



Association des  
organismes HLM  
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



## CONVENTION TYPE DE LOCATION Résidence Sociale FJT

2019

Ces éléments ci-dessous sont le résultat de réflexions menées en groupe de travail AURA-HLM « gestionnaires et propriétaires de foyer ». Ils visent des outils réalisés à partir de modifications et de compléments apportés au document réalisé par l'AORIF « Propriétaires et gestionnaires mobilisés pour le logement des jeunes ».

### **Historique de la démarche :**

L'ARRA et l'UNAF0 ont travaillé en 2014 à la conception d'outils d'accompagnement de leurs adhérents; un guide est produit comprenant trois outils (une convention type, une grille des obligations et un carnet d'entretien). Il s'agit de documents non figés, non obligatoires qui doivent servir de base à la négociation entre partenaires et peuvent ainsi être amendés et complétés autant que de besoin.

L'objectif de la démarche est de faciliter et sécuriser les échanges entre bailleurs sociaux et structures associatives gestionnaires.

Le Conseil d'Administration de l'ARRA-HLM a souhaité engager en 2016 un travail similaire sur les résidences sociales FJT de la région en partenariat avec l'URHAJ. Pour ce faire, un groupe de travail a été mis en place et a travaillé autour de propositions d'outils.

Ce travail a abouti au document suivant, co-rédigé AURA-HLM URHAJ Auvergne Rhône-Alpes, en avril 2019.

**Il s'agit d'une boîte à outils adaptable selon les contextes tout en restant dans le cadre réglementaire, qui est celui de la Convention APL (fixée par l'Etat).**

**Ce document présente ces outils, en s'attardant plus précisément sur la convention-type de location RS-FJT :**

- > Outil 1 : Convention de location spécifique RS-FJT
- > Outil 2 : Grille répartition des travaux propriétaire-gestionnaire (guide UNAF0-USH)
- > Outil 3 : Carnet d'entretien (Décret 2001 – Loi SRU ; Guide UNAF0-USH)
- > Outil 4 : Cadre règlementaire Résidence Sociale FJT
- > Outil 5 : Fiches pédagogiques

**Outil 1 : La convention type :**  
**Contrat de location d'une résidence sociale – Foyer de jeunes travailleurs**

Entre les soussignés :

.....

désigné ci-dessous comme "le preneur", agréé pour la gestion locative sociale par arrêté préfectoral du ....., pour la période du . au ... , d'une part, et

.....

désigné ci-dessous comme "le propriétaire", d'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

### ***Préambule***

Exposé des conditions de réalisation de l'opération rappelant notamment le projet poursuivi par le programme :

*(rappel du projet initial)*

.....

### **Article 1 - les lieux loués**

#### **1.1 Description des lieux loués**

Le propriétaire donne en location au preneur qui accepte, à compter du..... un ensemble sis à ..... sur un terrain de.... m2 environ (N° de cadastre :....et *préciser le type de propriété : pleine propriété/bail emphytéotique etc.*), et comprenant l'ensemble des bâtiments et annexes immobilières tels qu'ils sont décrits à l'annexe I de la convention tripartite APL.

#### **1.2 Destination de l'établissement**

Le programme, objet de la présente convention est destiné à être géré en tant que résidence sociale - foyer de jeunes travailleurs.

Pendant toute la durée de la convention, la destination initiale de la résidence ne peut être modifiée sauf en cas de modification de la convention APL tripartite et par un commun accord des parties, dans le cadre de la réglementation en vigueur.

### **1.3 Évolution de la destination et/ ou de l'occupation des logements**

Les logements loués par le preneur sont destinés à des personnes physiques répondant aux conditions précisées dans la convention tripartite relative à l'APL, signée avec le représentant de l'Etat ou le délégataire.

Toute évolution de la destination de l'établissement et/ ou de son occupation de tout ou partie de l'établissement et notamment en cas de sous-location ou mise à disposition de locaux à d'autres personnes morales que le preneur, est soumise à l'accord préalable du propriétaire et de l'autorité administrative dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Le preneur et le propriétaire s'engagent à se conformer à toutes leurs obligations respectives, réglementaires et conventionnelles liées aux financements et à la nature de l'opération.

### **1.4 Obligations liées au conventionnement tripartite APL**

S'agissant des relations avec l'Etat ou le délégataire, le preneur et le propriétaire rempliront leurs obligations fixées par la convention tripartite.

Pour permettre au propriétaire de respecter ses obligations réglementaires, le preneur répondra en temps utile à toute enquête ou questionnaire portant sur sa qualité ou celles de ses résidents.

Il est rappelé que sont en particulier applicables à la présente convention les dispositions des articles suivants, en vigueur au moment de la signature de la convention :

- R.353-156 à R.353-158 sur la part de redevance mensuelle prise en compte pour le calcul de l'APL et sur son mode de calcul ;
- R.353-163 sur les plafonds de ressources à respecter pour les nouveaux entrants dans la résidence sociale ;
- R.353-163 sur la possibilité pour le préfet de réserver une partie, pour une proportion définie dans la convention APL, de la résidence sociale.

## **Article 2 - durée de la location, modalités de renouvellement et de congés**

La présente location est conclue à compter de la remise des clés, à une date fixée par avenant et pour une durée :

- Variante 1 : Identique à celle de la convention tripartite APL (Etat ou délégataire/ Propriétaire / Preneur) signée le....soit jusqu'au... .  
*Calée sur la durée de l'emprunt.*
- Variante 2 : Pour une durée de 12 années (avec publication au bureau des hypothèques pour une durée de plus de 12 ans). A l'issue de la période initiale, à défaut de congé donné par l'une des parties dans les conditions ci-après, la présente convention sera renouvelée. La dénonciation de la convention sera possible à condition qu'elle soit exprimée de manière expresse par l'une ou l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception au moins un an / deux... ans avant la date prévue pour son renouvellement.

Les modalités de restitution des lieux, de libération des lieux et/ ou de transfert de gestion le cas échéant, seront précisées lors du congé donné (cf. article 17 sur l'état de lieux de sortie).

## **Article 3 – Redevance**

La présente location est consentie moyennant une redevance calculée, pour chaque période allant du 1er janvier au 31 décembre suivant, sur la base des différents éléments du prix de revient définitif et du financement définitif de l'opération. Pour la première année de gestion, la redevance sera calculée pour les éléments concernés au prorata du nombre de mois restant à couvrir avant la période suivante.

Elle sera provisoire dans l'attente du calcul de la redevance définitive.

Cette redevance comprend :

1. Le montant des annuités (capital + intérêts) du propriétaire (de l'exercice ou de l'année n+1 selon les dispositions de la convention initiale) liées au financement de l'ensemble des dépenses relatives à la réalisation du programme et aux travaux d'amélioration (en dehors des travaux pris en charge par la PCRC), y incluant les réhabilitations et éventuelles mises aux normes (amortissement, intérêts, redevances etc.), ainsi que les variations liées aux révisions du taux du livret A.
2. La reconstitution et la rémunération des fonds propres sur la base du taux moyen du livret A à long terme couramment utilisé par la CDC,

éventuellement mobilisés par le propriétaire pour le financement de l'opération.

3. Le montant forfaitaire annuel couvrant les frais généraux du propriétaire à hauteur de % du prix de revient définitif de l'opération réajusté tous les ans sur la base des variations de l'Indice du Coût de la Construction (ICC). Le trimestre de référence retenu est celui du 2eme trimestre de l'année précédente. Le taux retenu est celui correspondant à la variation annuelle, à partir du trimestre de référence. Ce montant forfaitaire est notamment destiné à couvrir les coûts de fonctionnement du propriétaire et de mise en œuvre des dispositions prévues à l'article 14 de la présente convention.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les modalités de raccordement publiées par l'INSEE.

En cas de suppression pure et simple de l'indice choisi, il sera remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties contractantes. Un avenant consacrera cette modification.

4. Le montant annuel de la participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants et du gros entretien à la charge du propriétaire, y incluant les honoraires et frais d'études correspondants, fixé à .....% du prix de revient définitif de l'opération moins le coût d'acquisition foncière ou immobilière (Cf. recommandations annexe). L'année de démarrage de la PCRC et le taux de PCRC peuvent être adaptés et réajustés au cours de la période de gestion de la résidence selon les événements rencontrés, sans fixer de taux maximum au moment de la signature de la convention.

Le périmètre de ces travaux mis à la charge du propriétaire, pour lesquels une participation est demandée au preneur, est détaillé en annexe.

Le propriétaire s'engage à effectuer un suivi extra-comptable du montant de la participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants et du gros entretien à sa charge, au regard de la valeur brute des travaux réalisés.

Le montant du prix de revient, base de calcul de ce poste sera révisé tous les ans en fonction de la variation annuelle de l'ICC.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les modalités de raccordement publiées par l'INSEE.

En cas de suppression pure et simple de l'indice choisi, il sera remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties contractantes. Un avenant consacrera cette modification.

Le recours à un emprunt ou aux fonds propres du propriétaire pour réaliser des travaux relevant du renouvellement des composants, mais non couverts par la participation disponible, peut être envisagé d'un commun accord entre les parties et, dans ce cas, la charge financière correspondante (amortissement du capital et intérêts) sera intégrée dans la redevance au titre du point 1 du présent article.

Dans le cas d'une réhabilitation, l'assiette considérée sera la valeur initiale indexée de l'immeuble, et augmentée du montant de l'actif nouvellement immobilisé déduction faite des composants remplacés lors de la réhabilitation.

Le montant de cette participation et les obligations afférentes sont attachés à l'immeuble.

5. Le montant des primes d'assurances obligatoires de l'immeuble que doit supporter le propriétaire.
6. Les impôts et taxes non récupérables au sens de l'article 4 ci-après, dont notamment la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties, les frais d'enregistrement et tout nouvel impôt, taxe et cotisation.

Attention : en cas de services para-hôtelières proposés par le preneur soumis à TVA, la redevance sera assujettie à la TVA.

7. Les loyers des baux emphytéotiques du terrain et/ ou des immeubles (le cas échéant).

Au plus tard 1 an avant la dernière échéance de remboursement des emprunts du financement principal, les parties se rencontreront et la présente convention fera l'objet d'un avenant pour déterminer les nouvelles modalités de calcul de la redevance.

#### **Article 4 - Charges**

Le preneur réglera au propriétaire, en sus de la redevance, toutes les charges récupérables afférentes à l'immeuble loué, ainsi que toutes les autres taxes et impôts récupérables.

#### **Article 5 - Défaut de paiement**

La redevance est payable mensuellement / trimestriellement / semestriellement (rayer la mention inutile) à terme échu avant le .... À défaut de paiement dans le délai prévu d'un douzième de la redevance annuelle, le preneur sera mis en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de se mettre à jour dans un délai d'un mois.

Cette mise en demeure sera également notifiée à l'autorité administrative signataire de la convention tripartite APL.

À défaut de paiement dans ledit délai, la présente location sera résiliée de plein droit et la résiliation sera constatée par simple ordonnance de référé, si bon semble au propriétaire, nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Le preneur aura alors un mois pour remettre les lieux à la disposition du propriétaire.

#### **Article 6 - Recouvrement des dettes**

En cas de résiliation, le propriétaire poursuit le recouvrement de la dette sur le preneur conformément aux dispositions régissant son statut.

Le mobilier et les équipements divers installés par le preneur dans les lieux loués constituent la garantie de ses engagements résultant de la présente location.

#### **Article 7 - Intérêts moratoires**

Toute somme non payée à son échéance portera de plein droit intérêt au profit du propriétaire à compter de la date de son exigibilité, au taux légal.

Tous les frais que le propriétaire sera amené à engager à la suite de la non-exécution par le preneur de l'une de ces obligations (frais de poursuites, honoraires, etc.) seront à la charge du preneur.

### **Article 8 - Etat des lieux d'entrée**

Lors de la livraison, le propriétaire s'engage, à ce que le bâtiment livré respecte l'ensemble des règles de sécurité lui incombant et permettant la mise en exploitation de la résidence.

L'état des lieux, réalisé au plus tard au moment de la remise des clefs, consigne l'état des locaux et de ses équipements et précise les imperfections constatées, notamment sur les parties immobilières et sur les installations et équipements annexes (électricité, plomberie, appareillages sanitaires et autres matériels ou mobiliers d'équipement).

Les anomalies cachées et les anomalies de fonctionnement, qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux, devront être signalées par le preneur dans un délai de 20 jours.

Pour les programmes neufs et les restructurations lourdes, durant l'année de garantie de parfait achèvement, le propriétaire prendra en charge les dysfonctionnements relevant du marché de travaux relevés par le preneur.

### **Article 9 - Occupation des lieux**

Le preneur s'engage dans le cadre de ses obligations à mettre en œuvre tous les moyens permettant de maintenir une occupation des locaux conformes à la destination de la résidence (article 1-2 de la présente convention), en sorte que le propriétaire ne puisse aucunement être inquiété du chef des conséquences d'une occupation non conforme.

Le preneur devra faire son affaire de l'assurance de son mobilier, des risques locatifs et des recours des voisins. En cas de sinistre, le preneur ne pourra réclamer au propriétaire aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction. Il pourra seulement suspendre le versement de la redevance, mais un mois après l'achèvement des travaux, celui-ci reprendra son cours.

Le preneur communiquera au propriétaire une attestation d'assurance à la remise des clefs puis chaque année.

### **Article 10 - Aménagement des lieux**

Le preneur s'engage à ne pas apporter de modification à la configuration et à l'utilisation initiale des locaux notamment ceux susceptibles de modifier leur conformité à la réglementation incendie et de manière générale, toute intervention sur le bâti. En particulier, s'agissant des bâtiments ou parties de bâtiment relevant de la réglementation sur les Etablissements Recevant du Public (ERP), tous travaux, modifications et aménagements ne relevant pas de la réglementation sur le permis de construire seront soumis à l'initiative du preneur qui en informe au préalable et par écrit le propriétaire, aux



dispositions de l'article R.123-43 du CCH (vérification par un organisme agréé de la conformité aux règles de sécurité).

## **Article 11 - Travaux et réparations**

### **11-1 Grosses réparations et travaux d'entretien de l'immeuble**

11-1 - a : Le propriétaire doit procéder aux grosses réparations et aux travaux d'entretien de l'immeuble tels que définis par l'article 606 du Code Civil.

11-1 - b : Les obligations légales issues des articles 1719,1720 et 1721 du Code Civil, sont à la charge du propriétaire ou du preneur : telles que définies dans la grille d'entretien figurant en annexe à la présente convention. Le propriétaire ou le preneur effectuera les travaux.

Le preneur ne pourra faire aucun changement, démolition, construction ou percement dans les lieux, sans le consentement préalable, exprès et par écrit, du propriétaire.

Dans le cas contraire, le preneur sera tenu de procéder à ses frais, à la remise en état initial des lieux nonobstant, pour le propriétaire, la faculté de résilier la convention.

Le preneur devra jouir des lieux raisonnablement et sera tenu de laisser visiter ceux-ci par le propriétaire ou son représentant dûment habilité. Le propriétaire sera tenu de respecter un délai de prévenance suffisant.

11-1 - c : Conformément aux dispositions de l'article 3 de la convention tripartite APL, un "carnet d'entretien et de grosses réparations" sera tenu par le propriétaire et le preneur, chacun ayant la charge d'y faire figurer les renseignements sur les interventions d'entretien, de réparation ou d'amélioration faites ou à faire sur l'immeuble, interventions relevant de leurs obligations définies par les articles 11-1-a et b de la présente convention. Ce document fera l'objet d'une mise à jour annuelle (cf. article 14-2 de la présente convention) lors d'une réunion d'échange d'informations techniques et en application du décret et de son évolution

11-1 - d : L'utilisation de la participation pour la couverture des travaux de renouvellement des composants et des gros travaux à la charge du propriétaire exclut la prise en compte dans le calcul de la redevance de l'amortissement technique des actifs correspondants aux composants générés par ces gros travaux à concurrence du montant de cette participation.

Au cas où la réglementation relative aux organismes d'HLM viendrait à changer en ce qui concerne cette part de la redevance, les parties conviennent expressément qu'elles se rencontreront pour déterminer à nouveau cette part dans le cadre d'un avenant à la présente convention.

### **11-2 Mise aux normes**

Le propriétaire s'oblige à réaliser les travaux de mise aux normes, de restructuration et d'amélioration relevant de sa responsabilité.

Le preneur s'oblige à réaliser les travaux de mises aux normes, de restructuration et d'amélioration relevant de sa responsabilité.

Les parties se référeront à la grille de répartition annexée à la présente convention pour déterminer les obligations de chacun. Dans le cas d'obligations nouvelles ou non prévues dans la grille, les parties se rencontreront pour définir cette répartition.

Les mises aux normes, restructuration et amélioration lorsqu'elles relèvent du propriétaire, constituent un investissement supplémentaire, de ce fait, la redevance intégrera les charges financières s'y afférant dans les conditions définies à l'article 3-1.

### **11-3 Grosses réparations ou travaux d'entretien confiés par le preneur au propriétaire**

Dans le cas où les grosses réparations ou les travaux d'entretien à la charge du preneur seraient confiés par celui-ci au propriétaire, cette mission fera l'objet d'une convention particulière.

### **Article 12 - Contrats d'entretien obligatoires**

Les contrats d'entretien obligatoires sont à la charge du preneur notamment pour les équipements et installations de sécurité.

Néanmoins, sur demande du preneur, le propriétaire pourra accepter la prise en charge et la gestion de tout ou partie de ces contrats. Dans ce cas, un avenant à la présente convention définira :

- les contrats concernés,
- les modalités de remboursement du coût de ces contrats au propriétaire par le preneur,
- la rémunération du propriétaire pour cette prestation.

L'ensemble des contrats d'entretien et les procès-verbaux des visites de sécurités obligatoires en fonction des équipements et du classement du bâtiment devront être mis à disposition au propriétaire.

### **Article 13 - Gestion des services**

Le preneur signataire du présent contrat de location aura la responsabilité entière et exclusive de tous les services (chambre, services collectifs...) fonctionnant dans les lieux loués ainsi que de l'exécution des stipulations mises à sa charge par la convention tripartite APL.

En outre, conformément à l'article 15 de la convention tripartite APL, le preneur adressera chaque année au 15 novembre, au propriétaire, le double des documents qu'il est tenu de transmettre au préfet à la même date.

### **Article 14 - Partage d'informations**

Afin de mieux coordonner les interventions administratives et techniques, les parties s'engagent à échanger tous les ans les informations suivantes, sans que cette transmission n'engage la responsabilité de l'une ou l'autre des parties :

#### 14-1 Informations de nature administrative

Le preneur s'engage à transmettre au propriétaire les informations suivantes :

- l'arrêté d'agrément de l'association, du preneur,
- le projet social de la résidence,
- et plus généralement toutes les informations permettant au propriétaire de répondre à ses obligations réglementaires.

Le propriétaire s'engage à transmettre au preneur les informations suivantes :

- les échéanciers de remboursement des prêts afférant à la résidence et leurs révisions jusqu'à extinction des prêts,
- les prévisions et l'avis de paiement de la TFPB.

#### 14-2 Informations de nature technique

Le preneur s'engage à transmettre au propriétaire les informations suivantes :

- le plan d'entretien,
- le plan de gros entretien.

Le propriétaire s'engage à transmettre au preneur les informations suivantes :

- le plan pluriannuel de travaux dont les programmations de travaux au titre de la PCRC,
- le montant de la redevance annuelle dû par le preneur et sa décomposition selon les différents éléments (cf. article 3 de la présente convention).

A la demande du preneur et sur un rythme annuel, le propriétaire l'informe :

- des résultats au 31 décembre de l'année N-1 du compte de suivi extracomptable de la participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants et du gros entretien à la charge du propriétaire,
- des prévisions pour l'année N,
- des éléments techniques prévisionnels (programme de travaux lié à la durée de vie des composants, plan d'entretien).

D'un commun accord, le propriétaire et le preneur échangent en tant que de besoin des informations relatives aux éléments financiers et à leurs stratégies concernant le programme considéré.

#### **Article 15 - dispositions particulières en cas de cession**

Il est précisé qu'en cas de cession, les redevances versées restent acquises au propriétaire.

En cas de cession ou de transfert de propriété, le propriétaire informera l'acquéreur du montant disponible de PCRC destiné à couvrir les travaux ne donnant pas lieu à une augmentation de loyer. L'acquéreur prévoira dans son suivi extra comptable le montant de la PCRC. Acquéreur et cédant tiendront compte du montant de la PCRC dans la détermination du prix de cession.

#### **Article 16 - résiliation de la convention**

La convention pourra être résiliée de plein droit :

- a) en cas de manquement grave, défaut d'exécution, violation par l'une ou l'autre des parties des clauses et conditions de la présente convention dans un délai d'un mois après une mise en demeure d'avoir à exécuter les obligations restées infructueuses,
- b) en cas de retrait par le préfet de l'agrément tel que prévu par l'article R.365-8 du CCH dans un délai d'un mois à compter de la notification de celui-ci.
- c) en cas de départ anticipé, à l'initiative du preneur, avant le terme inscrit dans la convention, ce dernier restera redevable auprès du propriétaire, automatiquement des sommes restant à courir, dans la durée du préavis fixé à l'article 2 de la présente convention.

Tous les frais afférents aux points a), b) et c), que le propriétaire sera amené à engager à la suite de la non-exécution par le preneur de l'une quelconque de ses obligations, seront à la charge du preneur. Tous les frais, que le preneur sera amené à engager à la suite de la non-exécution par le propriétaire de l'une quelconque de ses obligations, seront à la charge du propriétaire.

### **Article 17 - Etat des lieux de sortie**

Le preneur s'oblige vis-à-vis du propriétaire à lui remettre en fin de contrat l'immeuble en l'état initial hors usure normale et vétusté.

Lorsque le preneur quitte les lieux à l'issue de son occupation, un état des lieux contradictoire sera établi entre les parties ou par voie d'huissiers en cas de litige dont le cout d'intervention sera supporté par moitié par chacune des parties.

Les réparations sont effectuées par le preneur lorsqu'elles relèvent de sa responsabilité.

Une liste des réparations locatives à effectuer sera établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie.

L'ensemble des réparations relevant des obligations d'entretien du preneur fera l'objet de devis d'entreprises, qui permettront de chiffrer le coût des travaux à réaliser et dont la charge sera supportée par le preneur.

A défaut d'accord, les parties pourront s'en remettre à la décision d'un expert désigné à l'amiable à titre d'arbitre, et dont le coût d'intervention sera supporté par moitié par chacune des parties. Cet expert déterminera la nature des travaux à réaliser et fixera le coût restant à la charge du preneur.

### **Article 18 - Frais d'enregistrement**

Tous les frais d'enregistrement ou de timbre relatifs au présent contrat sont à la charge du preneur.

### **Condition suspensive**

La prise de possession est soumise à la condition suspensive suivante : la réalisation du bâtiment dans les conditions financières convenues.

## **Recommandations relatives à l'utilisation de la convention type gestionnaires/propriétaires : commentaires et préconisations**

La convention type proposée par l'URHAJ et l'AURA-HLM constitue un cadre général qui peut être aménagé par les différentes parties afin d'adapter les dispositions au contexte spécifique de l'opération.

L'ensemble des préconisations est soumis à l'appréciation des parties.

Il pourra être prévu dans la convention, toute condition suspensive à négocier entre les parties.

Ladite résidence entre dans le champ d'application des articles L.353-1 à L.353-13 du CCH sous réserve des dispositions des articles R.353-154 à R.353-165 du CCH, relatifs aux logements-foyers dénommés résidences sociales dont les résidences sociales-FJT tel que dénommées à l'article L351-2,5°. Les Foyers de Jeunes Travailleurs sont des établissements et services sociaux et médico-sociaux (ESSMS) conformément à l'article L 312-1,1,10° du Code de l'Action Sociale et des Familles (CASF).

Les résidences sociales – foyers de jeunes travailleurs sont également encadrées par trois circulaires :

- circulaire n°96-753 du 17 décembre 1996 relative aux foyers de jeunes travailleurs,
- circulaire n° 2006-075 du 22 juin 2006 relative à l'action sociale des CAF en faveur des foyers de jeunes travailleurs,
- circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales.
- Nouvelle instruction du 31 juillet 2015

### **Concernant l'Article 2 - durée de la location**

Il est rappelé que si le contrat est conclu pour une durée de 12 ans renouvelable (soit par renouvellement de bail, soit par tacite reconduction), au-delà des 12 ans une fiscalité s'applique sur la redevance : Le contrat de location doit faire l'objet d'une publication au bureau des hypothèques avec paiement de la fiscalité correspondante à la charge du preneur.

### **Concernant l'Article 3 – la redevance**

#### ➤ Reconstitution des fonds propres

Il appartient au propriétaire de déterminer la durée de reconstitution et le mode de rémunération des fonds propres. Ils peuvent par exemple être rémunérés sur la base du taux du livret A.

#### ➤ Provisions pour travaux

- L'Indice du Coût de la Construction (ICC) demeure l'indice le plus représentatif de l'évolution des coûts.
- Concernant la définition des taux de PCRC, deux méthodes peuvent être appliquées. La plus ancienne revient à appliquer 0,6 % sur toute la durée du bail. La méthode recommandée plus récemment consiste à appliquer des taux de PCRC progressifs, de 0,3 % la première année, augmentant jusqu'à 1 % sur les huit premières années, puis se maintenant ensuite à 1 % du prix de revient actualisé. En tout état de cause, afin de ne pas conduire à un déficit ou à un excédent excessifs de trésorerie pour le propriétaire, il est conseillé de prendre en considération, pour la détermination du taux, la nature et les caractéristiques de l'établissement et la répartition des obligations en termes de travaux, ainsi que les prévisions de travaux convenus entre le propriétaire et le preneur, ainsi que le contexte d'évolution de l'établissement et toute question relative à son devenir le cas échéant.
- Il est préconisé de préciser la répartition des travaux entre propriétaire et gestionnaire dans une grille d'entretien figurant en annexe du contrat. Un modèle type de grille est proposé en annexe de la convention-type. Cette liste est strictement indicative ; elle peut être complétée et aménagée d'un commun accord entre les parties.

#### ➤ Programmes d'acquisition – réhabilitation ou d'acquisition – amélioration

Concernant ces programmes, l'assiette de calcul du loyer sera le prix de revient global de l'opération (acquisition + réhabilitation) duquel il convient de déduire l'évaluation de la charge foncière incluse dans le prix de l'acquisition et le montant des travaux de renouvellement des composants financés à l'aide de la PCR.

Calcul du loyer à l'issue du remboursement des prêts principaux

Au plus tard 6 mois avant la dernière échéance de remboursement des emprunts du financement principal, il est fortement recommandé aux parties de se rencontrer afin

d'établir un avenant à la convention initiale pour déterminer les nouvelles modalités de calcul de la redevance devenue loyer.

Par ailleurs, il est souhaitable de faire coïncider l'échéance de la convention avec celle du financement principal.

### **Article 8 – Etat des lieux d'entrée**

L'état des lieux d'entrée pourra faire état du mobilier disponible au moment de la mise en location. Par ailleurs, en cas de VEFA, les parties pourront établir plusieurs états des lieux.

### **Article 15 - dispositions particulières en cas de cession du bien**

La convention type indique les "bonnes pratiques" à tenir en cas de cession de l'établissement, que la vente s'effectue au profit du gestionnaire ou d'un autre acheteur.

Il est en effet préconisé d'adopter une démarche de transparence vis-à-vis du futur acquéreur concernant le montant de participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants. Si cette dernière, constituée au travers du paiement du loyer, reste acquise au propriétaire en cas de cession, il paraît indispensable que l'acquéreur puisse l'évaluer et anticiper les charges relevant du poste de travaux et de gros entretien rattaché à l'établissement.

La convention type invite donc à ce que le montant de PCRC soit pris en compte dans la négociation du prix de cession afin de conduire l'acquéreur à reporter un montant équivalent dans son suivi extra comptable, et de lui permettre de mobiliser, dès acquisition, les fonds nécessaires au gros entretien et aux travaux.

Concernant l'utilisation des grilles jointes en annexe, il convient de préciser que le terme "création" concerne la réalisation de travaux de mise aux normes au cours de la période d'exploitation. Conformément à l'article 11-2 de la présente convention, ces mises aux normes, lorsqu'elles relèvent du propriétaire, constituent un investissement supplémentaire, de ce fait, le loyer intègrera les charges financières s'y afférant.



# ANNEXES

## Outil 2 : La grille de répartition des obligations

*Cf. pièce jointe*

## Outil 3 : Carnet d'entretien

*Cf. pièce jointe*

## Outil 4 : Cadre réglementaire Résidence Sociale FJT

*Cf. pièce jointe*

## Outil 5 : Fiche pédagogique

*Cf. pièce jointe*

### **ANNEXE 1 : Classification des ERP et destination des bâtiments**

- **La classification des établissements recevant du public**

Il existe en effet 5 catégories :

- 1ère catégorie : au-dessus de 1 500 personnes,
- 2ème catégorie : de 701 à 1 500 personnes,
- 3ème catégorie : de 301 à 700 personnes,
- 4ème catégorie : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements de 5ème catégorie,
- 5ème catégorie : établissements accueillant un nombre de personnes inférieur au seuil dépendant du type d'établissement.

Pour l'application du règlement de sécurité, les ERP sont classés en deux groupes :

- le premier comprend les établissements des 1re, 2e, 3e et 4e catégories le nombre de personnes pris en compte pour la détermination de la catégorie intègre à la fois le public et le personnel n'occupant pas des locaux indépendants qui possèderaient leurs propres dégagements
- le second ne concerne que les établissements de la 5e catégorie il ne comprend que le public (et pas le personnel)

• **La destination du bâtiment :**

J : Structures d'accueil pour personnes âgées ou personnes handicapées

L : Salles d'auditions, de conférences, de réunions, de spectacles ou à usage multiple

M : Magasins de vente, centres commerciaux

N : Restaurants et débits de boissons

O : Hôtels et autres établissements d'hébergement

P : Salles de danse et salles de jeux

R : Etablissements d'éveil, d'enseignement, de formation, centres de vacances, centres de loisirs avec ou sans hébergement

S : Bibliothèques, centres de documentation

T : Salles d'exposition à vocation commerciale

U : Etablissements de soin

V : Etablissements de divers cultes

W : Administration, banques, bureaux

X : Etablissements sportifs couverts

Y : Musées

	J	L	M	N	O	P	R avec hébergement	R sans hébergement	S	T	U	V	W	X	Y
1 <sup>er</sup> cat.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	5	3	3	3
2 <sup>ème</sup> cat.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	5	3	3	3
3 <sup>ème</sup> cat.	3	3	5	5	3	3	3	3	5	5	3	5	5	5	5
4 <sup>ème</sup> cat.	3	5	5	5	3	5	3	5	5	5	3	5	5	5	5
5 <sup>ème</sup> cat. Avec locaux à sommeil	5				5		5				5				

Lecture : Pour les catégories J des ERP de première catégorie, les visites sont à effectuer tous les 3 ans

## **ANNEXE 2 : Lexique**

### **Etablissement Recevant du Public (ERP) :**

Selon l'article R.123.2 du CCH « constituent des ERP, tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes :

- Sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payante ou non.
- Sont considérées comme faisant partie du public, toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel. »

### **Participation pour Couverture des travaux de non Renouvellement des Composants et du gros entretien :**

Travaux pris en charge par le propriétaire. Elle correspond à la participation forfaitaire demandée au gestionnaire, inclus dans la redevance versée chaque mois par le gestionnaire au propriétaire.

### **Prestations prises en charges dans le cadre des contrats de maintenance P1/P2/P3 :**

Les contrats P1 concerne la fourniture du combustible, les contrats P2 l'entretien courant et les petites réparations, les contrats P3 la garantie totale, les grosses réparations et le renouvellement) et les contrats P4 l'investissement et le financement de l'installation.