

LES CONDITIONS JURIDIQUES DES BENEFICIAIRES DE LOGEMENTS ACCOMPAGNES

Selon l'UNAF0 (Union professionnelle du logement accompagné), le logement accompagné « recouvre toutes les solutions de logement très spécial proposant une gestion de proximité, un accompagnement adapté et des prestations variées. », « Cela comprend les logements-foyers définis à l'article L. 633-1 du CCH (Code de la construction et de l'habitation) : foyers de travailleurs migrants, foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales et pensions de famille. Mais le terme générique inclut également les diverses formes d'intermédiation locative (Solibail, mandat de gestion, location/sous-location) et les logements diffus détenus en maîtrise d'ouvrage et assortis d'une gestion locative adaptée »¹.

Les bénéficiaires de logement accompagné disposent de différents droits et sont soumis à un certain nombre de devoirs en fonction de la situation à laquelle ils sont confrontés.

Ainsi, il est essentiel dans un premier temps d'évaluer le besoin correspondant à ces personnes afin de leur attribuer un statut correspondant au mieux à leurs nécessités pratiques.

C'est dans cet objectif que divers cas de figure ont été distingués dans le cadre du dispositif du logement accompagné, plus proprement nommé par la DIHAL (Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement) le « tiers secteur »².

Dans un premier temps, pour déterminer le statut d'occupation d'une personne, il est nécessaire de distinguer l'hébergement du logement.

I. LA DISTINCTION ENTRE L'HEBERGEMENT ET LE LOGEMENT

LA DIHAL précise à ce titre que :

- la **location** suppose le versement d'un loyer et donc d'un contrat de location (ou d'occupation)
- tandis que l'**hébergement** est a priori gratuit (même si une participation financière aux charges est possible).

De ce fait, les personnes disposant de ressources sont susceptibles d'accéder à un logement en contrepartie du versement d'une somme correspondant à la location de celui-ci.

Au contraire, les personnes ne disposant pas de ressources ne peuvent être destinées qu'à un hébergement et contraintes uniquement à une participation financière aux charges du logement lorsque cela est possible.

Si le statut associé à l'hébergement confère un certain nombre de droits au bénéficiaire, celui-ci ne peut néanmoins prétendre au droit au maintien dans les lieux (à nuancer avec le principe de continuité de la prise en charge de la personne en difficulté au titre du droit au logement opposable) ni au versement d'une aide personnelle au logement (AL ou APL).

Cela étant, au regard de l'étude présentée par la DIHAL, il est possible de constater que le statut d'hébergé est limité à un seul cas : celui d'une partie des types d'occupation des hôtels sociaux. L'ensemble des autres statuts tend à basculer sur une qualification intermédiaire, pouvant aller jusqu'à la location.

II. L'EMERGENCE DES DIFFERENTES NOTIONS DISTINCTES DE CELLES D'HEBERGE OU DE LOCATAIRE

Ainsi, les bénéficiaires peuvent être :

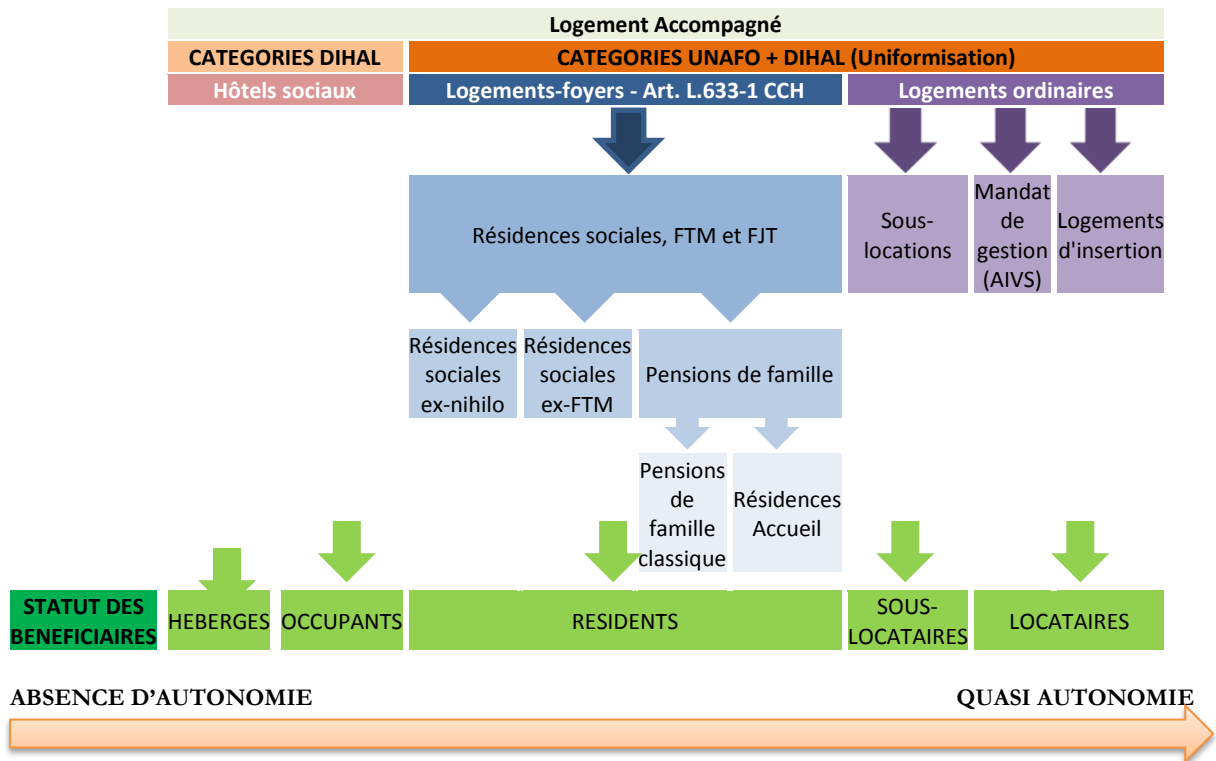
- **occupants**
- **résidents**
- **sous-locataires**
- **locataires.**

Il s'agit là de statuts visiblement particuliers spécifiquement attribués aux solutions envisagées au titre du logement accompagné.

Ainsi, selon une échelle de lien à l'accompagnement, le statut des bénéficiaires varie ainsi :

¹ Unaf0 – Etude, « Le logement accompagné en 2013 », *Actualités Habitat*, n°996, 30 août 2014.

² Dihal, B. Badia, J. Baronnet, Ph. Kertudo, J. Leplaideur, D. Vanoni ; Cabinet « Fors- recherche sociale », *Etude visant à mieux connaître et valoriser le champ du logement accompagné dit « tiers secteur » - Tome 1 : Rapport d'étude*, juin 2012.



- ⇒ Dans le cadre de l'activité d'une association, il a été constaté que deux types de logements étaient essentiellement mis en place :
- Des logements individuels d'insertion, sans limite de temps relative à l'occupation et assortis d'un bail
 - Des résidences sociales assorties de contrats d'occupation, intitulés « contrats de résidence ».

III. LES CONTRATS PARTICULIERS APPLICABLES AUX DIFFERENTS STATUTS

- Le **CONTRAT D'OCCUPATION TEMPORAIRE**, affilié à un régime contractuel prévoyant l'occupation du domaine public par une personne privée pendant une durée déterminée moyennant le paiement d'une redevance,
- Le **CONTRAT DE RESIDENCE**,

« Le contrat de résidence temporaire est un contrat en vertu duquel un organisme public ou privé qui bénéficie de la mise à disposition d'un bien immobilier **accorde un droit de jouissance temporaire** sur ce bien à un occupant en besoin de logement. Comme le contrat de mise à disposition, le contrat de résidence temporaire, **contrat synallagmatique, non translatif de propriété, à durée déterminée et à titre onéreux**, est un **contrat spécial nommé**. Le décret n° 2009-1681 du 30 décembre 2009 pris en application de l'article 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 précise le contenu du contrat de résidence temporaire »³.

NB : Conclu d'ordinaire pour un minimum de trois mois, le régime ici est dérogatoire de la définition qui en est normalement faite au titre des dispositions du décret sus-mentionné puisque la durée prévue et précisée dans l'étude de la DIHAL est d'un mois tacitement renouvelable.

« A propos des "contrats de résidence", il a plusieurs fois été décidé par les juridictions de fond qu'ils n'étaient **pas des baux car ils n'ont pas uniquement pour objet d'octroyer un logement aux bénéficiaires mais également de mettre à leur disposition des structures d'accueil destinées à favoriser leur bien-être personnel** (CA Paris, 14e ch. sect. B, 27 févr. 1986 : Gaz. Pal. 1986, 2, somm. p. 376, note Ph. de Belot. – CA Paris, 6e ch. B, 14 mars

³ Ch. Coutant-Lapalus, *J.-Cl. Bail à Loyer*, Fasc. 509 : BAIL D'HABITATION – Locaux régis par des dispositions particulières – Convention de résidence temporaire, 2010, n°18.

1996 : JurisData n° 1996-020684. – CA Paris, 14e ch. A, 21 oct. 1998 : JurisData n° 1998-023196). Les entreprises qui gèrent ces résidences ont une **mission particulière d'organisation de la vie collective dans un foyer**. Pour la réalisation de leur objet social, elles mettent à la disposition de chacun des résidents qu'elle héberge, non seulement une chambre, mais des locaux collectifs à usage sanitaire ou de cuisine, des salles destinées aux activités culturelles et sociales, des cercles-bars.

Le refus de la qualification de bail rejoint la solution de la Cour de cassation (Cass. 3e civ., 17 févr. 1981 : JCP G 1981, IV, 155) qui avait vu là un **contrat sui generis** (V. également : CA Angers, 1re ch., sect. B, 17 avr. 1989 : JurisData n° 1989-043256, qui considère que dès lors que la convention liant les occupants d'un foyer de personnes âgées avec l'association gestionnaire n'est pas un contrat locatif de droit commun, mais une convention sui generis de résidence à durée indéterminée, cette convention implique l'adhésion au règlement intérieur du foyer).

Dans le même sens, constitue une convention sui generis la mise à disposition d'un appartement dans une résidence du troisième âge qui s'accompagne de prestations de services complémentaires (Cass. 3e civ., 13 juill. 1999 : JurisData n° 1999-002943) ou encore la convention spécifique de mise à disposition de logement à titre temporaire consentie pour la SONACOTRA dans le cadre de l'opération de relogement des familles sans abri (CA Paris, 14e ch. A, 5 mai 1999 : JurisData n° 1999-023178) »⁴.

Exemple de contrat de résidence fourni par une association :

- Contrat d'un mois renouvelable par tacite reconduction
- Paiement d'une redevance fixée
- Versement d'un dépôt de garantie
- Obligations habituellement rencontrées au titre d'un contrat de bail

- Le **CONTRAT DE SOUS-LOCATION**,

Contrat par lequel le locataire donne en location tout ou partie de son logement à une autre personne. Il reste locataire du bailleur tout en devenant le bailleur de son sous-locataire. Cette opération est conditionnée à l'autorisation du bailleur.

- Le **CONTRAT DE LOCATION**,

Un contrat de bail ou un contrat de location est le contrat de louage par lequel l'une des parties (appelée bailleur) s'engage, moyennant un prix (le loyer) que l'autre partie (appelée preneur) s'oblige à payer, à procurer à celle-ci, pendant un certain temps, la jouissance d'une chose mobilière ou immobilière.

IV. LES DROITS ET OBLIGATIONS OUVERTS POUR LE BENEFICIAIRE

- Un **droit à des aides** sous forme d'ALT, APL ou AL,
- Une **obligation de paiement d'une participation financière** qui prend la forme d'une simple participation, d'une redevance ou d'un loyer réglementés

V. LES TEXTES APPLICABLES

Les textes applicables ne sont pas codifiés dans le Code de l'Action sociale et des familles mais dans le **Code de la construction et de l'habitation** :

- Dispositions générales : L. 301-1 CCH et L. 351-1 et s. CCH
- Dispositions spécifiques pour les hôtels sociaux : L. 631-11 CCH
- Dispositions spécifiques pour les résidences sociales : L. 633-1 CCH.

⁴ B. Vial-Pedroletti, *J.-Cl. Bail à Loyer*, Fasc. 85 : BAIL D'HABITATION – Généralités – Définition du contrat de bail, 2013, n°15.

VI. LA NOMENCLATURE DES DIFFERENTES POSSIBILITES (DIHAL)

| STRUCTURE | STATUT D'OCCUPATION | PARTICIPATION FINANCIERE DE L'OCCUPANT | SOLVABILISATION DE L'OCCUPANT |
|--|---|--|---|
| HOTELS SOCIAUX (art. L. 631-11 CCH) | HEBERGE (si financement ALT) (durée limitée en jours, semaines, jusqu'à un mois) | Participation aux frais | ALT (allocation de logement temporaire) versée au gestionnaire |
| | Contrat d' OCCUPATION temporaire (durée limitée en jours, semaines, jusqu'à un mois) | Redevance dont le montant est fixé par convention avec les services de l'Etat et doit se situer sous les plafonds PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) | AL |
| RESIDENCES SOCIALES, FTM (foyers de travailleurs migrants) et FJT (foyer de jeunes travailleurs) Art. L.633-1 CCH | RESIDENT Titre d'occupation conclu pour une durée d' un mois renouvelable par tacite reconduction à la seule volonté de la personne logée | Paiement d'une redevance (égale au loyer + charges + prestations annexes) plafonnée pour la partie loyer par décret selon la zone géographique | APL-foyer |
| PENSIONS DE FAMILLE et RESIDENCES ACCUEIL Art. L.633-1 CCH | RESIDENT Contrat de résidence ou convention d'occupation, conclu pour une durée d' un mois et tacitement renouvelé | Paiement d'une redevance mensuelle (loyer + charges + prestations annexes) équivalente à 15% des ressources | APL-foyer |
| SOUS-LOCATION (avec ou sans bail glissant) | Statut de SOUS-LOCATAIRE donnant droit au maintien dans les lieux dans la limite d'un bail temporaire Bail glissant : <u>objectif de faire « glisser »</u> le bail au nom du sous-locataire après une période déterminée | Loyer Plafonné par le conventionnement si le parc est conventionné | AL dans le parc privé non conventionné APL dans le parc privé conventionné ou le parc public |
| MANDAT DE GESTION SOCIALE | LOCATAIRE | Loyer | APL dans le parc privé conventionné ou AL |
| LOGEMENT D'INSERTION | LOCATAIRE | Loyer | APL ou AL |

Document rédigé par Sophie GUICHERD, stagiaire élève avocate à l'ADIL de la Drôme, septembre 2014.

ADIL 26, 44 rue Faventines – BP 1022 – 26010 VALENCE CEDEX. Tél. : 04 75 79 04 04.