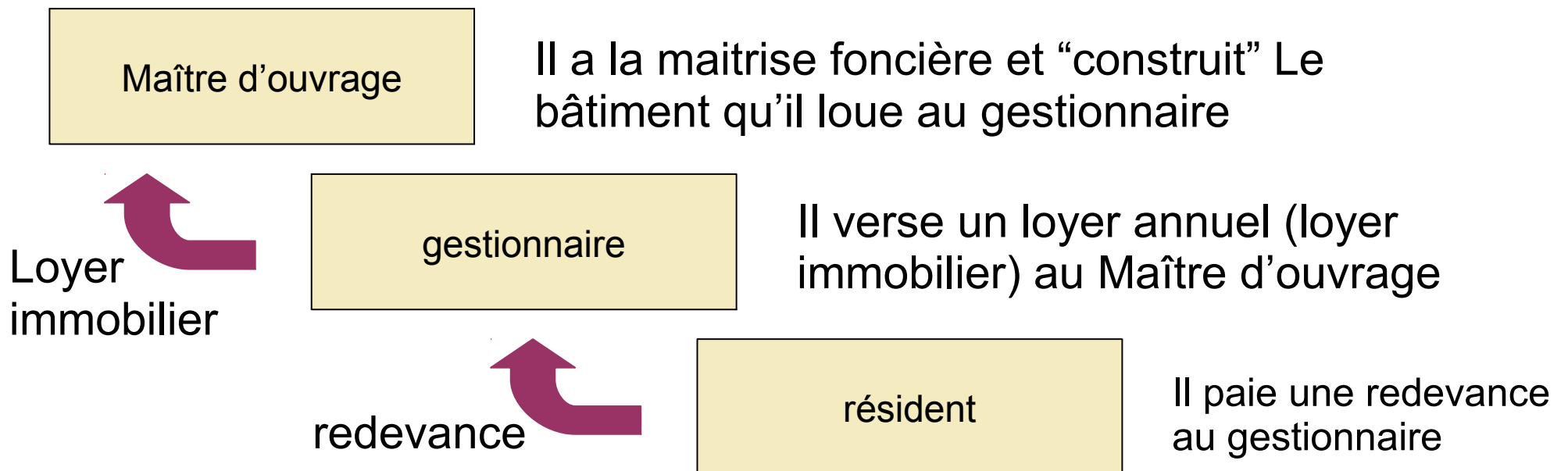
Les acteurs

Les gestionnaires :

- Le maître d'ouvrage (M.O.)
- Un tiers liés au M.O. par un contrat, notamment :
 - CCAS de la collectivité locale
 - Associations agréées (gestion locative)
 - Fondation

Les caractéristiques du mode de gestion

- Souvent le maître d'ouvrage n'est pas le gestionnaire de la structure
- Convention entre gestionnaire / propriétaire



Obligation pour le Maître d'Ouvrage de retrouver un gestionnaire en cas de défaillance

Caractéristiques du bâti

Arrêté du 17 octobre 2011 abrogeant l'arrêté du 16 juin 1996 (notamment annexe III)

En acquisition-amélioration, les surfaces habitables minimales peuvent être inférieures de 10% si le bâtiment ne permet pas de respecter les minimas

Type de logement	Composition des logements (meublés ou non meublés)	Surface habitable minimale en m ²
I	Une pièce principale	1 occupant : 12 2 occupants : 18 3 occupants : 24
I'	Une pièce principale	20
I bis	Une pièce principale + une cuisine	30
II	Deux pièces principales + cuisine	46
Logement de + de 2 pièces principales	Par pièce principale supplémentaire	+ 14

Type I : non autorisé pour logements foyers destinés aux Personnes Âgées et Handicapées !
Commentaire : dérogation possible sur sanitaires

Caractéristiques du bâti

- Parties communes aux résidents meublées par le gestionnaire : (quelques exemples)
 - salle commune (souvent < à 50m², au-delà la réglementation ERP s'applique sur cet espace), restaurant
 - espace accueil
 - bureaux du personnel administratif ou /et soignants
 - espace laverie
 - espace détente, internet, animation...
 - locaux soins adaptés

La redevance

■ La **redevance totale** est la somme acquittée mensuellement par le résident au gestionnaire, en contrepartie de son occupation des locaux.

Elle donne lieu à un avis d'échéance

■ Elle se compose d'un :

→ équivalent loyer (**L**)

+

→ forfait charges locatives récupérables (**C**)

+

→ prestations diverses (**P**)

La redevance : (L + C)

- Équivalent loyer + Charges locatives récupérables = Base de détermination de l'APL (APL-foyer)

Charges récupérables : décret n° 87-713 du 26 août 1987
(ex : électricité, eau, chauffage, etc)

- Encadrée par l'article R. 353-158 du CCH et la convention APL (article 11)

La part maximale de la redevance assimilable au (L+C) est fixée annuellement (*cf. avis du 17 février 2017*).

Elle est déterminée selon le type de logements (*pas de notion de prix au m²/su*) et par zone géographique

La redevance : (P)

Les prestations se déclinent en 2 groupes :

■ Les **prestations annexes** automatiquement intégrées dans la redevance (environ 10%) :

- l'amortissement du mobilier
- ménage des parties communes

Elles figurent dans la convention APL (article 12)

■ Les **prestations facultatives** : doivent être réellement en option et mentionnées comme telles

Limitées aux besoins effectifs des résidents tels que définis par le projet social (ex : internet...)

Elles ne figurent pas dans la convention APL mais doivent obligatoirement figurer dans le titre d'occupation

La redevance

TABLEAU : DÉCOMPOSITION THÉORIQUE DE LA REDEVANCE⁶
ET PRÉCONISATIONS POUR UNE RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE PAR GRANDES FAMILLES DE POSTES⁷

R E D E V A N C E <small>8</small>	Loyer + Charges Part loyer + charges plafonnée et couverte par l'APL	Equivalent loyer	Frais de gestion patrimoniale	Part loyer versée au proprié- taire 30 – 35 %
			PCRC	
	Primes assurance			
	TFPB			
			Remboursement des charges financières liées à l'investissement (annuités d'emprunts et de reconstitution des fonds propres)	
			Frais de siège du gestionnaire	35 – 40 %
			Frais fixe du personnel administratif	
			Menu entretien	
			Provisions pour gros entretien	
		Equivalent charges locatives	Services rendus à l'usage de la chose louée (fluides)	20 – 25 %
			Dépenses d'entretien courant	
			Imposition correspondant aux services dont bénéficient les résidents	
Prestations annexes hors assiette APL		Automatiquement intégrées dans la redevance	Amortissement mobilier Entretien parties communes	< 10%
Prestations facultatives			Limitées au besoin effectif, des résidents : Internet, laverie,	

Catégories de logements foyers

- Articles L 633-1 et R. 351-55 du CCH
- La Résidence Sociale
- Le Foyer de Jeunes Travailleurs – Foyer de Travailleurs Migrants (avant 1995)
- Le Foyer Personnes Âgées / Handicapées



*A noter, les résidences étudiantes sont des **logements ordinaires** financés en PLS voire en PLUS en zone très tendue – régime de sous-location prévue au L442-8-1 du CCH (APL logement ordinaire)*

Financement des logements-foyers

Type de public	Modalités de financement	Source	Structures
Personnes âgées	PLS, PLUS exceptionnellement si destiné à des personnes aux ressources très modestes (ex. SOS habitat et soins en IDF)	Circulaires prog. 2006, 2007	MARPA, EHPA, EHPAD
Personnes handicapées	PLS, PLUS exceptionnellement	Circulaires prog. 2006, 2007	foyers d'hébergement, foyers de vie ou « occupationnels », les FAM (MAS exclues : article 45 loi DALO)
Résidences sociales	PLAI voire PLUS exceptionnellement	Circulaire du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales	Dont FJT, pensions de famille, résidences accueil et ex-FTM

- Tableau récapitulatif : http://www-financement-logement-social.dgaln.i2/spip.php?page=article_print&id_article=1527
- « Guide des dispositifs d'hébergement et de logement adapté » - DGAS et DGALN (novembre 2008) : <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/guide-des-dispositifs-d-hebergement-et-de-logement-a469.html>