



LES FICHES PRATIQUES DE L'UNAFO

GESTION LOCATIVE

N°1 | 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.

Ces montants et leur détail doivent figurer de manière claire dans le contrat signé avec le résident (CCH : L. 633-2 et R. 633-2).

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 1er Janvier) et non le montant total de la redevance.

Les éléments composant le L+C sont strictement encadrés par l'article R 353-158 du CCH et la convention type APL résidences sociales, qui lui est annexée.

L'équivalent loyer (L)

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

- du loyer dû au propriétaire, incluant notamment 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
 - les charges de gros entretien et frais de personnel et fournitures afférents à ces travaux.

L'équivalent de charges locatives récupérables (C)

L'élément équivalent aux charges locatives récupérables, sommes accessoires au loyer principal, est pris en compte forfaitairement.

Il est exigible en contrepartie des charges dont la liste est énumérée par le [décret n° 87-713 du 26 août 1987](#).

Il n'est pas obligatoire d'installer des compteurs individuels puisque les consommations ne sont pas facturées au réel. Une exception est toutefois prévue pour l'eau chaude et froide et reste facultative : lorsque les logements sont équipés de compteurs individuels d'eau chaude et d'eau froide, dont les consommations sont relevables de l'extérieur, les consommations d'eau peuvent n'être prises en charge forfaitairement qu'à hauteur de 165 litres par jour et par personne. Au-delà de ce maximum, les consommations réelles supplémentaires peuvent être facturées au résident.

¹ Articles R 353-154 à R 353-165 du CCH et annexes conventions type

² Voir sur ce point le [cahier thématique "Relations propriétaire-gestionnaire"](#)

Pour être applicables, ces modalités spécifiques de facturation doivent être stipulées dans le contrat de résidence et figurer au règlement intérieur.

Pour les résidences sociales, lorsque ces modalités de facturation des consommations d'eau sont mises en application, la participation aux charges supplémentaires qui peut être demandée au résidant qui héberge un tiers ([CCH : R. 633-9](#)) ne peut être demandée au résidant au titre de cette consommation.

En résumé, si le résidant héberge un tiers et qu'à ce titre, il acquitte une participation aux charges supplémentaires occasionnées par cet hébergement, le gestionnaire ne peut pas en même temps, lui facturer les surconsommations d'eau.

Les prestations (P)

Le montant des prestations, non pris en compte pour le calcul de l'APL, reste à la charge exclusive des résidents. La circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006 précise que les prestations doivent respecter dans leur ensemble un objectif de modération de leur montant et être strictement limitées aux besoins effectifs des résidents. Ces prestations sont de 2 natures :

Les prestations annexes obligatoires

Elles sont automatiquement intégrées dans la redevance. La décomposition de ces prestations (nature et prix) doit figurer dans le titre d'occupation et la convention APL de la résidence sociale.

Aucun texte législatif ou réglementaire ne détermine de manière expresse et limitative de socle commun des prestations obligatoires. La détermination et la fixation du montant des prestations obligatoires relèvent donc de la liberté contractuelle, avec pour seule exigence que ces prestations soient limitées et adaptées aux besoins quotidiens des résidents, et compatibles avec le projet social de l'établissement.

Parmi les prestations susceptibles d'être intégrées figurent notamment :

- le mobilier des parties communes et privatives,
- la fourniture et le blanchissage des linges de lit,
- l'entretien et le ménage dans les parties privatives,
- l'accès internet,
- les prestations de restauration (notamment le petit déjeuner).

Les prestations facultatives

Elles peuvent être proposées par le gestionnaire. Le type de prestation et son prix doivent également figurer dans le titre d'occupation et la convention APL. Elles font l'objet d'une facturation séparée et ne doivent être acquittées par le résidant que si elles sont effectives.

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 géographique³.

ÉVOLUTION DE LA REDEVANCE DANS LE CADRE DES CONVENTIONS EN COURS

Le montant de l'équivalent loyer et de l'équivalent « charges locatives » (« L + C ») ne peut dépasser un plafond défini par arrêté chaque année, part de la redevance sur la base de laquelle est calculée l'aide personnalisée au logement (APL) (article R353-157 du CCH)⁴.

L'indexation des redevances pratiquées et des maxima conventionnels se fait au 1er 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. Il est nécessaire d'informer en amont les résidents du taux d'indexation appliqué (a minima un mois avant son application effective).

Le gestionnaire peut être autorisé par l'autorité administrative à augmenter la redevance pratiquée au-delà de l'indice IRL, dans la limite de la redevance maximale, dans deux cas :

- soit dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la CGLLS,
- soit pour une partie du patrimoine ayant fait l'objet d'une réhabilitation.

Cette hausse est plafonnée par année à 5 % au-delà de l'IRL. Conformément à l'article 16 de la [convention-type APL-Foyer](#), le gestionnaire continuera à adresser avant le 15 novembre de chaque année à la CAF (ou la MSA), un tableau mentionnant les redevances pratiquées au 1er juillet et leur décomposition.

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

4 <https://www.unafo.org/centre-de-ressources/indexation-des-redevances-au-1er-janvier-2026/>

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.

SUIVI DE L'EXECUTION DE LA CONVENTION

Chaque année, au 15 novembre, le gestionnaire adresse au préfet (au président de l'EPCI ou au Conseil général si la convention APL a été signée avec un EPCI ou un département) un bilan d'occupation et d'action sociales, le tableau des redevances pratiquées ainsi que la liste et le prix des prestations, 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 signée entre le propriétaire et le gestionnaire. Le gestionnaire doit être en mesure de justifier au préfet le montant de la redevance et des prestations au vu de ces documents. Il en adresse copie au propriétaire (article 15 de la convention APL).