

NOTE D'INFORMATION DU 28 FEVRIER 1983
concernant 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'urbanisme et du logement

à

Messieurs les commissaires de la République,
les directeurs régionaux de l'équipement,
les directeurs départementaux de l'équipement.

Notes d'information modifiées par la présente note :

Note d'information du 13 janvier 1981 relative aux caractéristiques et aux conditions de location aux organismes gestionnaires des logements-foyers construits dans le cadre de la législation sur l'aide à la construction.

Note du 6 août 1982 concernant l'emploi de la contribution patronale à l'effort de construction pour la réhabilitation ou la construction de logements-foyers.

La mise en place des politiques préconisées dans la note d'information du 13 janvier 1981 relative aux caractéristiques et aux conditions de location aux organismes gestionnaires des logements-foyers construits dans le cadre de la législation sur l'aide à la construction a montré la nécessité de procéder à un certain nombre d'ajustements pour mieux répondre aux besoins des personnes qui doivent y être accueillies, notamment au niveau des conditions de location.

Les règles qui fixent les conditions financières de location des logements-foyers construits par les organismes H.L.M. aux associations gestionnaires ont dû être modifiées pour permettre à l'aide personnalisée au logement de jouer à plein son rôle solvabilisateur.

A cette fin, des contacts ont été pris avec l'union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. et à la suite de cette concertation les règles suivantes ont été retenues :

- a) Le principe de la transparence des opérations de construction de foyers est maintenu, c'est-à-dire que les foyers sont exclus de tout système de péréquation à l'intérieur du patrimoine global de chaque organisme et ne font habituellement, sauf accords librement consentis par l'organisme en cause, l'objet d'aucun lissage dans le temps des premières annuités du prêt locatif aidé.
- b) Des provisions pour grosses réparations devront être prévues dès la mise en service des foyers, mais une montée en régime de l'importance du montant de ces provisions sera instituée par fraction annuelle de 0,1 p. 100, de 0,3 p. 100 à 1 p. 100 du prix de revient global de l'opération, indexé sur les variations de l'indice du coût de la construction pour étaler dans le temps les charges de l'association gestionnaire.

Lorsqu'il y aura utilisation de cette provision, les frais réels d'intervention des services techniques -de l'organisme H.L.M. pourront être repris sur la provision pour grosses réparations dans la limite maximale de 2 p. 100 du montant des travaux réalisés.

En outre il ne sera pas possible pour le gestionnaire de prendre ces grosses réparations à sa charge. Dans tous les cas les organismes d'H.L.M. devront garder la maîtrise des interventions en ce domaine.

- c) Le remboursement annuel des frais généraux du propriétaire seront limités à 0,10 p. 100 du prix de revient 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.
- d) Compte tenu des difficultés rencontrées par les maîtres d'ouvrages dans le montage des opérations foyers (contacts avec les gestionnaires, passage en C.R.I.S., recherche architecturale, etc.) le montant finançable de la rémunération pour conduite d'opération sera porté à 1,7 p. 100 du montant total des travaux ⁽¹⁾ ou à 2 p. 100 sur autorisation du commissaire de la République.

En conséquence :

1° La note du 6 août 1982 relative à l'emploi de la contribution patronale à l'effort de construction pour la réhabilitation ou la construction de logements-foyers doit être modifiée. Le paragraphe traitant du financement complémentaire des foyers doit se lire de la manière suivante :

«II. - Financement complémentaire des foyers.

«Les besoins en construction nouvelle intéressent principalement les personnes âgées et les personnes, handicapées.

«Ces catégories de population sont particulièrement défavorisées au plan des ressources et il importe que des financements complémentaires interviennent pour permettre à l'aide personnalisée au logement de jouer au maximum son rôle solvabilisateur. Les aides complémentaires doivent être au minimum de 15 p. 100 du prix de revient, mais elles peuvent dépasser de beaucoup ce montant, aussi bien pour les organismes H.L.M. constructeurs que pour les associations loi 1901 (prêt P.L.A.: 55 p. 100 du prix de revient). »

Je vous demanderais donc d'autoriser, au cas par cas, les organismes collecteurs à accorder des prêts, éventuellement avec différé d'amortissement, pour un montant supérieur à 20 p. 100 du coût des foyers.

2° Le paragraphe III-3 de la 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 doit être remplacé dans le paragraphe suivant :

« Loyer dû par l'association gestionnaire à l'organisme constructeur :

« 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 ;
- « - le remboursement des frais généraux du propriétaire ;
- « - les primes d'assurance relatives à la maîtrise d'ouvrage et au statut du propriétaire des murs ;
- « - les impôts et taxes supportés par l'organisme propriétaire, afférents à l'immeuble et 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.

(1) Toutes taxes comprises (bâtiment et V.R.D.).

« 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.»

3° L'article 3 du modèle de convention de location de logements-foyers construits avec l'aide d'un prêt locatif aidé (foyer classique ou foyer central d'un foyer soleil) qui figure à l'annexe I de la note d'information du 13 janvier 1981 susvisée est remplacé par le texte suivant :

« Art. 3. — Redevance annuelle.

« La présente location est consentie moyennant une redevance annuelle (1) 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 (2).

« 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 (3).

« 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 0,10 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 (4).

« 3° Le montant de la provision pour grosses réparations, fixé à..... (5) 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 du coût de la construction (5).

« 4° Le montant des primes d'assurance relatives à la maîtrise d'ouvrage et au statut du propriétaire des murs.

(1) 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.

(2) 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.

(3) Lorsque le propriétaire est un organisme d'H. L. M., le montant de la première annuité de location prendre en considération est celui de la première annuité de remboursement.

(4) 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.

(5) Pour les organismes d'H. L. M. le pourcentage minimal sera, la première année de mise en service, de 0,3 p. 100 du prix de revient de l'immeuble indexé sur l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction et augmentera chaque année de 0,1 p. 100 pour atteindre, la huitième année de location, 1 p. 100 du prix de revient de l'immeuble indexé comme il est ci-dessus précisé.

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

4° Le premier alinéa de l'article 4 du modèle de convention qui figure en annexe II de la note d'information du 13 janvier 1981 (foyer-soleil) est modifié ainsi qu'il suit :

« Le locataire réglera en sus au propriétaire toutes les charges récupérables afférentes aux logements loués, dans la limite de celles définies soit par le décret n° 82-954 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article 23 de la loi n° 82-526 du 22 juin, relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, soit par le décret n° 82-955 pris en application de l'article L.442-3 du code de la construction et de l'habitation dans les mêmes conditions que les locataires du groupe d'immeubles. »

Le reste sans changement.

Pour le ministre, par délégation :

Le directeur de la construction,
G. MERCADAL.