

# Mise en œuvre du conventionnement à l'aide personnalisée au logement des logements-foyers situés en Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte

## Webinaire

## **1. Les fondements de la réforme législative et les lois réformant le régime des logements-foyers en outre-mer**

- 1.1 – Le constat d'une inégalité entre ultramarins objectivé par le rapport du CGEDD
- 1.2 – La loi de Finances 2022 et la loi 3DS

## **2. Trois textes relatifs aux conventions APL des logements-foyers (LF) en outre-mer**

### **3. Les grands principes du conventionnement des LF en outre-mer**

### **4. Différence de calcul entre les AL (ALF et ALS) et l'aide personnalisée au logement (APL) pour les LF**

### **5. Présentation des articles du décret 2023-248 du 3 avril 2023**

- 5.1 - Critères d'éligibilité au conventionnement
- 5.2 - Les plafonds de ressources des ménages
- 5.3 - Durée de la convention
- 5.4 - CROUS/ résidences étudiantes/ IML/ hébergement sont exclus du conventionnement
- 5.5 - Date d'effet de la convention
- 5.6 - Articles législatifs applicables aux logements conventionnés mentionnés au R. 353-154

### **6. Présentation des articles du décret 2023-249 du 3 avril 2023**

- 6.1 - Signature de la convention et barème APL

### **7- Présentation de l'arrêté du 3 avril 2023**

- 7.1 - Adaptation pour l'OM des arrêtés existants
- 7.2 - Les caractéristiques techniques et la décence
- 7.3 - Le plafond de la part de redevance maximale

### **8- Les conventions-types en annexe du décret 2023-248**

- 8.1 - Focus sur des articles des conventions
- 8.2 – Les annexes : caractéristiques techniques et projet social

### **9- Analyse de la situation de l'allocataire et simulations sur caf.fr**

### **10 – Conclusion**

### **Contacts**

### **FAQ**

# 1 – Les fondements de la réforme législative et les lois réformant le régime des logements-foyers en outre-mer

## 1.1 – Le constat d’une inégalité entre ultramarins objectivé par le rapport du CGEDD

Mis en avant par les personnes connaissant bien les logements-foyers, l’absence de tout APL en outremer pénalisait les résidents des logements-foyer par rapport à leurs homologues de l’hexagone, en particulier ceux des résidences sociales et plus généralement, ceux non éligibles à l’aide sociale.

Le rapport du CGEDD de mars 2021 « **Allocations en logements-foyers de type résidences sociales dans les DOM** » est venu objectiver la situation.

A situation équivalente, l’aide en outre-mer peut être jusqu’à moitié moindre que celle en métropole. Les opérations de logements-foyers de type résidence sociale, sans APL, sont particulièrement difficiles à équilibrer en OM.

## 1.2 Deux textes de loi sur le financement et l'ouverture de l'APL aux 5 DROM et donnant un cadre légal plus complet aux logements-foyers en outremer

Article 175 de la Loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de Finances initiale 2022

Ouvre la possibilité de rédaction des règlements permettant le conventionnement APL en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte pour les logements-foyers

Article 139 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale

Rend applicable les articles L 633 – 1 à 5 et R 633 – 1 à 9 du Code de la Construction et de l'Habitation et donne une base légale plus solide aux logements-foyers, identique sur tout le territoire

## 2- Trois textes relatifs aux conventions APL des logements-foyers (LF) en outre-mer

Décret 2023-248 du 3 avril 2023 relatif au conventionnement à l'aide personnalisée au logement des LF situés en Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte

- ✓ modalités de conventionnement
- ✓ contient les deux conventions-types

Décret 2023-249 du 3 avril 2023 relatif au financement à l'aide personnalisée au logement des LF situés en Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte

- ✓ modalités de financement et de calcul du barème APL

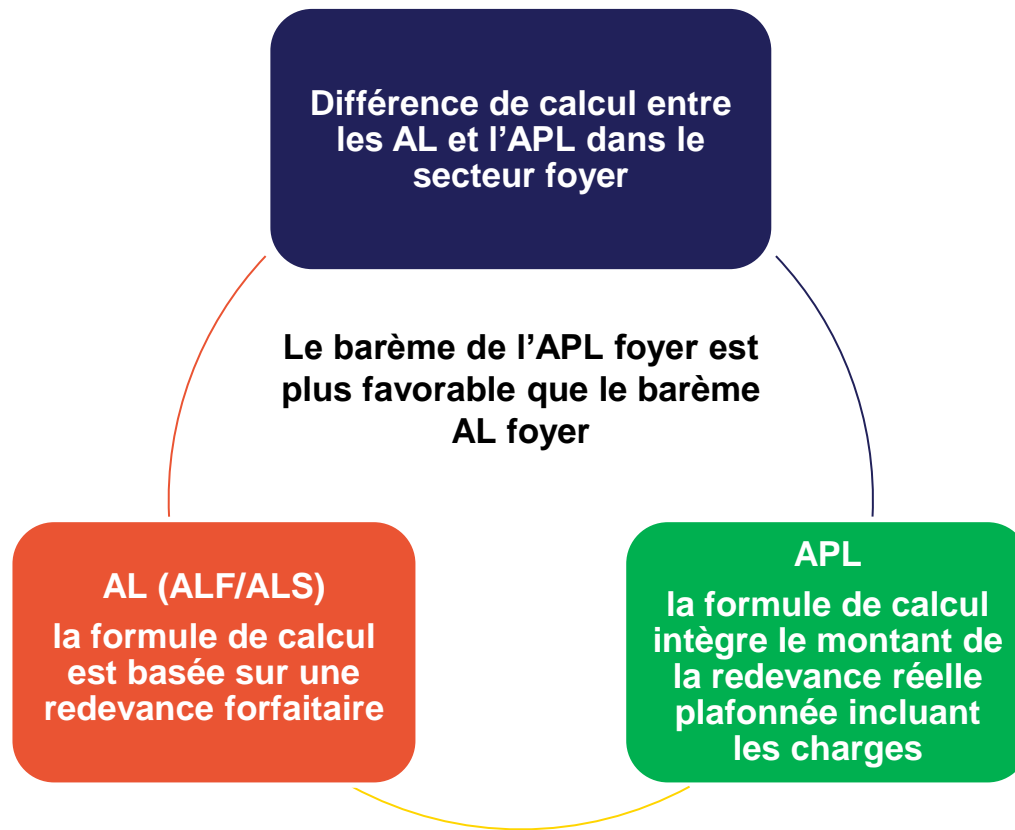
Arrêté du 3 avril 2023 relatif aux caractéristiques techniques, aux plafonds de ressources et aux plafonds de redevance des opérations de construction, (...) des LF en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte

- ✓ exigences techniques du bâti
- ✓ plafonds de ressources
- ✓ plafonds de redevances

- ✓ Rappel : Ces textes adaptent certains articles pour les spécificités du conventionnement en outre-mer. Cependant, les autres articles législatifs et réglementaires relatifs au conventionnement et à l'APL (livre III et VIII du CCH) s'appliquent également en Outre-Mer.

### **3. Les grands principes du conventionnement des LF en outre-mer**

#### 4 - Différence de calcul entre les AL (ALF et ALS) et l'aide personnalisée au logement (APL) pour les logements-foyers



## 4 - Différence de calcul entre les AL (ALF et ALS) et l'aide personnalisée au logement (APL) pour les logements-foyers

**Attention** : Pour compenser le caractère moins solvabilisateur de l'AL, certaines pensions de famille / maisons-relais bénéficient de l'AL locative car :

- elle est moins défavorable que l'AL-foyer
- mais moins favorable que l'APL-foyer selon les cas (*illustration en fin de présentation*).



## **5 - Présentation des articles du décret 2023-248 du 3 avril 2023 relatif au conventionnement à l'aide personnalisée au logement des logements-foyers situés en Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte**

- ✓ modalités de conventionnement
- ✓ contient les deux conventions-types

## 5.1 - Critères d'éligibilité au conventionnement

**R. 832-21 du CCH** (*adapté pour l'OM*) – Pour l'application du 5° de l'article L. 831-1, les logements-foyers doivent répondre aux **conditions de décence** définies au premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et respecter l'une des conditions suivantes :

1° Pour les logements-foyers mis en service avant le 1er janvier 2023, appartenir à l'une des personnes morales mentionnées à l'article R. 372-3.

Conventionnement des logements-foyers mis en service avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023  
(indépendamment d'un financement Etat),  
sous 2 conditions :

Les foyers doivent appartenir à des bailleurs sociaux

Le logement doit être décent

Loi 89-462 du 6 juillet 1989  
(article 6, 1<sup>er</sup> alinéa)

organismes d'HLM

organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)

sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements

Collectivités

## 5.1 - Critères d'éligibilité au conventionnement

**R. 832-21 du CCH** (*adapté pour l'OM*) – Pour l'application du 5° de l'article L. 831-1, les logements-foyers doivent répondre aux conditions de décence définies au premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et respecter l'une des conditions suivantes:

**2° Pour les logements-foyers mis en service après le 1er janvier 2023, bénéficiaire de l'un des modes de financement suivants:**

**a) Subventions et prêts mentionnés au chapitre II du titre VII du livre III ou à la section 2 du chapitre III du titre II du livre III;**

**b) Subventions accordées sur le budget du ministère chargé de la santé ou de la caisse nationale de solidarité pour l'autonomie représentant au moins 20 % du coût de la construction ou du coût des travaux d'amélioration pouvant faire l'objet d'une subvention ou du coût de l'opération d'acquisition-amélioration.**

Conventionnement des logements-foyers mis en service après le 1<sup>er</sup> janvier 2023,  
sous 2 conditions :

La structure a bénéficié d'un mode de financement éligible

financements accordés au titre du logement social en outre-mer (LLTS, LLS, PLS...)

établissements médico-sociaux ayant bénéficié de plus de 20% d'aides à l'investissement pour la construction ou l'acquisition amélioration

Le logement doit être décent

Loi 89-462 du 6 juillet 1989 (article 6, 1<sup>er</sup> alinéa)

## 5.2 - Les plafonds de ressources des ménages

### R. 353-163 - extraits *(adapté pour l'OM)* :

- I. – Lors de leur mise en service et au fur et à mesure de leur vacance, les **logements sont loués à des personnes dont les ressources annuelles n'excèdent pas les plafonds fixés**, selon le type de subvention ou de prêt :

- **Pour les résidences sociales, pour l'essentiel, du LLTS et LLTS-A (en Guyane et à Mayotte), en aucun cas du PLS.**
- **Pour les logements-foyers pour personnes âgées et handicapées, principalement du PLS mais, pour les résidences autonomes et l'habitat inclusif, tout type subvention ou de prêts aidés,**

II.- **Le préfet peut réserver une part des logements à usage privatif dont le pourcentage est inscrit dans la convention.** Pour répondre à ces obligations, le gestionnaire signale les logements devenus vacants aux services préfectoraux.

**Attention** : seules les personnes à droits complets sont éligibles aux aides au logement.

## 5.3 - Durée de la convention

R. 353-160 (*adapté pour l'OM*) :

- **Durée de la convention doit couvrir au moins la durée des prêts**
- **La durée ne peut être inférieure à neuf ans**

## 5.4 - CROUS/ résidences étudiantes/IML/hébergement sont exclus du conventionnement

**R. 832-20** (*adapté pour l'OM*) :

La présente section ne s'applique qu'à ceux des logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 qui fournissent, le cas échéant, diverses prestations annexes telles que blanchissage, service de soins ou services socio-éducatifs moyennant une redevance.

Ces logements-foyers sont :

- 1° Les logements-foyers accueillant, à titre principal, des personnes handicapées ou des personnes âgées ;
- 2° Les résidences sociales.

- **Le conventionnement n'est pas possible pour les résidences gérées par les CROUS / résidences pour les étudiants.**
- **Il ne l'est pas non plus pour l'IML (intermédiation locative)**
- **Pas plus que pour l'hébergement**

## 5.5 - Date d'effet de la convention : dès sa signature

**R. 353-159** (*adapté pour l'OM*) :

1° Les conventions types prévues au III, adaptées à la situation en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, sont annexées au présent article. Les conventions prennent effet dès la date de leur signature.

➤ **Le gestionnaire doit transmettre la convention à l'organisme payeur sans attendre, dès la signature de la convention.**

**(+ transmettre la demande d'APL)**

## 5.6 - Articles législatifs applicables aux logements conventionnés mentionnés au R. 353-154

**R. 353-154** (*adapté pour l'OM*) : Les articles **L. 353-1**, **L. 353-2**, **L. 353-4** à **L. 353-8**, **L. 353-9-2**, **L. 353-9-3** et **L. 353-10** à **L. 353-13** sont applicables aux logements-foyers, assimilés à des logements à usage locatif et conventionnés à l'aide personnalisée au logement en application du 5° de l'article L. 831-1 et des articles R. 832-20 à R. 832-22, sous réserve des dispositions du présent chapitre.

**L. 353-1** : (...) **Les conventions régies par le présent chapitre et les conventions régies par la section 3 du chapitre Ier du titre II du livre III du présent code doivent être conformes à des conventions types** fixées par voie réglementaire en application de l'alinéa précédent ou du 5° de l'article L. 831-1.

**L. 353-2** : Les conventions mentionnées à l'article L. 831-1 sont conclues entre l'Etat et les bailleurs de logements précisés à cet article. (...)

**Elles déterminent, dans le cadre des conventions types mentionnées au même article, les obligations des parties** et fixent notamment :

- les travaux d'amélioration qui incombent aux bailleurs ;
- les caractéristiques techniques des logements après construction ou amélioration ;
- les conditions et les modalités, le cas échéant, du relogement provisoire pendant la durée des travaux ;
- les conditions d'occupation et de peuplement desdits logements ;
- le nombre de logements réservés à des familles ou à des occupants sortant d'habitats insalubres ou d'immeubles menaçant ruine ;
- la durée minimale des baux et les modalités selon lesquelles ils pourront être résiliés ou reconduits à la volonté du locataire pendant la durée de la convention ;
- le montant maximum des loyers, des cautionnements et avances et les modalités de leur évolution ainsi que les charges dont le remboursement incombe aux locataires ;
- les obligations des bailleurs à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement ;
- les conditions de leur révision ainsi que leur durée qui ne peut être inférieure à neuf ans ;
- les sanctions encourues pour le non-respect des engagements conventionnels, y compris la résiliation de la convention aux torts du bailleur après mise en demeure.



## 5.6 - Articles législatifs applicables aux logements conventionnés mentionnés au R. 353-154

➤ Pour l'adaptation en outre-mer du R. 353-154, le L. 353-3 n'a pas été rendu applicable

**L. 353-3** : L'entrée en vigueur des conventions est subordonnée à leur publication au fichier immobilier ou à leur inscription au livre foncier.

## 5.6 - Articles législatifs applicables aux logements conventionnés mentionnés au R. 353-154

**L. 353-4** : En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de biens faisant l'objet de conventions mentionnées à l'article L. 831-1, lesdites conventions s'imposent de plein droit au nouveau propriétaire.

**L. 353-5 (extrait)** : Les logements faisant l'objet d'une convention conclue par application des dispositions de l'article L. 831-1 doivent, jusqu'à la date prévue pour son expiration, être loués dans des conditions conformes à celles fixées par cette convention.

**L. 353-6 (extrait)** : En cas de résiliation aux torts du bailleur de la convention les occupants des bénéficient de plein droit du maintien dans les lieux.

## 5.6 - Articles législatifs applicables aux logements conventionnés mentionnés au R. 353-154

**L. 353-7 (extraits)** : Lorsqu'à la date d'entrée en vigueur de la convention le logement concerné est l'objet d'un bail en cours de validité (...), le propriétaire doit proposer au locataire ou à l'occupant un bail conforme aux stipulations de la convention et entrant en vigueur après l'exécution des travaux prévus par celle-ci ou en l'absence de travaux prévus par la convention, à la date de l'acceptation du bail par le locataire ou l'occupant. Au projet de bail doit être annexée une copie de la convention et du barème de l'aide personnalisée dans des conditions définies par décret.

**Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail. S'il refuse (...)** il n'est rien changé aux stipulations du bail en cours. Dans ce cas, **le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement** et le propriétaire peut demander une révision de ses engagements conventionnels ou le report de leurs effets jusqu'à l'expiration du bail.

[...]

**L. 353-8 (extraits)** : (...) les dispositions de la convention s'appliquent de plein droit, à compter de la date d'achèvement des travaux, à tous les locataires et occupants d'un immeuble [...] sont justifiés par des considérations de salubrité, de sécurité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité.

## 5.6 - Articles législatifs applicables aux logements conventionnés mentionnés au R. 353-154

**L. 353-9-2 et L. 353-9-3 : (extraits) Les redevances pratiquées et maximales des conventions (...) sont révisées chaque année au 1er janvier en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL T2).**

L'autorité administrative peut autoriser, pour une durée qu'elle détermine, un organisme à déroger au premier alinéa du présent article soit dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social, soit pour une partie du patrimoine de l'organisme ayant fait l'objet d'une réhabilitation.

**L. 353-10 (extraits) :** Toute personne qui (...) tente d'imposer au locataire un loyer dépassant le prix fixé par la convention est punie d'une amende de 4 500 euros.

**L. 353-11 (extraits) :** Le contrôle de l'application des conventions (...) est assuré par l'Agence nationale de contrôle du logement social. Les organismes sont tenus de lui fournir toutes les informations nécessaires à l'exercice de ce contrôle. Le [préfet] constatant des irrégularités dans l'application desdites conventions, est tenu de saisir l'ANCOLS.

**L. 353-12 :** Les contestations sur l'application des conventions sont de la compétence des **tribunaux de l'ordre judiciaire**.

Toutefois, ces conventions sont, en ce qui concerne les conditions de résiliation, considérées comme **des contrats de droit public**. Elles peuvent être résiliées unilatéralement par l'Etat.

## **6 – Présentation des articles du décret 2023-249 du 3 avril 2023 relatif au financement à l'aide personnalisée au logement des LF situés en Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte**

## 6.1 - Signature de la convention et barème APL

**D. 323-14** : Les bénéficiaires de subventions mentionnées à l'article R. 323-13 doivent s'engager pour une période minimale de dix ans :

1. A conserver les logements améliorés dans leur patrimoine ;
2. A préserver l'usage d'habitation des logements ;
3. A faire occuper les logements, lorsqu'ils sont devenus vacants, par des personnes dont les ressources sont au plus égales à un montant déterminé dans les conditions fixées par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances
4. A percevoir des loyers au plus égaux à des plafonds fixés par arrêté des ministres susmentionnés.

L'octroi de la subvention (...) est subordonné à la passation d'une convention (...). En cas d'acompte, la conclusion de la convention intervient au plus tard lors du versement du premier acompte.

**D. 372-4** : L'octroi des subventions et des prêts prévus par le présent chapitre est subordonné à l'obtention d'une décision favorable de financement du représentant de l'Etat dans le département.

La décision favorable relative à la réalisation d'opérations de logements-foyers à usage locatif ne peut être prise qu'après la passation, par le demandeur, d'une convention prévue à l'article L. 831-1.(...)

➤ **Nécessité de signer la convention avant la mise en service**

## 6.1 - Signature de la convention et barème APL

**Le barème APL en OM est identique à celui de métropole, avec les mêmes redevances plafonds**

**L'arrêté du 27 septembre 2019 relatif au calcul des aides personnelles au logement et de la prime de déménagement est actualisé deux fois par an.**

- il contient les montants des paramètres applicables pour le calcul de l'APL des logements-foyers situés en Guadeloupe, Guyane, à la Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

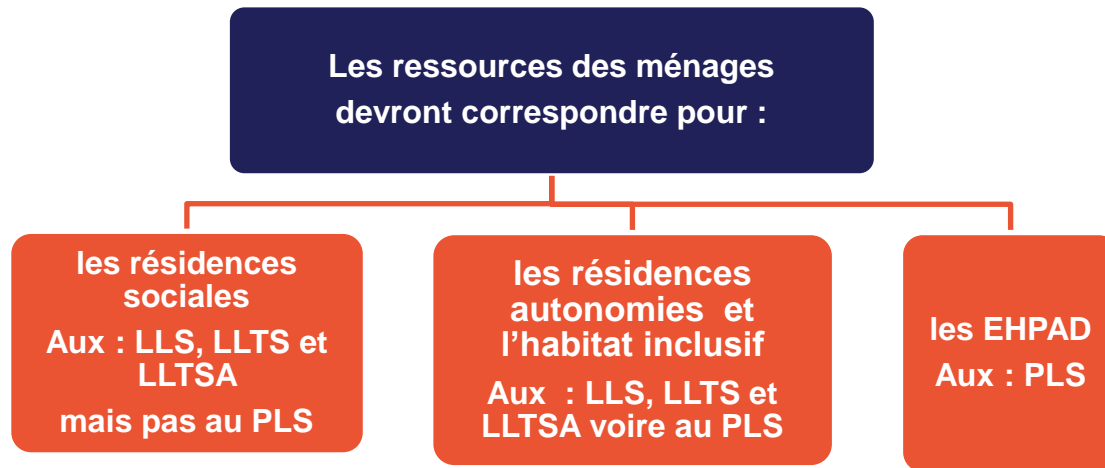


## **7- Présentation de l'arrêté du 3 avril 2023 relatif aux caractéristiques techniques, aux plafonds de ressources et aux plafonds de redevance des opérations de construction, d'acquisition-amélioration ou d'amélioration et de conventionnement à l'aide personnalisée au logement des logements-foyers en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte**



## 7.1 - Adaptation pour l'OM des arrêtés existants

- Cet arrêté vient adapter aux spécificités des logements-foyers les arrêtés existants sur le financement du logement social (2001 : réhabilitation ; 2005 : PLS ; 2011 : LLS/LLTS ; 2021 : LLTSA).
- La surface habitable, le prix de revient, les travaux éligibles, les modalités de calculs de la subvention et les plafonds de ressources restent définis par les arrêtés de référence.



## 7.2 - Les caractéristiques techniques et la décence

L'arrêté fixe deux règles particulières aux logements-foyers financés en LLS/LLTS/LLTSA/PLS ou qui conventionnent à l'APL :

- ✓ Les caractéristiques techniques et la décence
- ✓ Le plafond de la part de redevance maximale inscrite dans la convention APL est aligné sur la métropole

### ➤ **Les caractéristiques techniques et la décence :**

La définition de ces caractéristiques reprend en annexe celle exposée pour la métropole sur la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble et du logement, cohérentes avec l'application de la réglementation ultra-marine et seules deux modifications y sont apportées :

- ✓ la prise en compte d'une mesure du logement locatif social ordinaire en outre-mer, concernant la production d'eau chaude sanitaire (chauffe-eau solaires).

## 7.2 - Les caractéristiques techniques et la décence

- ✓ Les normes dimensionnelles ultra-marines du logement social ordinaire sont reprises à partir du T1 bis, le T1' existant pour les logements-foyers métropolitains venant prendre place entre le T1 et le T1 bis et permettant une meilleure progressivité des redevances plafonds par typologie.

TYPE	COMPOSITION DES LOGEMENTS	SURFACE HABITABLE minimale en m2
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
Logement de plus de deux pièces principales	Par pièce principale supplémentaire	+10

## 7.3 - Le plafond de la part de redevance maximale

### ➤ Le plafond de la part de redevance maximale inscrite dans la convention APL est aligné sur la métropole

- Pour le LLS et le LLTS, il est donc équivalent à celles définies pour les PLUS et PLAI de la Zone II
- Pour le LLTSA, il est égal à 50 % de celle du PLAI de la Zone II
- Pour le PLS, il est équivalent à celles de la zone B1.

Ce plafond doit être décliné au cas par cas lors de la mise en œuvre des conventions et le plus finement possible.

- ✓ Dans les logements-foyers existants, il est fixé en tenant compte de leur projet social et en prenant pour référence les valeurs exposées précédemment, sans pouvoir excéder le montant LLTS pour les résidences sociales.

A noter : la redevance est fixée en fonction de la typologie du logement (I, I', I bis, II,...) et non en fonction du m<sup>2</sup> de surface utile comme en logement locatif ordinaire.

## 8- Les conventions-types en annexe du décret n° 2023-248

### Deux conventions :

- ✓ L'une applicable aux logements-foyers accueillant des personnes âgées ou des personnes handicapées
- ✓ L'autre est applicable aux résidences sociales accueillant des jeunes travailleurs, des travailleurs migrants ou des personnes en difficulté sociale et économique

**Les modèles-types sont disponibles sur le site internet du financement du logement social à cette adresse :**

<https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/conventions-types-r778.html>

- Site internet du Financement du logement social
- Rubrique « Outre-Mer »
- Conventionnement APL
- Conventions-types

## 8.1 - Focus sur des articles des conventions

**Article 1<sup>er</sup>** - Objet de la convention

**Article 2** - Durée de la convention

**Article 3** - Obligations respectives du propriétaire et du gestionnaire relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux loués

**Article 4** - Conditions d'attribution et d'occupation permanente du logement-foyer

**Article 5** - Contrat d'occupation entre le résident et le gestionnaire

**Article 6** - Résiliation du contrat entre le résident et le gestionnaire

**Article 7** - Dispositions spécifiques en cas d'impayés pour un bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement (APL)

**Article 8** - Dépôt de garantie

**Article 9** - Information des résidents

**Article 10** - Maxima applicables à la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables

**Article 11** - Composition de la part de redevance assimilable au loyer et aux charges locatives et seule prise en compte pour le calcul de l'APL

**Article 12** - Prestations

**Article 13** - Modalités de paiement de la redevance et des prestations

**Article 14** - Conditions d'exécution des travaux et relogement

**Article 15** - Suivi de l'exécution de la convention

**Article 16** - Obligations à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL

**Article 17** - Résiliation de la convention aux torts du bailleur

**Article 18** - Sanctions

**Article 19** – Contrôle

## Article 3 - Obligations respectives du propriétaire et du gestionnaire relatives à la maintenance et à l'entretien des locaux loués

### Obligation de décence des logements-foyers



Les locaux doivent être maintenus en bon état de fonctionnement au moyen d'une politique de provision pour le financement de travaux d'entretien et de grosses réparations. (...)

Conformément à l'article L. 822-9 de code de la construction et de l'habitation, le logement au titre duquel le droit à l'aide personnalisée au logement est ouvert doit répondre aux caractéristiques de décence définies au premier alinéa de l'article 6 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

## Article 4 - Conditions d'attribution et d'occupation permanente du logement-foyer

➤ Engagement du gestionnaire à réserver les places du logement-foyer aux :

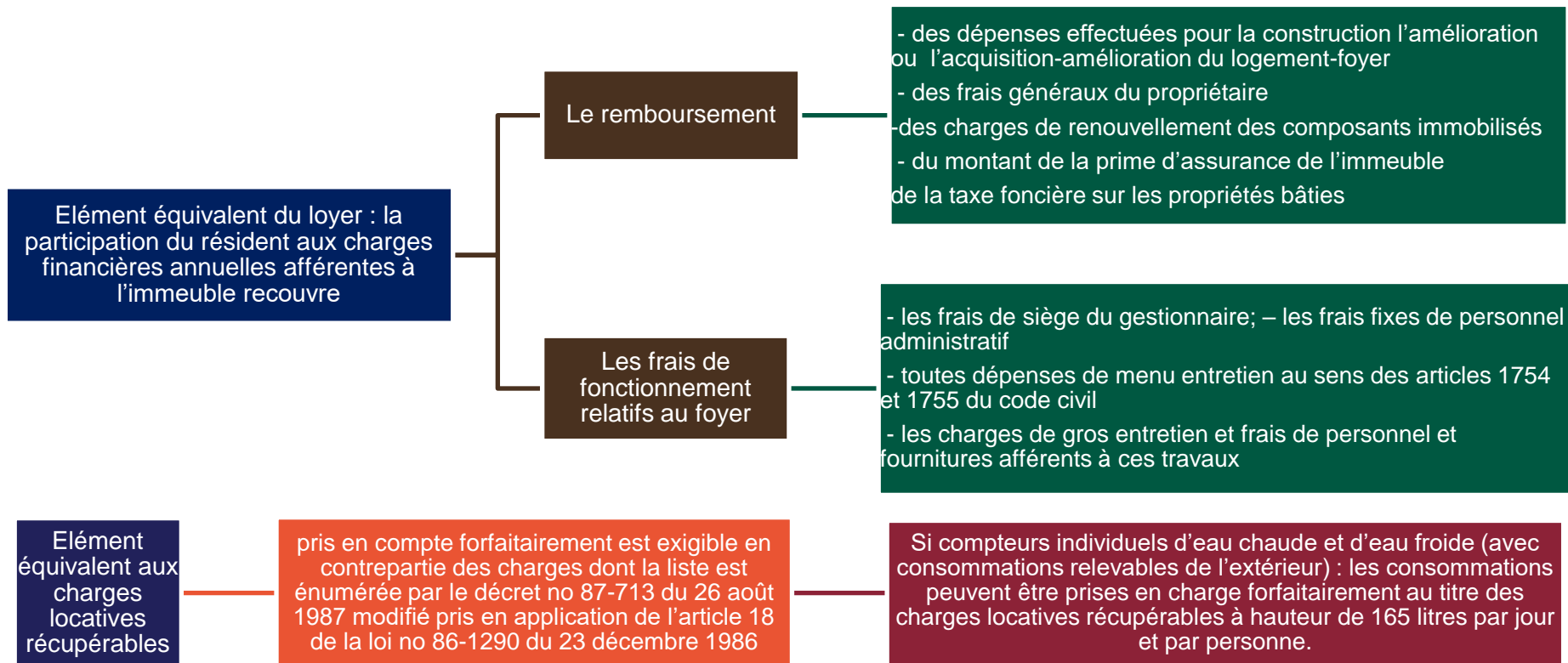
personnes âgées seules ou en ménage	personnes handicapées seules ou en ménage	personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap seules ou en ménage
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Résidence autonomie</li><li>✓ EHPAD</li><li>✓ Unité pour personnes désorientées (unités Alzheimer...)</li><li>✓ Petite unité de vie (établissement de moins de 25 places autorisées)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Foyer</li><li>✓ Foyer de vie ou occupationnel</li><li>✓ Foyer d'accueil médicalisé</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Habitat inclusif</li></ul>

A la préfecture (contingent préfectoral en %)

Le gestionnaire s'engage à signaler les logements devenus vacants aux services préfectoraux



## Article 11 : Composition de la part de redevance assimilable au loyer et aux charges locatives et seule prise en compte pour le calcul de l'APL $R = L + C + P$



## Article 12 - Prestations

### Deux types de prestations

Les prestations obligatoirement intégrées dans la redevance et non prises en compte pour le calcul de l'APL. De ce fait, non prises en compte au titre des charges récupérables

Les prestations facultatives à la demande du résident facturées séparément

Dans les logements-foyers, y compris ceux destinés à l'habitat inclusif, les prix des différentes prestations offertes aux résidents doivent être affichés dans l'établissement en application de l'article L. 112-1 du code de la consommation.

**Article 13 -  
Modalités de paiement  
de la redevance et des prestations**

**En APL, l'aide est versée directement au  
gestionnaire (L. 832-1, 3°)**

**La redevance est payée  
mensuellement à terme échu.**

Le gestionnaire remet au résident un avis d'échéance faisant clairement apparaître :

- le montant de la redevance
- le montant de l'équivalence de loyer et de charges locatives récupérables pris en compte pour le calcul de l'APL
- le montant de l'APL (L. 832-2)

## Article 15 - Suivi de l'exécution de la convention

Chaque année,  
au 15 novembre



Le gestionnaire adresse au  
préfet (sauf si délégation de  
compétences)

un bilan d'occupation et  
d'action sociales

le tableau des redevances pratiquées  
mentionné à l'article 11 de la convention

la liste et le prix des prestations prévues  
à l'article 12 de la convention

la comptabilité relative à la résidence  
sociale pour l'année précédente

un budget prévisionnel de fonctionnement  
pour l'année en cours et les éventuels  
avenants à la convention de location

Au vu de ces documents,  
le gestionnaire doit être en mesure  
de justifier au préfet le montant de la  
redevance et des prestations.

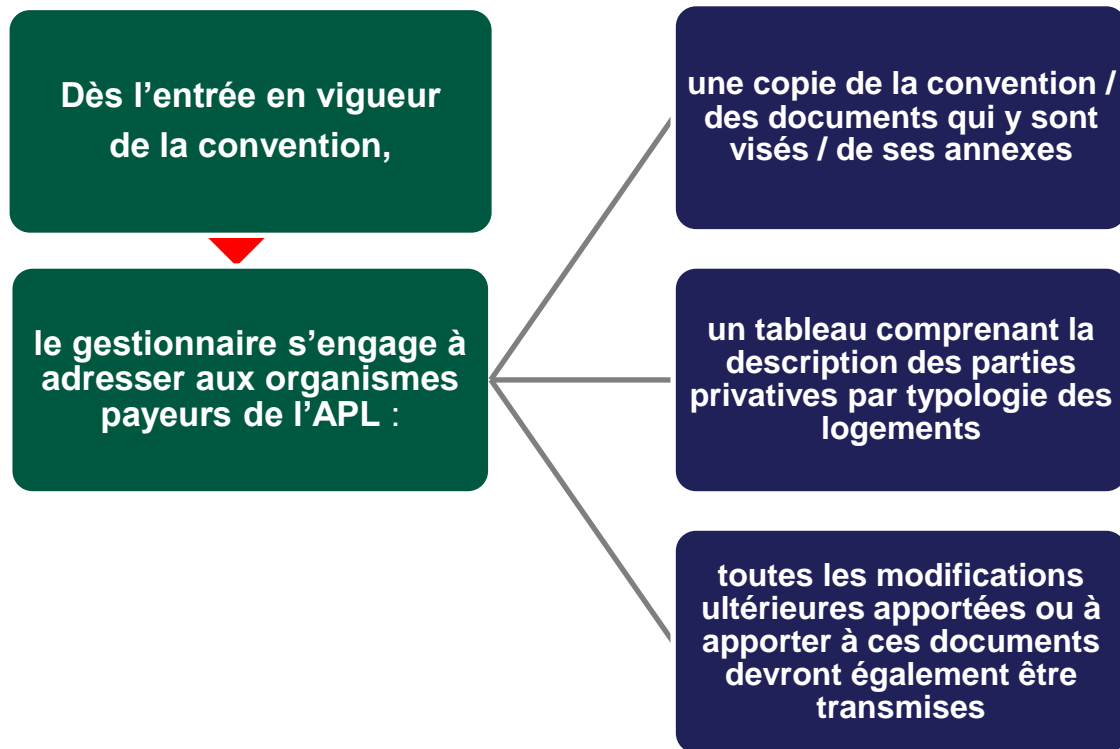


Au vu de ces pièces et au regard des  
engagements pris dans la  
convention, le préfet peut faire des  
observations à l'adresse du  
gestionnaire avec copie au  
propriétaire. Les membres du  
conseil de concertation sont  
consultés pour avis préalablement à  
la réalisation des travaux

En cas de non-respect de ces  
engagements, les sanctions prévues  
à l'article 18 sont mises en œuvre

## Article 16 - Obligations à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL

- Communication de la convention



## Bascule de l'AL à l'APL : en pratique

### ❑ Pour les résidents ayant accepté le nouveau contrat d'occupation

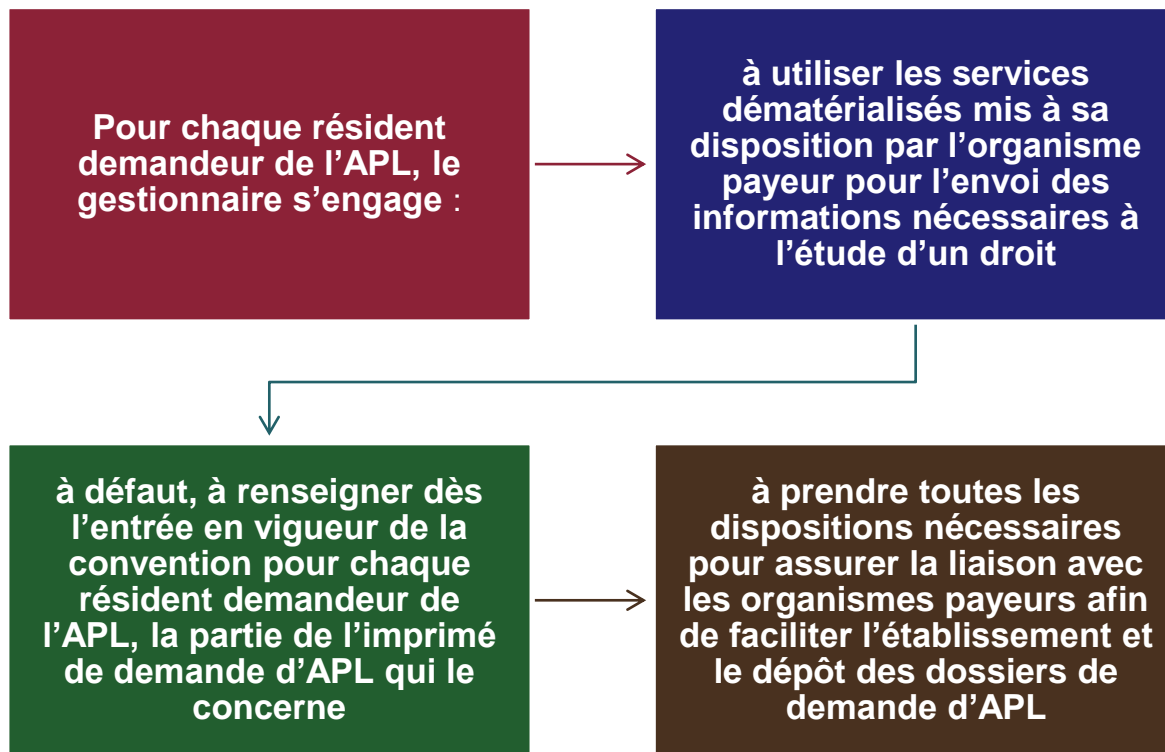
- Le gestionnaire adresse à la CAF la liste des bénéficiaires AL ayant accepté le nouveau contrat d'occupation dès le mois d'acceptation
- La caf intégrera la date du nouveau contrat, le montant de la redevance (L+C) ainsi que la convention pour un passage à l'APL.

### ❑ Pour les résidents en cours de réflexion sur la signature ou non du nouveau contrat d'occupation

- Le gestionnaire enverra à la CAF la liste des bénéficiaires ayant accepté le contrat plus tardivement au fil de l'eau
- De nouvelles modalités seront à définir directement avec les CAF en fonction du volume de bénéficiaires
- **Attention** : si le nouveau contrat est signé plus tardivement par le bénéficiaire à la suite de son délai de réflexion, son dossier ne sera repris qu'à partir de la date de signature du nouveau contrat d'occupation.

## Article 16 - Obligations à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL

- **Communication des informations nécessaires à l'étude d'un droit à une aide au logement**



## Article 16 - Obligations à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL

Avant le 15 novembre de chaque année, le gestionnaire s'engage à adresser aux organismes :

- les documents sont transmis au moyen des outils mis à disposition par les organismes payeurs



1/ un tableau pour l'année en cours (valable pour l'année civile suivante), mentionnant :



## Article 16 - Obligations à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL



## Article 7 - Dispositions spécifiques en cas d'impayés pour un bénéficiaire de l'APL



## 8.2 - Focus sur les annexes des conventions APL

- **L'annexe 1 de la convention APL** reprend les caractéristiques du montage financier de l'opération

Attention : Dans les opérations déjà agréées, l'agrément de financement définit un montant de loyer plafond au m<sup>2</sup> et non des valeurs d'équivalents loyer et charges par typologie. Les opérations précisent les surfaces, il conviendra d'en définir les typologies.

- **L'annexe 2 porte sur le projet social** ou le projet d'établissement. Il conviendra a minima de le revoir en tenant compte des incidences du conventionnement, notamment en matière d'attributions, de solvabilisation...

## 9 - Analyse de la situation de l'allocataire et simulations sur caf.fr

Exemple de solvabilisation : redevance de T1 de 356 € + 30 € de prestations pour une personne isolée au RSA socle

	ALS foyer	ALS locative	APL foyer
Ressources nettes RSA socle	534,82 € (607,75 € - forfait logement)		
Aides au logement	180 €	263 €	326 €
Reste à payer	176 + 30 = 206 €	93 + 30 = 123 €	30 + 30 = 60 €
Part à charge	39 %	23 %	11 %
Reste à vivre	328,82 €	411, 82 €	474,82 €

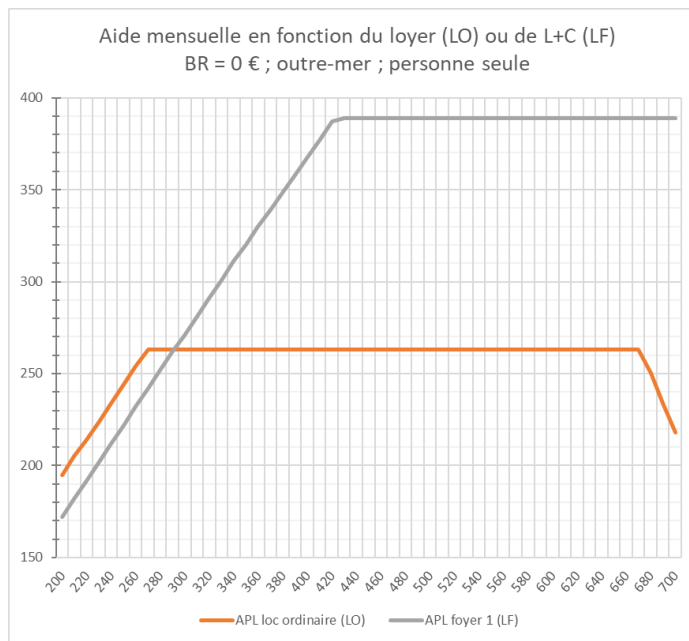
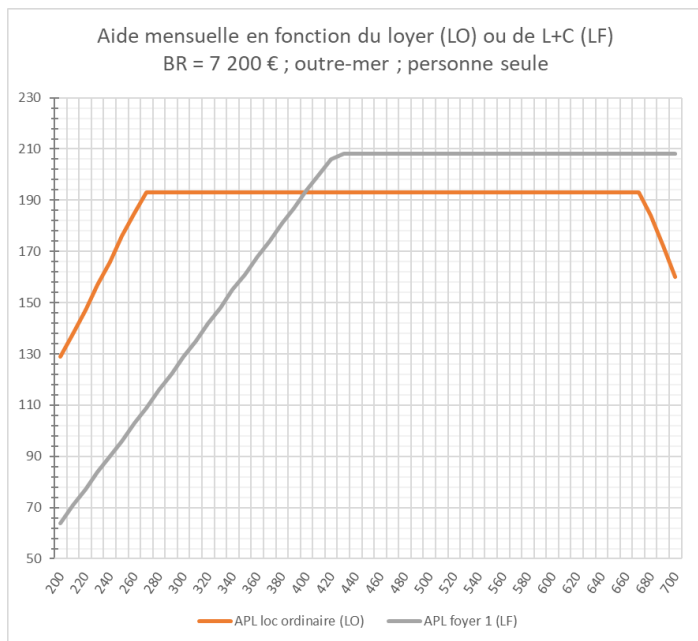
## 9 - Analyse de la situation de l'allocataire et simulations sur caf.fr

Exemple de solvabilisation : redevance de T1' de 492 € + 30 € de prestations pour une personne isolée au RSA socle

	ALS foyer	ALS locative	APL foyer
Ressources nettes RSA socle	534,82 € (607,75 € - forfait logement)		
Aides au logement	180 €	263 €	389 €
Reste à payer	312 + 30 = 342 €	229 + 30 = 342 €	103 + 30 = 133 €
Part à charge	64 %	48 %	25 %
Reste à vivre	192,82 €	275,82 €	401,82 €

## 9 - Analyse de la situation de l'allocataire et simulations sur caf.fr

- Le barème locatif ordinaire reste plus favorable pour des loyers/redevances "faibles".
- Le L (ou L+C) à partir duquel l'APL 1 foyers devient plus favorable est plus élevé pour une BR de 7200 € par rapport à une BR nulle.



## 9 - Analyse de la situation de l'allocataire et simulations sur caf.fr

<https://wwwd.caf.fr/wps/portal/caffr/aidesetdemarches/mesdemarches/faireunesimulation/lelogement#/preparation>

- Sur le simulateur, l'APL foyer n'existe pas en OM en tant que tel
- Cependant, le barème est identique à celui de la zone 2 métropolitaine.

Ainsi, afin de simuler une demande d'aide, voici la marche à suivre :

- Ne pas saisir un code postal d'outre-mer, mais choisir par exemple « Toulouse » (31000) qui est en zone 2
- Sélectionner ensuite le type de logement « maison de retraite /EHPAD »
- Sélectionner que le logement est conventionné
- Mentionner le reste des informations demandées (montant de la redevance, composition familiale, ressources)

### LE LOGEMENT

Tous les champs sont obligatoires, sauf mention contraire.

Code postal du logement concerné

Vous résidez en : ?

Appartement ou maison	Logement CROUS	Foyer
Chambre	Résidence sociale/FJT	<b>Maison de retraite/EHPAD</b>

Le logement est conventionné

<b>Oui</b>	Non	Je ne sais pas
------------	-----	----------------

## 10 - Conclusion

La mise en place de l'APL devrait permettre :

- ✓ De plus développer les logements-foyers dans les DROM : résidences sociales, pensions de famille, FJT, résidences autonomie ou EHPAD
- ✓ De mieux sécuriser les opérateurs gestionnaires
- ✓ De mieux solvabiliser les personnes en particulier celles sans ressources
- ✓ De permettre de refondre les contrats d'occupation et contrats de séjour sur une meilleure base légale et réglementaire
- ✓ De redéfinir les rapports entre propriétaire et gestionnaire



## CONTACTS (1/2)

❖ **Bailleurs/gestionnaires** : pour vos questions, vous pouvez contacter vos Unions/Fédérations ainsi que les DEAL et les DEETS

### ❑ **UNAFO**

Pierre-Marc Navales  
[pierre-marc.navales@unafo.org](mailto:pierre-marc.navales@unafo.org)

### ❑ **USH**

Brayen Sooranna  
[brayen.sooranna@union-habitat.org](mailto:brayen.sooranna@union-habitat.org) ou

Moveda Abbed, Christopher Canu, Barbara Fourcade : [outre-mers@union-habitat.org](mailto:outre-mers@union-habitat.org)

### ❑ **UNHAJ**

Aude Pinault  
[aude.pinault@unhaj.org](mailto:aude.pinault@unhaj.org)

### ❑ **Soliha**

Maximilien Faugeras  
[m.faugeras@soliha.fr](mailto:m.faugeras@soliha.fr)

### ❑ **La Fédération des Acteurs de la Solidarités**

Camille Flaszenski  
[camille.flaszenski@federationsolidarite.org](mailto:camille.flaszenski@federationsolidarite.org)

### ❑ **La Fondation Abbé Pierre, Océan Indien**

Matthieu Hoareau  
[mhoareau@fondation-abbe-pierre.fr](mailto:mhoareau@fondation-abbe-pierre.fr)

### ❑ **La Fédération des EPL**

Philippe Clémandot [p.clemandot@lesepl.fr](mailto:p.clemandot@lesepl.fr)  
Caroline Acosta [c.acosta@lesepl.fr](mailto:c.acosta@lesepl.fr)

## CONTACTS (2/2)

### ❑ DEAL (pour les questions liées au financement)

- Guadeloupe : Marc CLAUDIN - [marc.claudin@developpement-durable.gouv.fr](mailto:marc.claudin@developpement-durable.gouv.fr)
- Martinique : Henri BERING - [henri.bering@developpement-durable.gouv.fr](mailto:henri.bering@developpement-durable.gouv.fr)
- Guyane : Hubert GILLET - [hubert.gillet@guyane.pref.gouv.fr](mailto:hubert.gillet@guyane.pref.gouv.fr)
- La Réunion : Laura FRANQUEVILLE - [laura.franqueville@developpement-durable.gouv.fr](mailto:laura.franqueville@developpement-durable.gouv.fr)
- Mayotte : Anfiati HOUMADI - [anfiati.houmadi@developpement-durable.gouv.fr](mailto:anfiati.houmadi@developpement-durable.gouv.fr)

### ❑ DEETS (pour des questions liées au projet social)

- Vous pouvez contacter vos correspondants habituels

❖ Les DEAL et DEETS pourront contacter les services nationaux de l'Etat si besoin

### ❑ SERVICES DE L'ETAT

- DHUP : bureaux FE4 (en charge de l'APL) ou LO3 (en charge du conventionnement)
- DGOM : bureau BELDAD (Bureau de l'écologie, du logement, du développement et de l'aménagement durables)

## FAQ

- Une foire aux questions sera progressivement alimentée sur le site internet du financement du logement social

**<https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/faq-a-venir-r779.html>**

- Site internet du Financement du logement social
- Rubrique « Outre-Mer »
- Conventionnement APL
- FAQ