

Fiche n°7 LE LOGEMENT-FOYER

I. Définition

Il s'agit d'ensembles caractérisés par la présence de **locaux collectifs** et destinés à des **publics spécifiques**.

L'article L. 633-1 du CCH définit le logement-foyer comme étant un « *établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes, dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.*

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

Le logement-foyer peut faire l'objet d'une convention APL en application de l'article L. 831-1 (5°) du code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article R. 832-21 du CCH, pour pouvoir être conventionné, un logement-foyer doit avoir été construit ou amélioré avec des financements spécifiques. Ces financements sont rappelés dans le tableau figurant au III de l'**annexe 9 de l'avis loyers**.

II. Deux grandes catégories de logements-foyers

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

A. Les foyers pour personnes âgées ou handicapées

La nature du public accueilli doit être précisée à l'article 4 de la convention type, où il convient de cocher la case correspondant au type d'établissement : différents types de foyers pour l'accueil des personnes âgées ou des personnes handicapées (dont notamment pour l'accueil des personnes âgées, les résidences autonomie et les EHPAD), et habitat inclusif.

Les logements-foyers PA/PH hébergent à titre principal des personnes handicapées ou des personnes âgées. Ce qui exclut donc les étudiants des publics accueillis dans les foyers conventionnés à l'APL.

Précisions sur les résidences universitaires :

Les résidences universitaires sont définies à l'article L. 631-12 du CCH. Elles **ne peuvent être considérées comme du logement-foyer** car elles **ne peuvent pas proposer de prestations obligatoires** et les étudiants qui sont logés s'acquittent d'un **loyer et non d'une redevance**.

❖ Cas des résidences autonomie :

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

Cette loi a souhaité imposer aux résidences autonomie (anciennement dénommés EHPA) la fourniture à leurs résidents d'un certain nombre de prestations minimales.

Ces prestations sont précisées en annexe au décret n° 2016-696 du 27 mai 2016, pris en application de la loi ASV. Cette liste figure dans le code de l'action sociale et des familles : annexe 2-3-2.

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

La résidence autonomie doit également permettre l'accès par tous moyens à un service de restauration et un service de blanchisserie.

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

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

Les résidences autonomie, du point de vue de la législation du logement social, correspondent donc aux logements foyers pour personnes âgées autonomes. C'est donc l'annexe I à l'art. R. 353-159 qu'il faut utiliser pour le conventionnement APL.

Dans le cadre d'un projet d'établissement à visée intergénérationnelle, une résidence autonomie peut accueillir des étudiants dans une proportion inférieure ou égale à 15 % (Cf III de l'article L. 313-12 CASF).

❖ Cas de l'habitat inclusif :

Cette nouvelle forme d'habitat a été créée par l'article 129 de la loi ELAN, en 2018, et fait ainsi désormais l'objet d'une définition formelle à l'article L. 281-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles. Elle constitue une solution de logement pour les personnes âgées et les personnes handicapées, qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes, assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national (arrêté du 24 juin 2019 relatif au modèle du cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif).

La convention-type logements-foyers personnes âgées/personnes handicapées a été actualisée en 2021 pour prévoir le cas de l'habitat inclusif en logement-foyer. Une annexe à la convention a notamment été ajoutée pour préciser les caractéristiques du projet de vie sociale et partagée propre à ce type de foyer.

Le projet d'habitat inclusif peut être mis en œuvre soit dans un logement foyer accueillant des personnes âgées ou des personnes handicapées, soit dans du logement ordinaire (en application des dispositions prévues à l'article L. 441-2 du CCH, III alinéa 3).

B. Les résidences sociales

Il existe plusieurs types de résidences sociales.

La nature précise de l'établissement à conventionner doit être renseignée à l'article 4 de la convention-type (annexe II à l'art. R. 535-159 du CCH pour les résidences sociales) :

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

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

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

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

Tout nouveau conventionnement doit donc être fait en résidence sociale.

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

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

III. Caractéristiques techniques des logements-foyers conventionnés

L'annexe III d'un arrêté du 17 octobre 2011¹ fixe les caractéristiques techniques des logements-foyers neufs ou acquis et améliorés.

Dans cette annexe figure notamment une définition des typologies :

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

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

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

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

IV. Rapports locatifs dans les logements-foyers conventionnés**A. Contrats d'occupation et non baux**

¹Arrêté du 17 octobre 2011 abrogeant et remplaçant l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif (NOR : DEVL1127358A).

Pour les logements-foyers, dont le régime relève à la fois du ministère chargé du logement et du ministère chargé des affaires sociales, le résident signe en réalité deux contrats avec le bailleur. Pour la "partie logement", il signe un contrat d'occupation ; pour la "partie prise en charge sociale", il signe un contrat de séjour.

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

Le contrat d'occupation est conclu pour une durée d'un mois renouvelable par tacite reconduction à la seule volonté du résident.

L'article 6 précise que la résiliation du contrat d'occupation par le gestionnaire ne peut intervenir que dans 3 cas :

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

B. Redevance et non loyer

❖ La redevance

Les résidents des logements-foyers s'acquittent d'une redevance et non d'un loyer. Celle-ci a la particularité d'être composée d'un équivalent loyer et d'un équivalent charges (le poste L+C) et d'une partie correspondant aux prestations obligatoires lorsque le foyer met à disposition de telles prestations.

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

Les redevances maximales doivent être inférieures ou égales aux valeurs maximales définies dans le **tableau C de l'annexe 1 de l'avis annuel des loyers**.

La **redevance est définie par type de logement**²et non proportionnellement à la surface (contrairement au logement ordinaire).

Lorsque le logement-foyer a bénéficié de plus d'un prêt locatif aidé (PLAi, PLUS, PLS), une redevance maximale est déterminée pour chacun des prêts obtenus. La redevance maximale de chaque logement compris dans le logement-foyer est renseignée dans le document annexé à la convention APL.

❖ Le dispositif « Seconde vie »

Le dispositif de la « seconde vie »³ permet aux logements locatifs sociaux anciens, c'est-à-dire les logements achevés et agréés depuis au moins 40 ans et faisant l'objet d'une rénovation lourde⁴ de bénéficier d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de 25 ans (art. 1384 C

²Pour une définition des typologies, voir § IV.

³ Article 71 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024

⁴ Les logements doivent passer d'une classe DPE E, F ou G avant travaux à une classe A ou B après travaux et respecter les critères de sécurité d'usage, d'accessibilité et de qualité sanitaire dédiés aux travaux de rénovation,

bis du code général des impôts (CGI)) et d'un taux réduit de TVA de 5,5 % sur les travaux (art. 278 sexies A, I-6° du même code) sous les conditions suivantes :

Outre ces avantages fiscaux, les bailleurs sociaux peuvent, par avenant à la convention APL, réévaluer les loyers et les redevances des conventions APL des logements concernés en application du troisième alinéa de l'article L. 353-9-2 du CCH.

Pour les logements-foyers, les conditions d'augmentation sont précisées par le décret n° du relatif aux conventions à l'aide personnalisée au logement des logements-foyers et aux modalités d'augmentation des redevances maximales à l'issue de certains travaux de rénovation lourde

❖ Les modalités de révision :

Comme pour les logements ordinaires, les redevances maximales des conventions sont révisées, en application de l'article L. 353-9-2 du CCH, au 1er janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du second trimestre de l'année précédente (art. R. 353-157 du CCH) et les redevances pratiquées peuvent être révisées annuellement au 1er janvier dans la limite de l'IRL du 2e trimestre de l'année précédente (article L. 353-9-3 du CCH).

❖ Les prestations

L'article 12 de la convention-type énumère la liste des prestations obligatoires et facultatives.

Leurs prix ne figurent pas et n'est pas réglementé par la convention APL.

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

Les prestations facultatives ne sont payées par le résident que s'il y recoure (coiffeur, manucure, ...).

En règle générale, dans les résidences autonomie, les repas pris par le résident dans l'espace de restauration commun font partie des prestations facultatives. Néanmoins, le gestionnaire de la résidence peut proposer la prise d'un repas obligatoire par jour dans cet espace commun aux résidents dans le cadre de son projet d'établissement. Dans ce cas, ce repas doit être mentionné dans la liste des prestations obligatoires.