
MINISTÈRE DE L'URBANISME
ET DU LOGEMENT

Direction de la construction.
CH/HC 2.

NOTE D'INFORMATION DU 1^{er} OCTOBRE 1981
concernant les logements-foyers.
(Non parue au *Journal officiel*.)

OBJET :

Conventionnement des logements-foyers en application des articles R. 351-55 à R. 351-57 et R. 353-154 à R. 353-165 du C. C. H.

Conditions d'octroi de l'A. P. L. à leurs occupants (art. R. 351-58 à R. 351-66 du C. C. H.

Pièces jointes :

Quatre annexes.

Le ministre de l'urbanisme et du logement

à

Madame et Messieurs les préfets ;

Messieurs les directeurs départementaux de l'équipement (pour instruction) ;

Messieurs les directeurs régionaux de l'équipement (pour information).

La présente note, annoncée par la note d'information du 13 janvier 1981 relative à la conception, au financement et à la gestion des logements-foyers construits à l'aide de prêts locatifs aidés, a pour objet de préciser les modalités de mise en place de l'A. P. L. et du conventionnement dans les logements-foyers.

Elle tient compte des directives données par le ministre du logement dans son télex en date du 9 juin 1981 précisé par les circulaires n° 81-405, 81-406 et 81-407 du 19 juin 1981, relatives à la fixation du loyer maximum des conventions, aux travaux d'amélioration des logements sociaux et à la contribution au fonds national de l'habitation.

En raison de la spécificité de ce mode d'hébergement et de son rôle social, des décrets en Conseil d'Etat ont fixé des conditions particulières pour son assimilation aux logements à usage locatif.

I. -- Assimilations.

Elles ont été faites :

1.1. Au niveau du champ d'application de l'A. P. L. (art. R. 351-55 à 57 du C.C.H.).

Les logements-foyers doivent répondre aux trois conditions suivantes pour pouvoir être conventionnés et ouvrir droit pour leurs occupants à l'A. P. L. :

1.11. Etre des établissements à caractère social assurant 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 service de soins, services sociaux éducatifs, blanchissage, moyennant une redevance.

1.12. Héberger à titre principal, c'est-à-dire pour plus de 50 p. 100 de l'ensemble des occupants, l'une des quatre catégories de population suivantes : jeunes travailleurs, travailleurs migrants, personnes handicapées ou personnes âgées. D'autres catégories pourront être accueillies à titre complémentaire.

1.13. Bénéficier ou avoir bénéficié d'une aide financière dans les conditions prévues par l'article R. 351-56.

La convention ouvrant droit à l'A. P. L. (R. 353-154 à R. 353465) est le préalable à l'octroi des nouvelles aides de l'Etat (P. L. A., P. A. L. U. L. O. S.) : dans les autres cas le conventionnement est optionnel.

L'annexe I précise le champ d'application au regard des critères de financement et de la qualité des occupants.

1.2. Au niveau juridique.

La convention définit deux notions essentielles et spécifiques aux logements-foyers :

1.21. Le statut juridique des occupants.

Celui-ci détermine clairement, par analogie avec le contrat de location, les obligations réciproques du gestionnaire et de l'occupant et assure à ce dernier une meilleure sécurité. D'une durée d'un mois, le titre d'occupation est en effet renouvelable à la seule volonté du résident qui remplit les conditions de maintien en logement-foyer et exécute ses obligations.

1.22. De la part de la redevance acquittée par l'occupant et pouvant être prise en compte pour le calcul de l'A. P. L.

Le principe est posé que seule la part de la redevance qui, en contrepartie de l'occupation du logement, est assimilable au loyer et aux charges locatives peut être régie par la convention.

Par contre en sont exclus les frais relatifs à l'amortissement du mobilier et à des prestations annexes.

L'annexe 2 précise les règles de détermination et les modalités d'évolution de cette part de redevance.

II. — Modalités particulières de conventionnement applicables aux logements-foyers.

Le conventionnement des logements-foyers obéit à des règles spécifiques.

2.1. Forme, durée et prise d'effet de la convention ouvrant droit à l'A. P. L.

Dans le cas où le bailleur n'assure pas directement la gestion, la convention ouvrant droit à l'A. P. L. doit être tripartite (Etat, propriétaire, gestionnaire) et faire référence à la convention de location entre le propriétaire et le gestionnaire.

Pour les logements-foyers P. L. A., celle-ci doit être conforme à la convention type annexée à la note d'information CH/HS du 13 janvier 1981.

Pour les logements-foyers existants, elle sera mise en conformité par avenant avec la convention ouvrant droit à l'A. P. L.

L'hébergement en logement-foyer répondant à des besoins spécifiques à certaines catégories de population à un moment donné et pouvant évoluer dans le temps, l'article R. 353-161 du C. C. H. a seulement posé le principe d'une durée minimale d'un an renouvelable par tacite reconduction, pour de mêmes périodes. Toutefois, dans le cas de programmes bénéficiant d'aides importantes de l'Etat, P. L. A. ou P. A. L. U. L. O. S., il convient de prévoir une durée minimale de neuf ans en insérant la possibilité de révision annuelle de la convention ouvrant droit à l'A. P. L. pendant cette période initiale, puis de renouvellement par tacite reconduction pour des périodes annuelles.

Cette convention prend effet à compter de sa signature. Elle n'est pas soumise à la publication au fichier immobilier et doit être simplement tenue à la disposition permanente des occupants dans un local du logement-foyer.

Cas particulier de logement à usage familial :

La note d'information du 13 janvier 1981 permet de financer la réalisation dans un logement-foyer P. L. A. d'un nombre très restreint (1 à 3) de logements à usage familial autres que les logements destinés aux résidents. Dans ce cas, l'article 2 de la convention ouvrant droit à l'A. P. L. sera complété par la rédaction suivante : « Par dérogation aux dispositions de l'article 5, les logements... (à identifier) peuvent être occupés à titre de résidence principale par des personnes physiques non titulaires d'un titre d'occupation conforme à l'article 6. Pendant la durée de cette occupation, les dispositions des articles 5 à 17 sont suspendues à l'égard de ces occupants ».

Il vous appartient d'organiser un suivi annuel des conventions, en vous assurant en particulier du respect de l'occupation effective du logement-foyer à titre principal par des résidents ayant la qualité de jeunes travailleurs, travailleurs migrants, personnes âgées ou personnes handicapées. Le respect de cette obligation conditionne, chaque année la reconduction tacite de la convention.

2.2. Conditions d'attribution et d'occupation.

Le logement-foyer constituant pour un certain nombre de personnes âgées le mode d'hébergement adapté à leur situation, le nombre autorisé, par programme, d'occupants excédant le plafond de ressources des nouvelles aides de l'Etat est à déterminer localement ; leur accueil devant toutefois n'intervenir qu'à titre complémentaire. Il peut être atteint au fur et à mesure des vacances pour les logements-foyers déjà en service.

2.3. Contribution au fonds national de l'habitation.

Conformément au télex en date du 9 juin 1981, les conventions signées entre le 1^{er} juillet et le 31 décembre 1981 ne donneront pas lieu à contribution au F. N. H. Les contributions qui auraient pu être dues au titre de l'exercice 1980 et recouvrables au cours de l'année 1981, ne seront pas perçues.

Les conventions sans travaux à signer sur des logements-foyers pour travailleurs immigrés ayant bénéficié des anciennes aides de l'Etat, ne donneront pas lieu, en principe, à contribution au F. N. H. En contrepartie, vous veillerez à ce que soit appliquée une politique de modération des hausses de redevance et vous me saisirez d'éventuelles difficultés en ce domaine.

2.4. Sanctions contractuelles pour non-respect des obligations de la convention ouvrant droit à l'A. P. L.

Le gestionnaire qui ne respecte pas ses obligations d'information à l'égard des organismes chargés de la liquidation de l'A. P. L. doit verser au F. N. H. une somme fixée en pourcentage du montant des redevances annuelles dues au titre de la convention, ce pourcentage ne pouvant être inférieur à 5 p. 100.

2.5. Les foyers-soleil.

L'annexe 3 donne toutes précisions sur le cas particulier du conventionnement des foyers-soleil.

2.6. Ressources prises en compte pour le calcul de l'A. P. L.

L'annexe 4 précise les modalités de prise en compte des ressources pour le calcul de l'aide personnalisée au logement. Ces précisions doivent permettre aux organismes de faire des études préalables de simulation d'A. P. L.

Pour le directeur de la construction :
Le chef du service de l'habitat,
J.-P. DUPORT.

ANNEXE N° 1

CHAMP D'APPLICATION DU CONVENTIONNEMENT

1. Les critères de financement.

Ils sont fixés limitativement par l'article R. 351-56.

Entrent dans le champ d'application du conventionnement, les logements-foyers qui remplissent les conditions suivantes :

1.1. Avoir bénéficié pour leur construction :

- soit des anciennes aides de l'Etat au titre de la réglementation antérieure au 4 janvier 1977 (prêts de la caisse de prêts H. L. M., primes et prêts du Crédit foncier ou prêts bonifiés accordés à des organismes d'H. L. M. en application de l'article R. 431-49 du C. C. H. ;
- soit, à concurrence d'au moins 20 p. 100 du coût de la construction, d'un financement au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction ou d'une subvention budgétaire du ministère de la santé. Ce taux de 20 p. 100 peut être obtenu par cumul entre les deux aides.

*1.2. Bénéficiaire pour leur amélioration
ou leur acquisition-amélioration :*

- soit des nouvelles aides de l'Etat : P. L. A. (acquisition-amélioration ou amélioration de programmes cédés par bail emphytéotique par des collectivités locales ou leurs groupements), subvention à l'amélioration P. A. L. U. L. O. S. ;
- soit de la fraction 0,1 p. 100 de la participation des employeurs affectée au logement des travailleurs immigrés ;
- soit à concurrence d'au moins 20 p. 100 du coût de l'opération d'une subvention budgétaire du ministère de la santé ;

1.3. Bénéficiaire pour leur construction :

- soit de P. L. A. ;
- soit à concurrence d'au moins 20 p. 100 du coût de l'opération d'une subvention budgétaire du ministère de la santé.

Remarques :

- a) N'entrent pas dans le champ d'application les opérations financées par des prêts conventionnés.
- b) En outre, il convient de s'assurer en cas de conventionnement sans travaux que les logements-foyers existants sont conformes, d'une part, aux normes générales relatives à la sécurité, la salubrité et l'équipement des immeubles (1) et,

(1) Elles sont définies notamment au paragraphe I de l'annexe à l'arrêté du 31 août 1979 relatif aux caractéristiques techniques des logements-foyers acquis et améliorés à l'aide de P.L.A.

d'autre part, à des normes dimensionnelles et sanitaires minimales qui sont celles prévues par les arrêtés techniques « anciennes aides » afférents au financement d'origine (1).

Dans le cas particulier des logements-foyers pour travailleurs immigrés, le principe retenu est de conventionner des établissements comportant des chambres individuelles d'au moins 9 m² avec équipement sanitaire.

Deux dérogations sont admises :

- la première pour des programmes comportant des chambres individuelles de 7 m² et sous réserve que, lors de la demande de conventionnement, soit assuré un minimum d'autonomie privative par l'existence de cloisons en dur et que, par ailleurs, soit obtenu l'engagement de l'organisme (gestionnaire ou propriétaire) de procéder à des études de desserrement et de restructuration pour atteindre les caractéristiques techniques minimales fixées par l'arrêté du 31 août 1979 (amélioration ou acquisition à l'aide de P. L. A.) sous réserve de dérogations susceptibles d'être accordées par le préfet en raison de la structure de l'immeuble ;
- la seconde pour des programmes de logements-foyers dits « F 6 » (chambres de 4,50 m², le conventionnement par tranche peut être autorisé après mise aux normes dimensionnelles (9 m² + installation sanitaire) et, sous réserve que la première tranche porte sur au moins le tiers de la capacité d'accueil d'origine.

Dans le cas de programmes répondant aux caractéristiques techniques de foyers dit « foyers d'accueil » (cf. circulaire du 5 décembre 1974), c'est-à-dire prévoyant la possibilité de loger de deux à quatre personnes dans une chambre selon sa surface, le conventionnement ne peut intervenir qu'après desserrement sous réserve que les chambres occupées par deux personnes aient au moins 15 m² et les chambres occupées par trois personnes au moins 20 m².

2. Les critères relatifs à la qualité des occupants.

La règle posée par l'article R. 351-55 du C. C. H. est que seuls peuvent être conventionnés et ouvrir droit au bénéfice de l'A. P. L. des logements-foyers qui hébergent pour plus de 50 p. 100 de leurs effectifs des jeunes travailleurs, des travailleurs migrants, des personnes handicapées ou des personnes âgées.

C'est également la condition nécessaire à l'octroi d'aides de l'Etat, P. L. A. en particulier.

Un certain nombre de questions peuvent se poser :

2.1. Logements-foyers pour handicapés.

L'article R. 351-55 du C. C. H., de même que les arrêtés relatifs aux P. L. A. visent les logements-foyers pour personnes handicapées sans précision complémentaire.

(1) Cf. pour les logements-foyers pour personnes âgées et personnes seules ayant bénéficié de financement H. L. M. ou Crédit foncier, les caractéristiques techniques définies par les arrêtés du 17 mars 1960, du 28 juin 1966, du 18 novembre 1970, du 18 juin 1972, du 24 février et du 17 mars 1974 selon le cas et précisées par la circulaire n° 74-202 du 5 décembre 1974.

Pour les logements-foyers pour jeunes travailleurs financés à l'aide d'une subvention du ministère de la santé, les normes sont celles définies par la circulaire 1965 de ce ministère.

En l'état actuel des réflexions, il convient de faire les distinctions suivantes :

2.11. Les logements-foyers destinés à l'hébergement d'handicapés physiques, que leur handicap leur permette ou non l'exercice d'une activité, entrent dans le champ d'application du conventionnement, ces foyers étant conçus de manière à leur assurer le maximum de vie autonome et à représenter pour eux un véritable logement ;

2.12. Les logements-foyers destinés à l'hébergement d'handicapés mentaux ne peuvent être conventionnés que si ces personnes handicapées exercent une activité salariée dans un centre d'aide par le travail, un atelier protégé ou dans un milieu ordinaire de travail ou bien si elles présentent également un handicap physique et peuvent être assimilées à la catégorie des occupants visée au § 2.11.

2.13. Par contre, les établissements qui accueillent des handicapés dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et qui ne disposent pas d'un minimum d'autonomie n'entrent pas dans le champ d'application du conventionnement.

2.2. Logements-foyers pour jeunes travailleurs et logements-foyers pour travailleurs migrants.

Ces établissements doivent accueillir à titre principal c'est-à-dire pour plus de 50 p. 100 des résidents :

- des jeunes salariés ou apprentis âgés de seize à vingt-cinq ans s'agissant de logements-foyers pour jeunes travailleurs ;
- des salariés, travailleurs immigrés ou travailleurs migrants interrégionaux ou internes à la région, dans le cas des logements-foyers pour travailleurs migrants.

Actuellement, ces deux catégories d'établissement sont souvent conduits à accueillir également une population très diversifiée telle que jeunes à la recherche d'un premier emploi, stagiaires, étudiants, mères célibataires ou femmes seules en difficulté.

Ces catégories peuvent être maintenues à titre complémentaire dans les logements-foyers existants qui seront conventionnés.

Elles pourront être accueillies dans des logements-foyers dont la construction bénéficie de P. L. A., mais à titre strictement complémentaire,

2.3. Logements-foyers pour personnes âgées.

Aucun problème se pose au niveau de la définition de la population qui recouvre les personnes âgées de plus de soixante-cinq ans ou de soixante ans en cas d'invalidité au travail.

ANNEXE N° 2

**PART DE LA REDEVANCE ASSIMILABLE AU LOYER
ET AUX CHARGES LOCATIVES**

(Art. 11 de la convention type.)

**1. Détermination de la part maximum de la redevance assimilable
au loyer et aux charges locatives.**

1.1. Principe de calcul.

La part maximum de la redevance mensuelle à fixer dans la convention est établie à partir de la comptabilité analytique du programme, en prenant en compte les seuls éléments constitutifs correspondant au loyer et aux charges locatives tels que définis par les articles R. 353-158 et 159 à l'exclusion des dépenses relatives à l'amortissement du mobilier, à l'action socio-éducative, au fonctionnement du centre de soins et au service de blanchissage.

Elle s'inscrit dans la limite des valeurs maximales fixées au niveau national (P.L. A.) des équivalences de loyer et de charges locatives qui s'établissent pour toutes les catégories du foyer à compter du 1^{er} juillet 1981, jusqu'à nouvelles instructions, comme suit en francs mensuels par lit, type de chambre et zone de financement :

	ZONE 1	ZONE 2	ZONE 3
Lit (1)	738	674	639
Type 1	924	838	796
Type 1 <i>bis</i>	1364	1250	1186
Type 2	1598	1456	1378

(1) Valeur applicable à chaque résident lorsque la chambre est occupée par plusieurs personnes sans lien de parenté.

Dans cette limite les règles de détermination de la part maximum de la redevance sont les suivantes :

1.1.1. Logements-foyers neufs financés au moyen de prêt locatif aidé ou de subventions budgétaires du ministère de la santé à concurrence d'au moins 20 p. 100 du coût de l'opération : valeurs maxima nationales des équivalences de loyer et de charges locatives P. L. A.

1.1.2. Logements-foyers existants dont l'acquisition amélioration ou l'amélioration avec bail emphytéotique est financée au moyen de P. L. A.: valeurs maxima nationales (EL + C) P. L. A.

1.1.3. Logements-foyers existants conventionnés sans travaux dont la construction a été financée avec les anciennes aides ou à concurrence d'au moins 20 p. 100 du coût de l'opération à l'aide de la participation des employeurs à l'effort de construction : part de la redevance pratiquée avant conventionnement ou de la redevance prévisionnelle assimilable au loyer et aux charges locatives majorée de 25 p. 100 dans la limite des valeurs maxima nationales (EL + C) P. L. A.

1.1.4. Logements-foyers existants dont l'amélioration ou l'acquisition amélioration est financée soit au moyen de la P.A.L.U.L.O.S., du 0,1 p. 100 ou de subventions budgétaires du ministère de la santé à concurrence d'au moins 20 p. 100 du coût de l'opération : même règle qu'au paragraphe 1.1.3. ci-dessus.

Dans le cas de logements-foyers faisant l'objet de travaux lourds, il vous appartient, si vous jugez que l'intérêt de l'opération le justifie, de déroger à cette règle dans la limite des valeurs maxima nationales.

1.1.5. Cas particulier d'extension de logements-foyers existants.

Dans le cas d'une demande d'octroi de P. L. A. en vue de l'extension d'un logement-foyer existant, il convient, dans un souci d'unité de gestion et d'équité (détermination de la redevance et régime unique d'A. P. L. pour l'ensemble des résidents), de passer une convention ouvrant droit à l'A. P. L. applicable à l'ensemble du logement-foyer.

La part maximum de la redevance peut s'inscrire à un niveau intermédiaire entre les valeurs résultant de la règle applicable aux logements-foyers existants « anciennes aides » et les valeurs maximum nationales P. L. A. compte tenu de la part respective des logements financés.

La convention ouvrant droit à l'A. P. L. peut également prévoir que la prise d'effet des dispositions de la convention à l'égard des occupants (titre d'occupation, redevance) soit différée à la mise en service de la partie du logement-foyer financée en P. L. A.

1.2. Modalités pratiques.

La part maximale de la redevance, établie à partir de la comptabilité analytique du programme selon les règles définies ci-dessus, est déterminée au moyen d'une fiche analytique de décomposition de la redevance mensuelle. Toute justification est apportée par le bailleur par la production d'un tableau d'analyse de gestion.

1.2.1. Pour le conventionnement des logements-foyers pour travailleurs migrants, les modalités pratiques suivantes ont été mises au point en liaison avec la commission nationale pour le logement des immigrés :

La part maximum de la redevance mensuelle est déterminée à partir de la fiche analytique de décomposition de la redevance mensuelle rendue applicable aux logements-foyers de travailleurs migrants à compter du 1^{er} juillet 1979 (cf. tableaux modèle n° 1). Toute justification sera apportée par la production d'un tableau d'analyse de gestion pouvant se présenter sous forme d'une fiche de contrôle budgétaire.

Elle correspond à la redevance inscrite dans la colonne « prix de revient prévisionnel mensuel », étant entendu que seuls les postes budgétaires suivants sont pris en compte.

1.2.1.1. Pour la détermination de l'élément équivalent au loyer :

Poste :

- redevance versée par le gestionnaire au propriétaire ou en cas de gestion directe (annuités des emprunts, frais généraux du propriétaire, provision pour grosses réparations, prime d'assurance de l'immeuble) ;
- personnel peintres ;
- autres charges peintures ;
- personnel de direction ;
- personnel de gestion ;
- frais de P. T. T. ;
- autres charges administratives ;
- personnel d'entretien ;
- travaux d'entretien.

1.2.1.2. Pour la détermination de l'élément équivalent aux charges locatives :

Poste :

- personnel de nettoyage ;
- fournitures et prestations de nettoyage ;
- contrat d'entretien ;
- chauffage.

Sont exclus les postes suivants :

- animation ;
- blanchissage ;
- fluides (eau, gaz, électricité) correspondant à des charges personnelles ;
- gestion du mobilier (amortissement et entretien) ;
- cercle-bar ;
- taxiphone ;
- animation.

1.2.1.3. En tout état de cause, l'équivalent loyer et charges maximales fixé par la convention ouvrant droit à l'A. P. L. doit s'inscrire dans la limite des valeurs maxima fixées au niveau national pour un logement-foyer construit au moyen d'un prêt locatif aidé.

Toute garantie doit être apportée pour que l'équivalent loyer et charges maximales fixé par la convention ouvrant droit à l'A. P. L. et l'équivalent loyer et charges pratiqué fixé dans le titre d'occupation et reporté dans le tableau destiné aux organismes chargés du service de l'A. P. L. correspondent aux seuls éléments pris en compte pour le calcul de cette aide.

1.2.2 Pour les autres cas de conventionnement, la part maximale de la redevance sera également déterminée à partir d'une fiche analytique de décomposition de la redevance mensuelle qui sera établie :

1.2.2.1. Pour les logements-foyers pour personnes âgées sur le tableau modèle n° 2 : un abattement forfaitaire de 25 p. 100 correspondant à la quote-part des actions socio-éducatives et médicales sera appliqué sur le poste « frais de personnel ».

1.2.2.2. Pour les logements-foyers pour jeunes travailleurs sur le tableau modèle n° 3 élaboré par l'union des foyers de jeunes travailleurs et applicable à leurs adhérents : un abattement correspondant à la quote-part de l'action socio-éducative et de la restauration sera appliqué au poste « appointements du personnel ».

Il sera obtenu par l'application d'abattements forfaitaires aux sous-postes suivants : directeur, directeur adjoint, économiste, accueil et gardien.

Des abattements forfaitaires analogues seront également appliqués aux logements-foyers gérés par des organismes qui n'adhèrent pas à l'U. F. J. T.

2. Fixation des modalités d'évolution de la part de la redevance maximum et de la redevance pratiquée.

La convention ouvrant droit à l'A.P.L. prévoit que la part de la redevance maximale et la part de la redevance pratiquée évoluent chaque 1^{er} juillet en fonction de trois paramètres.

Après étude de bilans communiqués par des gestionnaires et dans un souci de simplification, ils sont fixés au niveau national et s'établissent comme suit :

2.1. Pour tous les logements-foyers autres que pour les travailleurs migrants :

2.1.1. A concurrence de 60 p. 100 en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.

2.1.2. A concurrence de 15 p. 100 en fonction des variations du sous-indice « combustible énergie » intégré dans l'indice des prix à la consommation.

2.1.3. A concurrence de 25 p. 100 en fonction des variations du sous-indice « entretien-logement ».

2.2. Pour les logements-foyers pour les travailleurs migrants, les pourcentages sont respectivement de 60, 10 et 30 p. 100.

Ces pourcentages sont ceux qui devront être reportés dans la convention ouvrant droit à l'A. P. L.

En outre, la part de la redevance pratiquée peut être réajustée chaque année le 1^{er} juillet et également en cas de modification des prestations fournies dans la limite des valeurs maximales nationales.

ANNEXE N° 3

FOYERS-SOLEIL

La présente annexe a pour objet de préciser les modalités spécifiques de la procédure de conventionnement des foyers-soleil. Elle complète la note d'information CH/HS du 13 janvier 1981 qui définit la convention de location « foyer-soleil » entre un propriétaire de logements extérieurs et une association gestionnaire d'un logement-foyer classique conventionné.

1. Rappel des principes généraux.

Un foyer-soleil est un logement-foyer dont une partie des logements des résidents est disséminée dans des immeubles avoisinants et bénéficie de l'ensemble des services collectifs du foyer.

Il en résulte que, dans un souci d'unité de gestion (détermination de la redevance par une même association gestionnaire) et d'équité (un régime unique d'A. P. L. pour l'ensemble des résidents), le logement-foyer classique dit « foyer central » et les logements extérieurs qui lui sont rattachés doivent faire l'objet du même régime de conventionnement : passation avec l'état d'une convention conforme à l'article R. 353-161 du C. C. H.

Cela implique que seul un foyer central faisant l'objet d'une convention ouvrant droit à l'A. P. L. pourra s'étendre par adjonction de logements extérieurs financés à l'aide de P. L. A. ou d'autres modes de financement prévus par l'article R. 351-56 du C. C. H.

2. Modalités de conventionnement.

La tableau ci-annexé précise les différentes phases de la procédure tant au niveau de passation de la convention ouvrant droit à l'A. P. L. que de la convention de location.

Deux cas sont à envisager :

2.1. La création d'un foyer-soleil ou foyer central et logements rattachés bénéficieront en général d'un financement P. L. A. La procédure diffère sensiblement selon que le propriétaire des logements est distinct ou non de celui du foyer central ;

2.2. L'extension d'un logement-foyer classique existant par adjonction de logements loués extérieurement.

ANNEXE N° 3

	CONVENTION DE LOCATION	CONVENTION OUVRANT DROIT À L'A.P.L. (annexe 1 ou 2 à l'article R. 353-161)
<p align="center">1^{er} cas (2.1). <i>Création d'un foyer soleil</i></p> <p>Exemple d'un foyer central et logements rattachés financés en P.L.A.</p> <p><i>Hypothèse 1.</i> – Le propriétaire des logements est le même que celui du foyer central.</p> <p><i>Hypothèse 2.</i> – Le ou les propriétaires des logements et celui du foyer central sont différents.</p>	<p>1. Passation d'une convention de location conforme au modèle type logement-foyer P.L.A. portant sur foyer central.</p> <p>3. Passation d'une convention de location modèle type foyer soleil portant sur logements rattachés.</p> <p>1. Passation d'une convention de location logement-foyer P.L.A. portant sur foyer central.</p> <p>3. Passation d'une convention de location « Foyer soleil » avec chacun des propriétaires de logements rattachés.</p>	<p>2. Passation d'une convention ouvrant droit à l'A.P.L. logement-foyer portant sur le foyer central et octroi d'un P.L.A. logement-foyer.</p> <p>4. Avenant à la convention foyer central pour y intégrer les logements rattachés et octroi d'un P.L.A. logement-foyer.</p> <p>2. Passation d'une convention ouvrant droit à l'A.P.L. logement-foyer et octroi d'un P.L.A. logement-foyer.</p> <p>4. Passation d'une convention ouvrant droit à l'A.P.L. conforme à celle d'un logement-foyer classique avec chacun des propriétaires de logements rattachés et octroi d'un P.L.A. logement-foyer.</p>
<p align="center">2^e cas (2.2).</p> <p><i>Extension d'un logement-foyer classique existant par adjonction de logements loués extérieurement.</i></p> <p>a) Préalable : Le logement-foyer central doit être conventionné</p> <p>b) Procédure de rattachement des logements extérieurs qui devront être conventionnés :</p>	<p>2. Mise en conformité de la convention de location avec la convention ouvrant droit à l'A.P.L.</p> <p>1. Passation d'une convention de location « foyer soleil » avec chacun des propriétaires de logements rattachés.</p>	<p>1. Passation d'une convention ouvrant droit à l'A.P.L. logement-foyer portant sur foyer central.</p> <p>2. Passation d'une convention ouvrant droit à l'A.P.L. conforme à celle d'un logement-foyer classique avec chacun des propriétaires de logements rattachés.</p> <p>3. Si les logements rattachés ont déjà fait l'objet d'une convention ouvrant droit à l'A.P.L. modèle « Logement familial » (ex. : financement P.L.A.), passation d'un avenant à ladite convention pour exclure ces logements et passation d'une nouvelle convention modèle logement-foyer classique (cf. 2 ci-dessus) ou avenant à la convention portant sur le foyer central si le propriétaire des logements est le même.</p>

ANNEXE N° 4

**RESSOURCES PRISES EN COMPTE POUR LE CALCUL DE L'A. P. L.
EN L'ETAT ACTUEL DE LA REGLEMENTATION****I. - Détermination du revenu net imposable.**

Les ressources prises en compte pour le calcul de l'A. P. L. s'entendent du revenu net imposable de l'année de référence (année précédant celle où se situe le début de la période de paiement de l'A. P. L.).

Sa détermination nécessite l'application de dispositions fiscales spécifiques à certaines catégories de population résidant en logement-foyer ; il en est ainsi notamment des personnes âgées, invalides, handicapées et des apprentis.

1.1. Personnes âgées et invalides.

1.11. Exonération des faibles revenus :

Tous les français âgés de plus de soixante-cinq ans et de soixante ans en cas d'inaptitude au travail bénéficient d'une garantie de revenu. Le minimum est obtenu par l'addition :

- d'une allocation de base constituée par l'allocation aux vieux travailleurs salariés (A. V. T. S.), ou un autre avantage de même montant, ou une pension de retraite automatiquement portée au niveau de l'A. V. T. S. si le calcul normal donne un montant inférieur ;
- de l'allocation supplémentaire du fonds national de solidarité (F. N. S.) accordée aux personnes dont les ressources globales, y compris cette allocation, sont inférieures à un plafond. Si les ressources dépassent ce plafond, l'allocation supplémentaire est servie sous forme différentielle.

Sont exonérées :

- l'allocation aux vieux travailleurs salariés et avantages non contributifs assimilés (allocation aux mères de famille, allocation spéciale du fonds spécial...);
- l'allocation supplémentaire du F. N. S. ;
- les pensions de retraite et d'invalidité lorsque leur montant n'excède pas celui de l'A.V.T.S. et que le revenu global n'excède pas le plafond d'attribution de cette allocation (égal au plafond du F. N. S.) ;
- les pensions de guerre et assimilés ;
- les rentes servies par les régimes de sécurité sociale au titre de la législation sur les accidents du travail et les maladies professionnelles.

1.12. Calcul du revenu net imposable.

Les pensions de retraite et d'invalidité autres que celles visées au paragraphe précédent sont affectées :

- d'un abattement de 10 p. 100 dont le montant est compris entre un plancher de 1 800 F et un plafond de 7 600 F pour les revenus de 1980 ;
- et d'un abattement de 20 p. 100 sur le solde obtenu après avoir opéré le premier abattement.

Le revenu global des personnes âgées de plus de soixante-cinq ans ou invalides (1) est enfin affecté d'un abattement spécial :

Revenu net global — 1980	Montant de l'abattement	
	Un des époux est âgé ou invalide	Chacun des deux époux est âgé ou invalide
	<i>Francs</i>	<i>Francs</i>
N'excédant pas 28 600 F.....	4 630	9 260
Compris entre 28 600 F et 46 300 F.....	2 315	4 630
Supérieur à 46 300 F.....	Néant	Néant

(1) Titulaires d'une pension militaire d'invalidité pour invalidité d'au moins 40 p. 100 ou d'une pension d'invalidité pour accident du travail d'au moins 40 p. 100 ou de la carte d'invalidité délivrée aux grands infirmes.

1.2. Handicapés.

Sont exonérées :

- l'allocation d'éducation spéciale ;
- l'allocation aux adultes handicapés ;
- l'allocation compensatrice.

1.3. Apprentis.

La fraction de salaire (avant déduction des frais professionnels) n'excédant pas la limite générale d'exonération de l'impôt sur le revenu (21 100 F pour les salaires de 1980) est exonérée.

Les apprentis rattachés fiscalement au foyer de leurs parents doivent déclarer à la caisse leurs ressources propres.

Les ressources ainsi déterminées font l'objet d'une déclaration sur l'honneur annexée à l'imprimé de demande ou de renouvellement. Cette déclaration doit être accompagnée ou suivie de l'avis d'imposition ou de non-imposition correspondant à l'année de référence.

II. — Abattement prévu par l'article R. 351-65 du C. C. H.

Un abattement est appliqué au revenu net imposable lorsque le demandeur est une personne isolée qui assume ou contribue à assumer financièrement des charges familiales. Cet abattement forfaitaire est identique à celui fixé à l'article R. 351-11 du C. C. H.

L'intéressé doit en apporter la preuve. Une déclaration sur l'honneur est admise à l'ouverture du droit lorsque la preuve est difficile à apporter pour des raisons administratives, notamment si la famille réside à l'étranger. Mais, lors du renouvellement du droit, l'abattement ne sera appliqué que si le bénéficiaire a pu fournir des justifications.

III. — Evaluation forfaitaire des ressources.

(Art. R. 351-7 du C.C.H.)

Lorsque le demandeur n'avait pas son domicile fiscal en France ou n'a pas disposé de ressources imposables pendant l'année civile de référence et qu'il perçoit une rémunération mensuelle lors de l'ouverture du droit ou du renouvellement, les ressources sont évaluées forfaitairement sur la base de onze fois cette rémunération ou 2 080 fois le S.M.I.C. horaire au 1^{er} janvier précédant l'ouverture ou le renouvellement du droit s'il s'agit d'un travailleur indépendant ou d'un employeur. Ce montant est diminué des abattements fiscaux.

La rémunération prise en compte est en principe celle perçue au cours du mois d'ouverture du droit ou du renouvellement. Toutefois, les organismes payeurs sont autorisés à se référer à celle du mois précédant par souci de rapidité.