

ANNEXE 1

Article 1 – Maxima applicables à la part de redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables

La part de la redevance mensuelle prise en compte pour le calcul de l'aide de loyer soumise au logement, assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables, acquitté par le résident(e), hors dépenses liées aux prestations facultatives ne doit pas excéder un maximum qui est fixé en euros par type de logement et dont le montant est inscrit dans ladite convention.

Ce maximum applicable à la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables est révisé, en fonction de l'article L. 353-9-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, au 1er janvier de chaque année en fonction de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) prévu à l'article 17 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée. La date de l'IRL prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

La redevance pratiquée peut, dans la limite de la redevance maximum et de l'IRL, être réactualisée annuellement, dans les conditions prévues à l'article L.353-9-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette redevance peut, en outre, dans la limite de la redevance maximum précitée, après que le gestionnaire aura recueilli l'avis du préfet, être réajustée annuellement en cas d'amélioration notable du service rendu.

Article 2 – Part de redevance assimilable au loyer et aux charges locatives

La part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables et seule prise en compte pour le calcul de l'APL, correspond aux éléments suivants :

I – En ce qui concerne l'équivalence du loyer :

La participation du (de la) résident(e) aux charges financières annuelles afférentes à l'immeuble recouvre :

a) Le remboursement :

- des charges afférentes à l'ensemble des dépenses effectuées pour la construction, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration de la résidence sociale ;
- des frais généraux du propriétaire ;
- de la provision pour grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil ;
- le montant de la prime d'assurance de l'immeuble ;
- la taxe foncière sur la propriété bâtie.

b) Les frais de fonctionnement relatifs à la résidence sociale, à savoir :

- frais de siège du gestionnaire ;
- frais fixes de personnel administratif ;
- toutes les dépenses de menu entretien au sens des articles 1754 et 1755 du Code Civil ;
- provisions pour gros entretien en application des articles 1719, 1720 et 1721 du Code Civil et frais de personnel et fournitures afférents à ces travaux.

En sont exclus les frais relatifs à l'amortissement du mobilier.

II – L'élément équivalent aux charges locatives récupérables, sommes accessoires au loyer principal, et pris en compte forfaitairement, est exigible en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée : eau froide, électricité, chauffage, ascenseur ;
- 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 : entretien ascenseur, dépannages, consommation d'eau et d'énergies des parties communes ;
- du droit de résidence et des impositions qui correspondent à des services dont le résident profite directement : taxe enlèvement des ordures ménagères.

En sont exclues les dépenses relatives à l'amortissement du mobilier, à l'action socio-éducative.

Article 3 – Prestations annexes / services collectifs

I – Les prestations annexes automatiquement intégrées dans la redevance sont les suivantes :

- mise à disposition et entretien du mobilier ;
- mise à disposition des équipements.

II – Les prestations facultatives faisant l'objet d'une facturation complémentaire :

- mise à disposition d'une laverie : tarif lavage : 1€, tarif séchage : 1 € ;
- participation forfaitaire des tiers hébergés s'élève à 2,36 € par jour. Elle est révisable annuellement et payable mensuellement à terme échu.