

LA REDEVANCE ET LES AIDES A LA PERSONNE

La redevance

Les résidents des résidences sociales ou des logements-foyers acquittent une redevance et non un loyer, ce qui constitue une différence essentielle par rapport au logement de droit commun.

La décomposition et le détail des éléments constituant cette redevance sont définis précisément par les textes¹.

CALCUL ET DÉCOMPOSITION DE LA REDEVANCE

La redevance totale est la somme acquittée mensuellement par le résident au gestionnaire en contrepartie de son occupation des locaux. Elle comporte un équivalent de loyer, un équivalent de charges locatives récupérables pris en compte forfaitairement et une rémunération pour les prestations fournies.

L'équivalent loyer plus l'équivalent de charges locatives (L+C) sert de base pour déterminer l'APL.

C'est ce montant qui doit être déclaré annuellement à la CAF (au 1^{er} Janvier) et non le montant total de la redevance.

Les éléments composant le L+C sont strictement encadrés par l'article R 353-165-2 du CCH et la convention type APL résidences sociales, qui lui est annexée.

L'EQUIVALENT LOYER (L)

Il correspond aux charges financières annuelles afférentes à l'immeuble et recouvre le remboursement :

- du loyer dû au propriétaire, incluant le montant de la prime d'assurance de l'immeuble et la taxe foncière sur les propriétés bâties²
- des frais de fonctionnement relatifs à la résidence sociale, à savoir :
 - frais de siège du gestionnaire
 - frais fixes de personnel administratif
 - toutes dépenses de menu entretien au sens des articles 1754 et 1755 du code civil
 - provision pour gros entretien en application des articles 1719,1720 et 1721 du code civil et les frais de personnel et fournitures afférentes à ces travaux.

L'EQUIVALENT DE CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES (C)

Sommes accessoires au loyer principal et pris en compte forfaitairement, il est exigible en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation
- des impositions qui correspondent à des services dont le résident profite directement.

En sont exclues les dépenses relatives à l'amortissement du mobilier, à l'action socio-éducative et au service de blanchissage.

L'annexe IV de la convention type APL précise la liste de ces charges.

Si, pour les résidences sociales, les charges récupérables incluent les fluides, il faut signaler qu'il n'en est pas de même pour certains logements-foyers conventionnés, pour lesquels les fluides pouvaient être considérés comme prestations.

Lors du conventionnement en résidence sociale de ces logements-foyers existants, avec ou sans travaux, la circulaire annuelle pour la fixation des loyers maxima des conventions prévoit la possibilité de majorer la redevance, dans la limite de 10%, pour tenir compte de l'obligation d'intégrer dans L+C le montant des fluides (eau, gaz, électricité, correspondant à des dépenses personnelles).

¹ Articles R 353-154 à R 353-164-1 du CCH et annexes conventions type

² Voir sur ce point le cahier thématique "Relations propriétaire-gestionnaire"

LES PRESTATIONS (P)

Elles sont de 2 natures :

- les prestations annexes, automatiquement intégrées dans la redevance, qui doivent figurer dans la convention APL de la résidence sociale. Il s'agit généralement de la blanchisserie et de la fourniture du mobilier³.
- les prestations facultatives, qui doivent figurer dans le titre d'occupation. Elles font l'objet d'une facturation séparée et ne doivent être acquittées par le résidant que si elles sont effectives.

L'article R.353-165-6 du CCH précise que *"le gestionnaire justifie, par la comptabilité de l'établissement, les éléments entrant dans le calcul de l'équivalent loyer, des charges locatives récupérables ainsi que des prestations annexes mentionnées dans la convention"*.

MONTANT MAXIMUM DE LA REDEVANCE À LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La convention APL indique le montant maximum, par type de logement, de la part de la redevance mensuelle assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables (L+C). Ce montant ne peut pas dépasser un plafond déterminé en fonction de la date de conventionnement, du financement accordé, du type de logement et d'une zone géographique⁴.

ÉVOLUTION DE LA REDEVANCE DANS LE CADRE DES CONVENTIONS EN COURS

L'indexation des redevances pratiquées et des maxima conventionnels se fait au 1^{er} janvier sur la base de l'IRL du second trimestre. Le L+C réellement pratiqué peut être révisé sur cette base dans la limite des maxima conventionnels. Cette redevance, assimilable aux loyers et charges locatives récupérables, peut, en outre, dans la limite de la redevance maximum précitée, après que le gestionnaire aura recueilli l'avis du préfet, être réajustée chaque année le 1er janvier en cas d'amélioration notable du service rendu.

Conformément à l'article 16 de la convention-type APL (décret du 30 mars 2011), le gestionnaire continuera à adresser chaque année à la CAF (ou la MSA), un tableau mentionnant les redevances pratiquées au 1^{er} juillet, et leur décomposition.

RÈGLES SPÉCIFIQUES AU CONVENTIONNEMENT DES LOGEMENTS-FOYERS ET DES RÉSIDENCES SOCIALES

La circulaire résidence sociale du 4 juillet 2006 et la circulaire annuelle fixant le loyer maximal des conventions rappellent que le montant maximum de L+C figurant dans chaque convention APL ne devrait pas être systématiquement fixé au maximum prévu lors de la signature de la convention, en particulier pour les résidences sociales ex nihilo, pour deux raisons :

- la modicité de la redevance est un objectif premier du projet social
- afin de permettre des évolutions ultérieures, en cas de travaux notamment.

³ On rappellera l'obligation comptable de réaliser périodiquement des inventaires physiques du mobilier

⁴ Arrêté du 17 mars 1978 relatif au classement des communes par zone géographique