

**MINISTÈRE DE 'L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE
MINISTÈRE DES TRANSPORTS. - TEXTES OFFICIELS**

MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT
ET DU CADRE DE VIE

Direction de la construction.

NOTE D'INFORMATION DU 13 JANVIER 1981

**concernant les caractéristiques et les conditions de location aux organismes
gestionnaires des logements-foyers construits dans le cadre de la législation
sur l'aide à la construction.**
(Non parue au *Journal officiel*.)

Le ministre de l'environnement et du cadre de vie

à

*Messieurs les préfets de région, les directeurs régionaux de
l'équipement, les préfets, les directeurs départementaux de
l'équipement.*

Les politiques actuellement suivies visent à permettre le maintien ou l'accès de toutes les catégories de population dans le logement traditionnel. Elles doivent néanmoins être accompagnées, pour répondre à l'évolution ou à l'apparition de besoins tels que ceux entraînés par rallongement de la durée de la vie, ou la nécessité de lutter contre toute forme d'isolement social, par la réalisation de foyers. Ceux-ci devront compléter l'équipement social de certaines zones ou assurer le remplacement des foyers trop vétustes pour être rénovés.

La présente note a pour objet de clarifier tous les problèmes rencontrés au niveau des caractéristiques techniques et des conditions de location aux organismes gestionnaires de logements-foyers pour les constructions nouvelles.

Cette note remplace la circulaire n° 74-202 du 5 décembre 1974 modifiée, qui continue à s'appliquer aux opérations financées avec les anciennes aides, et tient compte des modifications entraînées par :

- la réforme du financement du logement ;
- la loi d'orientation en faveur des handicapés du 30 juin 1975 ;
- le nouveau plan comptable H.L.M.

Les conditions d'application de l'aide personnalisée au logement dans les foyers feront l'objet d'une circulaire séparée.

L'administrateur civil, chef du service de l'habitat,
J.-P. DUPORT.

LA PRÉSENTE NOTE PRÉCISE LES MODIFICATIONS ENTRAÎNÉES PAR LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION EN MATIÈRE DE CONCEPTION, FINANCEMENT, GESTION DE LOGEMENTS-FOYERS

I. - CONCEPTION (1)

Les arrêtés des 21 mars 1978 et 31 août 1979 modifiés prévoient quatre catégories de foyers : personnes âgées, personnes handicapées (2), travailleurs migrants, jeunes travailleurs.

La réglementation ne s'oppose pas à la création de foyers mixtes (3).

Les modifications apportées à la réglementation antérieure concernent les domaines techniques et administratifs.

I-1. Aspects techniques:

Les logements-foyers comportent :

- des logements proprement dits à usage privatif ;
- des locaux communs (halls d'entrée, dégagements, circulations) ;
- des services collectifs : locaux nécessaires aux activités, à l'action socio-éducative, à la restauration, à l'animation, et à la gestion du foyer et locaux techniques.

Ils peuvent également comporter un nombre très restreint (un, trois environ par foyer) de logements à usage familial autres que des logements destinés aux résidents et des garages couverts.

Les caractéristiques techniques ont été étudiées de manière à laisser aux maîtres d'ouvrage la plus grande souplesse dans la conception de leurs opérations.

Les arrêtés des 21 mars 1978 et 31 août 1979 :

- prévoient la réalisation des foyers, à partir de logements du type I à II pour les personnes âgées et les personnes handicapées, I à VII pour les autres catégories de population ;
- imposent :
 - une surface minimale pour services collectifs selon le type de logement dont ils assurent le financement dans la limite d'une surface maximale globale (logements + services collectifs et locaux communs) ;

(1) Textes réglementaires applicables :

Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles : R. 111-1 et suivants (dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation, personnes handicapées, caractéristiques techniques) ; R. 121-1 et suivants (sécurité et protection contre l'incendie) ; R. 331-1 et suivants (conditions d'octroi des prêts aidés par l'Etat dans le secteur locatif).

(2) Les foyers pour personnes handicapées doivent pouvoir héberger des couples.

(3) Les logements-foyers mixtes sont des foyers composés de logements pour personnes âgées et de logements pour personnes seules (jeunes travailleurs, handicapés, travailleurs migrants) qu'il s'agisse de logements-foyers classiques ou de foyers soleil.

- le respect des dispositions prévues en faveur des handicapés dans les décrets n°80-637 du 4 août 1980, 78-109 du 1er février 1978 et 78-1167 du 9 décembre 1978, et les arrêtés d'application (1), en ce qui concerne :

- . l'accessibilité des locaux pour services collectifs dans tous les foyers ;
- . l'accessibilité et l'adaptation de l'ensemble des logements dans les foyers pour personnes âgées ou pour personnes handicapées ;
- . l'accessibilité et l'adaptation de 10 p. 100 des logements dans les foyers destinés aux autres catégories de population.

I-2. Procédure de création ou d'extension :

Ces procédures s'appliquent aux foyers soleil comme aux foyers classiques.

I-2.1. Foyers pour personnes âgées, personnes handicapées ou jeunes travailleurs :

Ces établissements entrent dans le champ d'application de la loi n°75-535 du 30 juin 1975 relative aux institutions sociales et médico-sociales (décret n° 76-838 du 25 août 1976, circulaire du 13 septembre 1976 du ministère de la santé et de la sécurité, sociale).

La création ou l'extension des foyers pour personnes âgées, personnes handicapées ou jeunes travailleurs est soumise à autorisation préfectorale après avis de la commission régionale des institutions sociales et médico-sociales (C. R. I. S.) (2), lorsque le gestionnaire est une personne privée.

Lorsque celui-ci est une personne publique, l'avis de la C. R. I. S. demeure nécessaire mais la décision de création n'est pas subordonnée à une autorisation préfectorale.

La C. R. I. S. doit apprécier si l'équipement proposé répond quantitativement et qualitativement aux besoins (nature, capacité, composition par types de logement, implantation, caractéristiques des services collectifs en fonction notamment de ce qui existé dans le quartier, capacité du gestionnaire, lequel doit être connu au moment du passage devant la C. R. I. S.).

Il n'est pas nécessaire de soumettre à la C. R. I. S. des plans d'architecture, mais en revanche, la nature et la dimension des besoins doivent être très précisément étudiées, ainsi que l'organisation de l'établissement (catégories de bénéficiaires, personnel, mode et coûts de fonctionnement...). Des précisions plus complètes sur ces procédures peuvent être obtenues auprès des directions départementales des affaires sanitaires et sociales ainsi que sur la composition des dossiers à fournir.

I-2.2. Foyers pour travailleurs migrants :

Pour la création ou l'extension d'un foyer de travailleurs migrants, l'avis de la commission départementale pour le logement des immigrés, doit être requis. Cette dernière est compétente pour se prononcer sur :

- l'opportunité de la réalisation projetée et l'appréciation de la capacité globale du foyer ;

1) Arrêtés des 25 et 26 janvier 1979, arrêté du 24 décembre 1980.

2) Le chef du service régional de l'équipement ou son représentant est membre de droit des sections II (Adultes handicapés) et III (Jeunes travailleurs et personnes âgées) de la C. R. I. S. (décret n° 76-838 du 25 août 1976).

- le choix de l'implantation, le programme, l'organisme, la taille respective des logements et des services collectifs, l'importance et la nature des équipements collectifs existant dans l'environnement immédiat ;
- la qualité du futur gestionnaire ;
- le financement complémentaire.

Enfin cette opération, après avis favorable de la commission départementale pour le logement des immigrés, doit être agréée par les ministres compétents, après transmission du dossier et avis de la commission nationale pour le logement des immigrés.

I-3. Capacité :

D'une manière générale, la capacité d'accueil des foyers doit être peu importante de manière à minorer, dans toute la mesure du possible, les effets ségrégatifs entraînés par le regroupement de certains types de populations, inhérent à des réalisations de cette nature.

Mais il faut également tenir compte des impératifs économiques et veiller à ce que la gestion du foyer puisse être, à ce titre, la meilleure possible en tenant compte notamment des frais d'entretien de l'ensemble du foyer et des évolutions éventuelles ; un optimum conciliant les deux points de vue est à rechercher.

L'expérience montre qu'il n'est pas souhaitable que les foyers comprennent plus de :
80 logements pour les personnes âgées,

et hébergent plus de :

- 30 personnes, pour les personnes handicapées ;
- 70 personnes, pour les jeunes travailleurs ;
- 150 personnes, pour les travailleurs migrants.

Il est rappelé que le constructeur doit associer le futur gestionnaire à la conception du foyer. Ce gestionnaire, qui doit déjà être connu au moment de l'examen du dossier par la C. R. I. S. ou la C. D. L. I. (commission départementale pour le logement des immigrés), et le cas échéant au moment de la passation de la convention ouvrant droit à l'A. P. L., doit participer à l'élaboration du projet et du plan de financement.

II. — FINANCEMENT

II-1. Financement principal :

Le financement des logements-foyers continue à relever, selon les catégories de personnes hébergées, du ou des ministères de tutelles concernés.

Lorsque le financement de la construction des foyers neufs peut être assuré par un prêt locatif aidé, ce prêt couvre un pourcentage du prix de référence de l'opération dans la limite du prix de revient égal à :

95 % pour les organismes d'H. L. M. et les sociétés d'économie mixte de construction ;

65 % pour les sociétés filiales d'organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

55 % pour les autres bénéficiaires de l'aide de l'Etat dans les conditions prévues par les articles R. 331-1 à R. 331-31 du code de la construction et de l'habitation qui fixent les conditions d'octroi des prêts aidés par l'Etat pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs.

Simultanément, une convention type conforme aux dispositions contenues dans les articles R. 331-55 à R. 331-157 et R. 353-154 à R. 353-165 devra être signée, car la signature de cette convention conditionne l'octroi du prêt et l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement.

Si la C. D. L. I. a émis un avis défavorable à la création d'un foyer de travailleurs migrants, le financement devra être refusé.

En ce qui concerne les foyers de personnes âgées, personnes handicapées ou jeunes travailleurs, vous devez toujours vous informer de l'avis de la C. R. I. S.

En règle générale, le financement devra être refusé lorsque :

- pour les établissements gérés par un personne publique, l'avis de la C. R. I. S. aura été défavorable ;
- pour les établissements gérés par une personne privée, l'autorisation administrative aura été refusée après *avis* de la C. R. I. S.

Toutefois, il conviendra avant de prendre la décision de refus de financement de consulter le directeur départemental des affaires sanitaires et sociales sur l'opportunité de la création.

Il est rappelé que l'attribution aux collectivités locales et aux constructeurs sociaux d'une fraction du prêt locatif aidé permettant l'achat de terrains en vue de la réalisation dans les trois ans à venir de logements locatifs sociaux peut s'appliquer dans le cas des foyers.

Pour faciliter l'implantation des réalisations à proximité des centres d'animation urbains, des mesures nouvelles ont été prises dans le cadre de la réforme du financement et notamment une aide spécifique pour les dépassements de la charge foncière de référence pour les opérations de construction et d'acquisition amélioration, dès lors qu'un prêt locatif aidé peut être octroyé.

Les foyers peuvent également être exonérés de la taxe locale d'équipement (cf. note de la direction de l'aménagement foncier et de l'urbanisme du 8 février 1977 relative aux dispositions nouvelles concernant la taxe locale d'équipement et entrées en vigueur, au cours de l'année 1978).

Le ministre de la santé et de la sécurité sociale peut contribuer au financement des surcoûts spécifiques des foyers qui accueillent des personnes très lourdement handicapées, sur le plan physique.

II - 2. Financement complémentaire :

Les organismes de sécurité sociale (caisse nationale d'assurance vieillesse, caisse nationale d'allocations familiales, caisse régionale d'assurance maladie), les collecteurs du 1 p. 100 des entreprises, les collectivités locales, les institutions ou associations privées, peuvent apporter un financement complémentaire au financement de l'Etat.

Cette aide pourra ainsi contribuer à la prise en charge d'une partie du coût de l'opération et permettre d'abaisser le montant des redevances d'occupation.

III. — *GESTION*

III - 1. Désignation du gestionnaire :

Dans le cas où le constructeur est un organisme d'H. L. M., la gestion du logement-foyer sera confiée à un bureau d'aide sociale ou à une association régie par la loi de 1901 (cf. art. L. 442-8 du code de la construction et de l'habitation).

Il serait opportun qu'il en soit de même pour les sociétés d'économie mixte. Le constructeur devra passer une convention de location avec l'organisme qui assurera la gestion du logement-foyer et aura été associé à sa conception (1).

III - 2. Financement de la gestion des logements-foyers :

Le financement de la gestion des logements-foyers, qui ne peut en aucun cas être assuré par le ministère de l'environnement et du cadre de vie, continue à relever, selon les catégories de personnes hébergées, du ou des ministères de tutelle concernés.

III - 3. Loyer dû par l'association gestionnaire à l'organisme constructeur (2) :

Le loyer annuel dû par le gestionnaire à l'organisme constructeur comprend notamment :

- les annuités de remboursement des emprunts contractés pour la construction des foyers dont notamment celles du prêt locatif aidé qui présentent un caractère progressif ;
- le montant des provisions pour grosses réparations (3) ;
- le remboursement des frais généraux du propriétaire (4) qui s'élèvent pour les organismes d'H. L. M. à 0,30 % du prix de revient de l'opération et sont indexés ;
- les primes d'assurance (notamment assurance construction) ;
- les impôts et taxes non récupérables en application de l'article 38 de la loi du 1er septembre 1948.

Si les charges récupérables sont supportées par l'organisme propriétaire, elles s'ajouteront au loyer.

Tous ces postes étant progressifs, le loyer dû par l'association gestionnaire à l'organisme constructeur suivra lui-même cette progressivité qui *se* répercutera sur le montant de la redevance d'occupation.

III - 4. Aide personnalisée au logement (A. P. L.) :

Une circulaire séparée définira les conditions d'utilisation du financement par prêt locatif aidé pour la construction des foyers, ainsi que les conditions d'application de l'A.P.L. aux foyers.

(1) Cette convention devra être conforme à la convention type annexée à la présente note (annexe 1).

(2) Il n'est pas prévu de rémunérer la promotion du projet.

(3) Pour les organismes H. L. M. la dotation annuelle s'élève à 0,60 % du prix de revient indexé des constructions.

(4) Les frais de conduite de l'opération sont inclus dans le plan de financement. La rémunération du maître d'ouvrage est assurée par le différé d'amortissement et la remise d'intérêt.

Cependant, l'attention est d'ores et déjà appelée sur le fait que l'A.P.L. est une aide destinée à aider l'occupant et non à couvrir des déficits de gestion. Il importe donc, lors du montage, financier ries opérations, de rechercher toutes les aides complémentaires susceptibles d'aboutir à une amélioration des redevances à acquitte par les résidents tenant compte tant des ressources des futurs occupants que des maxima d'équivalents de loyer + charges locatives et des plafonds de loyer pris en charge à inscrire dans la convention A. P. L.

CAS PARTICULIER. — Foyers-soleil :

La circulaire n° 74-202 du 5 décembre 1974 a défini ce type *de* foyer qui peut être réalisé :

- soit par intégration dans un ensemble neuf de logements familiaux ;
- soit par adjonction à un foyer de type classique déjà construit de chambres ou de logements loués à l'extérieur par rase:relation gestionnaire (1).

Dans l'un et l'autre cas, le régime d'aide personnalisée au logement devra être le même dans le noyau central et les logements extérieurs reliés au foyer.

Dans le premier cas, cet objectif se trouve réalisé par le fait que le foyer central bénéficie d'un prêt locatif comme les logements qu'il est appelé à desservir. Il conviendra de prévoir au moment de la conception du projet le nombre de logements familiaux qui relèveront de ce mode particulier de calcul et de vermillent de l'A.P.L.

Dans le second cas, si le foyer central déjà existant ne se conventionne pas à l'A.P.L., il n'aura aucune possibilité d'englober juridiquement des logements anciens conventionnés à l'A.P.L. ou des logements neufs financés en P.L.A. et donc conventionnés à l'A.P.L.

Si, au contraire, le foyer central est conventionné à l'A.P.L., il pourra s'adjoindre, à condition qu'un avenant à la convention logements familiaux à laquelle ils seront rattachés intervienne, des logements anciens conventionnés à l'A.P.L. ou des logements financés en prêt locatif aidé (P.L.A.), et conventionnés en, A.P.L.

Enfin, même si le foyer central est conventionné, il ne pourra englober des logements anciens non conventionnés en. A.P.L.

Cela ne signifie nullement bien sûr, que les personnes extérieures au foyer central ne pourront pas bénéficier des services collectifs du foyer (restauration, animation, soins ou aides diverses).

Bien au contraire, il est recommandé, chaque fois que les circonstances s'y prêtent, d'ouvrir les services collectifs aux personnes du quartier. Simplement, ces prestations ne pourront pas entrer dans le cadre juridique d'une a redevance » au sens des textes sur l'A.P.L. dans les foyers.

(1) Il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article L. 442-8 du code de la construction et de l'habitation seules les oeuvres de caractère social, ne poursuivant aucun but lucratif, sont habilitées à procéder à des locations dans les immeubles d'habitation à loyer modéré pour les attribuer à des personnes de leur choix. Comme pour les foyers classiques, ces locations devront faire l'objet de conventions de location conformes aux conventions types annexées à la présente note (cf. annexe II).

Elles devront être approuvées par le préfet qui pourra déléguer ses pouvoirs au directeur départemental de l'équipement.

En attente de la publication de la circulaire A.P.L. foyer, il y aura lieu, lorsque des ambiguïtés apparaîtront d'en référer au service central, notamment chaque fois que l'ouverture du droit à l'A.P.L. ne sera pas évidente.

III - 5. Aide sociale et sécurité sociale :

Lorsque, du fait de situations particulières, les occupants de logements-foyers se trouvent, malgré confrontés à des difficultés financières, il est rappelé que la possibilité de conclure une convention avec le département pour accueillir des bénéficiaires de l'aide sociale reste ouverte .(cf. code de la famille et de raide sociale).

Enfin, les directions départementales des affaires sanitaires et sociales sont qualifiées pour donner toutes précisions sur les conditions de prise en charge par l'assurance maladie des frais dus à l'état des pensionnaires dans les foyers de personnes âgées ou handicapées.

*
* *

Je vous rappelle que dans le cas où vous rencontreriez dans l'application de ces dispositions nouvelles quelque difficulté mes services (mission des actions spécifiques dans l'habitat) demeurent à votre disposition pour répondre à vos questions.

**Convention de location de logements-foyers construits avec l'aide
d'un prêt locatif aidé.**

(Foyer classique ou foyer central d'un foyer-soleil.)

Entre les soussignés :

..... (nom du gestionnaire),(1),
désigné, ci-dessous comme « le locataire »,

D'une part, et

..... (nom du constructeur),(1),
désigné ci-dessous comme « le propriétaire »,

D'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

Art. 1er. — Description des lieux loués.

..... (2) donne à bail à
(3) qui accepte à compter. duet pour douze années, un ensemble, sis à
....., sur un terrain de.....mètres carrés environ, et
comprenant l'ensemble de bâtiments et annexes immobilières tels qu'ils sont définis
par les plans et descriptifs rédigés pour l'exécution des travaux de construction par
M....., architecte à....., ainsi que cet
ensemble se comporte, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin ici
d'en faire plus ample, description qui est reportée à l'article 2 de la convention
prévues par l'article R. 353-161.

Art. 2. — Durée de la location.

Le présent bail sera renouvelé par périodes successives de trois ans minimum et douze
ans maximum à compter de la date prévue à l'article 1^{er} si l'une des parties n'a pas fait
connaître son intention d'y mettre fin un an avant l'échéance.

Art. 3. — Redevance annuelle.

La présente location est consentie moyennant une redevance annuelle (4) calculée, pour
chaque période allant du 1^{er} juillet au 30 juin suivant, sur la base du prix de revient et du
financement définitif de l'opération (5).....

(1) S'il s'agit d'une personne morale, rajouter « ... représenté par ... ».

(2) Indiquer le nom du propriétaire.

(3) Indiquer le nom du locataire.

(4) Lorsque le propriétaire est un organisme d'H.L.M., le montant de cette redevance calculé
conformément aux indications de l'article 3 doit être approuvé par le conseil d'administration.

(5) Pour la première année de location, la redevance sera calculée au prorata du nombre de mois restant à
couvrir avant le 1^{er} juillet suivant.

Elle comprendra :

1° Le montant des annuités (intérêt et amortissement) dû par le propriétaire pour la période annuelle suivante en vue du remboursement des emprunts contractés pour la construction du foyer (1).

A l'issue de la période de remboursement, la présente convention fera l'objet d'un avenant pour déterminer le loyer ;

2° Le remboursement annuel des frais généraux du propriétaire à concurrence de 0,30 p. 100 du prix de revient global de l'opération rajusté tous les ans sur la base de la variation de l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction (2) ;

3° Le montant de la provision pour grosses réparations, fixé à.....(3) du prix de revient global de l'opération.

Les provisions relatives à ce poste seront susceptibles d'être révisées, d'une part, compte tenu de l'état de l'immeuble constaté conjointement par le propriétaire et le gestionnaire, d'autre part, en fonction des variations de l'indice maximal du coût de la construction (2) (4) ;

4° Le montant des primes d'assurance de l'immeuble ;

5° Les impôts et taxes non récupérables au titre de l'article 4 ci-après.

Art. 4. — Charges.

Le locataire réglera en sus au propriétaire toutes les charges récupérables afférentes à l'immeuble loué en application de l'article 38 de la loi du septembre 1948 et toutes taxes et impôts en application de la réglementation fiscale.

Art. 5. — Défaut de paiement.

Le locataire s'engage à payer la redevance annuelle, fixée à l'article 3 en douze fractions mensuelles égales, au propriétaire, et ce avant le 5 de chaque mois et payées à terme échu.

(1) Lorsque le propriétaire est un organisme d'H.L.M., il n'est tenu, compte au cours de la première année de location ni du différé d'amortissement (qui doit être considéré comme une rémunération dudit organisme) ni de la remise d'intérêts dont pourrait encore bénéficier le propriétaire. Le montant de l'annuité à prendre en considération est alors celui de la première annuité de remboursement des prêts.

(2) L'indice établi trimestriellement par l'I.N.S.E.E. est publié au Journal officiel en application des dispositions de la loi n° 70-600 du 9 juillet 1970 modifiant l'article 79 de l'ordonnance n° 58-1374 du 30 décembre 1958 relatif aux indexations. Les conventions passées antérieurement à l'intervention de la présente circulaire ne pourront être modifiées qu'après accord entre les parties. Un avenant soumis à l'approbation du directeur départemental de l'équipement consacrera ces modifications.

(3) Pour les organismes d'H.L.M. : pourcentage minimal obligatoire de 0,6 p. 100 du prix de revient de l'immeuble indexé sur l'indice I.N.S.E.E.

(4) Le gestionnaire peut demander à prendre à sa charge les grosses réparations. Celles-ci devront être effectuées sous contrôle du propriétaire. En cas de litige relatif à l'emploi de cette provision et avant tout recours contentieux, les parties pourront faire appel à l'arbitrage du préfet.

Dans le cas où les sommes échues en vertu, du présent bail et non réglées viendraient à atteindre les trois douzièmes de la redevance annuelle visée à l'article 3 le locataire serait mis en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de se mettre à jour dans le délai d'un mois.

Cette mise en demeure sera également notifiée à l'autorité administrative signataire de la convention prévue à l'article R. 353-161.

A défaut de paiement dans ledit délai; la présente location sera résiliée de plein droit, et la résiliation sera constatée par simple ordonnance de référé, si bon semble au propriétaire nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Le locataire aura alors un mois pour remettre les lieux à la disposition du propriétaire.

Art. 6. — Occupation des lieux.

Le locataire devra faire son affaire de l'assurance de son mobilier, des risques locatifs et des recours des voisins.

En cas de sinistre, le locataire ne pourra réclamer au propriétaire aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction. Il pourra seulement suspendre le versement de sa redevance, mais un mois après l'achèvement des travaux, celui-ci reprendra son cours.

Art. 7. — Recouvrement des dettes.

En cas de résiliation, le propriétaire poursuit le recouvrement de la dette du locataire :

- a) S'il s'agit d'un office public d'H.L.M., conformément aux dispositions de l'article R. 423-52 du C.C.H. ;
- b) S'il s'agit d'un office public d'aménagement et de construction (O.P.A.C.), conformément aux dispositions de l'article R. 423-8 du C.C.H. ;
- c) Dans tous les autres cas (société anonyme d'H.L.M., propriétaires privés), conformément au droit commun.

Le mobilier et les équipements divers installés par le locataire dans les lieux loués constituent la garantie de ses engagements résultant de la présente location.

Art. 8. — Intérêts moratoires.

Toute somme non payée à son échéance portera de plein droit intérêt au profit du propriétaire à compter de la date de son exigibilité, au taux légal.

Tous les frais que le propriétaire sera amené à engager à la suite de la non-exécution par le locataire de l'une quelconque de ces obligations (rappels, poursuites, honoraires d'hommes de loi, actions judiciaires, etc.) seront à la charge du locataire.

Art. 9. — Réparations.

Le propriétaire doit procéder aux grosses réparations et aux travaux d'entretien de l'immeuble tels que définis par les articles 606; 1719, 1720 et 1721 du code civil, le locataire se substituant à lui pour toutes les autres charges et obligations dues par le propriétaire, notamment l'entretien courant et les menues réparations.

Le locataire devra jouir des lieux en bon père de famille et sera tenu de laisser visiter ceux-ci par le propriétaire ou son représentant dûment habilité.

Art. 10. — Aménagement des lieux.

Le locataire ne pourra faire aucun changement, démolition, construction ou percement dans les lieux, sans le consentement préalable, exprès et par écrit du propriétaire et, s'il le juge bon, sous la surveillance de son architecte.

Art. 11. — Gestion des services.

Le locataire, signataire du présent contrat de location aura la responsabilité entière et exclusive de tous les services (chambre, restaurants, services collectifs, etc.) fonctionnant dans les lieux loués ainsi que de l'exécution des stipulations mises à sa charge par la convention prise en application de l'article R. 353-161 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 12.

Tous les frais d'enregistrement ou de timbre relatifs au présent contrat sont à la charge du locataire.

Condition suspensive :

La prise de possession est soumise à la condition suspensive suivante : attribution au propriétaire d'un prêt locatif aidé dont dépend la construction de l'immeuble.

L'enregistrement est requis au droit fixe.

Fait à , le , en triple exemplaire.

Pour le locataire :

Pour le propriétaire :

ANNEXE

Foyer-soleil

Convention type de location entre un propriétaire et une association gestionnaire d'un logement-foyer faisant l'objet d'une convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (art. R. 353-161 du code de la construction et de l'habitation) en vue de la location de logements situés autour de ce logement-foyer dit « foyer central ».

Entre les soussignés :

....., représenté par M....., autorisé à cet effet par
....., et désigné ci-dessous comme le propriétaire,

D'une part, et

..... (nom du gestionnaire), désigné ci-dessous comme le locataire,

D'autre part,

— Il est rappelé :

1. Que le foyer central, dénommé et
sis....., fait l'objet d'une convention
entre l'Etat et et..... en date du
.....ci-jointe, ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement ;

2. Que cette convention a une durée de

— Il est convenu ce qui suit :

Art. 1er. — Description des lieux loués et durée de la location.

Le propriétaire donne à bail à compter du à (nom
du gestionnaire) (nombre de logements) logements décrits, plus
précisément dans le document joint à la présente convention, d'une surface corrigée
globale de mètres carrés.

La location a une durée de (au moins un an).

Elle est renouvelable, par tacite reconduction, pour des périodes annuelles pendant toute
la durée de la convention de location du foyer central.

Il ne peut y être mis fin que dans les conditions prévues à l'article 3 de l'annexe à
R. 353-161 du code de la construction et de l'habitation.

Ces logements doivent, par ailleurs, faire l'objet d'une convention ouvrant droit à
l'aide personnalisée au logement.

DEUX CAS :

a) Les logements loués ont été réservés dès leur construction pour être rattachés au foyer central :

Deux variantes :

1. Le propriétaire des logements est le même que le propriétaire du foyer central :

Ecrire : « ...les signataires s'engagent à passer un avenant à la convention tripartite ci-dessus visée pour y intégrer les logements ainsi loués ».

2. Le ou les propriétaires des logements loués sont différents du propriétaire du logement-foyer central :

Ecrire : « ...les logements devront faire l'objet d'une convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et conforme à l'article R. 353-161 du code de la construction et de l'habitation ».

b) Les logements loués ont déjà fait l'objet d'une convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et prise en application de l'article L. 351-2 (2° et 3°) du code de la construction et de l'habitation :

Ecrire : « ...le propriétaire des logements loués s'engage à passer un avenant (1) à ladite convention pour exclure les logements ainsi loués qui devront faire l'objet d'une nouvelle convention spécifique conforme à l'article R. 353-161 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 2 — Etat des lieux.

Au plus tard lors de la remise des clés un état des lieux contradictoire et contresigné par les deux parties sera établi.

Au départ du locataire une visite contradictoire des lieux loués sera effectuée.

Ces états des lieux seront établis selon des modalités précisées en annexe.

Art. 3. — Loyer.

Le loyer demandé est au plus égal au loyer maximum qui aurait pu être fixé par une convention prise en application de l'article L. 351-2 (2° et 3°) du code de la construction et de l'habitation.

Pour la première année, la location est consentie moyennant le paiement d'un loyer annuel de francs au mètre carré de surface corrigée.

Il est appliqué un abattement de p. 100 sur ce montant pour tenir compte de la prise en charge partielle par le locataire de la gestion.

Ce loyer évolue dans les mêmes conditions que le loyer maximum ci-dessus visé.

Les majorations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

(1) Cet avenant sera publié au fichier immobilier

Art. 4. -- Charges.

Le locataire réglera en sus au propriétaire toutes les charges récupérables afférentes aux logements loués. Il lui remboursera les prestations, taxes locatives et fournitures individuelles dans la limite de celles visées à l'article 38 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, dans les mêmes conditions que les locataires du groupe d'immeubles qu'il occupe.

Des acomptes, au titre de provisions pour charges, peuvent être réclamés au locataire, en attente de régularisation.

Chaque année le propriétaire devra remettre au locataire, pour chaque catégorie de dépenses, l'état définitif des dépenses récupérables de l'année écoulée et le mode de répartition entre tous les locataires concernés.

Le règlement de ces sommes est exigible après le délai légal de quinze jours qui suit l'envoi de ce décompte.

Le locataire dispose d'un délai de trois mois, non prescriptif, à compter de la remise de ce décompte pour prendre connaissance des documents de gestion (factures, contrats...) ayant permis l'établissement de cette pièce. Ceux-ci seront tenus à sa disposition.

Chaque année le propriétaire informera le locataire de l'état prévisionnel des dépenses récupérables de l'année à venir, notamment pour justifier les changements éventuels.

Art. 5. — Défaut de paiement du loyer.

Le locataire s'engage à payer au propriétaire le loyer annuel susvisé en douze termes mensuels égaux que les logements soient occupés ou non.

Dans le cas où les sommes échues en vertu du présent bail et non réglées viendraient à atteindre les trois douzièmes du loyer annuel susvisé, le locataire serait mis en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de se mettre à jour dans le délai d'un mois.

Cette sommation doit préciser, à peine de nullité, ce délai d'un mois.

Cette mise en demeure sera également notifiée à l'autorité administrative signataire de la convention prévue à l'article R. 253-161 du code de la construction et de l'habitation.

A défaut de paiement dans ledit délai, la présente location sera résiliée de plein droit à moins que le juge des référés saisi par le locataire ne lui ait accordé des délais pour le paiement du loyer ainsi qu'il est prévu à l'article 1244 du code civil. Les effets de la clause résolutoire seront alors suspendus pendant les délais ainsi accordés et cette clause sera réputée n'avoir jamais joué si le locataire se libère.

Si la réalisation a lieu, le locataire dispose d'un mois pour remettre les lieux à la disposition du propriétaire.

Art. 6. — Occupation des lieux.

Le locataire peut meubler les logements avant de les mettre à la disposition des résidents du foyer.

Il devra faire son affaire de l'assurance de son mobilier, des risques locatifs et des recours des voisins.

En cas de sinistre, le locataire ne pourra réclamer au propriétaire aucune indemnité pour la privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction. Il pourra seulement suspendre le versement de son loyer, mais un mois après l'achèvement des travaux celui-ci reprendra son cours.

Art. 7. — Recouvrement des dettes.

En cas de résiliation, le propriétaire poursuit le recouvrement de la dette du locataire :

- a) *S'il s'agit d'un office public d'H.L.M.*, conformément aux dispositions de l'article R. 423-53 du C.C.H. ;
- b) *S'il s'agit d'un office public d'aménagement et de construction (O.P.A.C.)*, conformément aux dispositions de l'article R. 423-8 du C.C.H. ;
- c) *Dans tous les autres cas* (société anonyme d'H.L.M., propriétaires privés), conformément au droit commun.

Le mobilier et les équipements divers installés par le locataire dans les lieux loués constituent la garantie de ses engagements résultant de la présente location.

Art. 8. — Intérêts moratoires.

Toute somme non payée à son échéance portera de plein droit intérêt au profit du propriétaire à compter de la date de son exigibilité, au taux légal.

Tous les frais que le propriétaire sera amené à engager à la suite de la non-exécution par le locataire de l'une quelconque de ses obligations (rappels, poursuites, honoraires d'hommes de loi, actions judiciaires, etc.) seront à la charge du gestionnaire locataire.

Art. 9. — Réparations.

Le propriétaire doit procéder aux grosses réparations et aux travaux d'entretien de l'immeuble tels que définis par les articles 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil, le locataire se substituant à lui pour toutes les autres charges et obligations dues par le propriétaire, notamment l'entretien courant et les menues réparations.

Le locataire devra jouir des lieux en bon père de famille et sera tenu de laisser visiter ceux-ci par le propriétaire ou son le présentant dûment habilité.

Art. 10. — Aménagement des lieux.

Le locataire ne pourra faire aucun changement, démolition, construction ou percement dans les lieux sans le consentement préalable, exprès et par écrit, du propriétaire et, s'il le juge bon, sous la surveillance de son architecte.

Art. 11. — Destruction des locaux.

En cas de destruction totale ou partielle des logements faisant l'objet de la présente convention, celle-ci sera suspendue dans ses effets et reprendra application sur l'immeuble reconstruit en remplacement de celui détruit.

Pendant la durée d'indisponibilité des logements, le propriétaire s'engage à mettre à la disposition du locataire des logements eu même type dans la limite des vacances survenant dans les immeubles dont il assume la gestion.

Dès l'achèvement des travaux de reconstruction ou de remise en état, la convention de location portant sur les locaux détruits ou endommagés sera reportée de plein droit sur les locaux reconstruits. Le propriétaire devra faire connaître au locataire, au moins trois mois à l'avance, par lettre recommandée, la date à laquelle les logements seront à nouveau disponibles et dans quelles conditions.

Fait à, le, en triple exemplaire.

Pour le locataire •

Pour le propriétaire •

ANNEXE

I. - Descriptif des locaux loués.

Les locaux loués à l'article 1er de la convention sont les suivants :

LISTE des locaux loués.	NUMÉRO	TYPE	CATÉGORIE	SITUÉ AU	BATIMENT	ESCALIER	MÈTRES CARRÉS de surfaces corrigées.
Logements :							
Annexes, garages :							

II - Etat des lieux.

L'état des lieux réalisé au plus tard au moment de la remise des clés consigne l'état des locaux et de ses équipements et précise les imperfections constatées dans le logement, notamment sur les parties immobilières et sur les installations et équipements annexes (électricité plomberie, appareillages sanitaires et autres matériels ou mobiliers d'équipement). Les anomalies cachées et les anomalies de fonctionnement, qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux, devront être signalées par le locataire dans un délai de vingt jours.

Si, pour quelque raison que ce soit, un tel état des lieux n'a pu être établi et signé sur place le jour de la mise en location, le locataire disposera d'un délai de vingt jours pour l'établir et notifier au propriétaire ses constatations.

Faute par ce dernier de contredire l'état des lieux ainsi dressé dans un délai de huit jours, l'état des lieux établi par le locataire sera réputé contradictoire. La notification et le contredit sont faits par lettre recommandée expédiée avec avis de réception.

Le propriétaire après vérification, prendra les mesures nécessaires dans les meilleurs délais possibles.

L'état des lieux contradictoire servira au calcul du montant des réparations locatives, à régler au terme de la location, compte tenu des travaux effectués par l'organisme.

L'état des lieux, qui sera effectué lors du départ du locataire par une visite contradictoire des lieux loués, se fera en présence du propriétaire et du locataire, et, le cas échéant, de son représentant dûment mandaté. Les parties constateront qu'il a été procédé à cette visite à la suite de laquelle un état des lieux sera établi et signé par elles.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations locatives à effectuer sera établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie.

La détermination du montant et du mode de paiement des réparations à effectuer sera alors fixée en tenant compte de l'usure normale et indiquée au locataires sortant.