

Le point sur la réforme de l'Aide à la Gestion Locative Sociale (AGLS)

Mercredi 11 juin 2025

Sommaire

- Retour sur plus d'un an de concertation avec la DIHAL
- Quels sont les objectifs de la réforme ?
- Qu'est-ce que la Gestion Locative Sociale ?
- Quelles sont les résidences éligibles à l'AGLS ?
- Qu'en est-il de la compensation Ségur pour les résidences non éligibles à l'AGLS ?
- Quelles sont les nouvelles modalités de calcul de l'AGLS ?
- Comment s'apprécie la notion de résidence ?
- Comment sera attribuée l'AGLS ?
- Quelles sont les contreparties demandées aux gestionnaires ?
- Quel est le dispositif de suivi des effets de la réforme ?
- Quelles sont les prochaines étapes ?

Retour sur plus d'un an de concertation avec la DIHAL

- 12/12/2023 : Présentation d'un projet de révision des modalités d'octroi de l'AGLS par la DIHAL aux fédérations (UHAJ et UNAFO)
- Etudes d'impacts de la réforme menées par les fédérations :
 - De nombreuses associations gestionnaires de RS-FJT seraient perdantes
- Septembre 2024, un travail conjoint UNHAJ/UNAFO pour ajuster les modèles proposés
 - Notamment un modèle mixte plus adapté pour les RS-FJT s'appuyant sur la PSE CAF
- De nombreuses propositions de modélisation ont été discutées

Quels sont les objectifs de la réforme ?

- Assurer une répartition plus équitable de l'aide,
- Garantir une plus grande lisibilité et visibilité pour les gestionnaires
- Recentrer les dialogues entre l'Etat et les gestionnaires sur la mise en œuvre de la gestion locative sociale et du projet social.
- Systématiser le versement de l'aide à toutes les résidences sociales existantes et à ouvrir.
- Pérenniser le financement Ségur en le fusionnant à l'AGLS
- Répartir les nouveaux crédits obtenus pour l'AGLS dans le cadre du second plan logement d'abord (+ 5 M€)

Qu'est-ce que la Gestion Locative Sociale ?

La Gestion Locative Sociale (GLS) est une mission transversale propre aux résidences sociales regroupant des tâches diversifiées, pouvant être exercées par différents intervenants qualifiés de la structure.

Elle se décline en 4 grandes catégories d'interventions :

1. L'animation et la régulation de la vie collective au sein de la résidence.
2. La prévention et la gestion des impayés
3. La lutte contre l'isolement
4. La médiation vers les services extérieurs mobilisables pour résoudre les difficultés des résidents.

Quelles sont les résidences éligibles à l'AGLS ?

Le périmètre de l'AGLS comprend **exclusivement les résidences sociales définies à l'article L.633-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.**

Les résidences suivantes **ne peuvent pas** bénéficier de l'AGLS :

- Les pensions de famille et résidences accueil qui bénéficient par ailleurs du financement journalier au logement.
- Les foyers de travailleurs migrants (FTM)
- Les foyers de jeunes travailleurs non transformés en résidences sociales (FJT-non RS).
- Les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS).

Qu'en est-il de la compensation Ségur pour les résidences non éligibles à l'AGLS ?

L'enveloppe budgétaire du BOP 177 conserve une ligne spécifique destinée à financer le coût de la compensation de la revalorisation salariale des professionnels de l'accompagnement socio-éducatif mise en œuvre par les employeurs dans les structures gestionnaires de résidences sociales, foyers de travailleurs migrants et foyers de jeunes travailleurs qui n'ont pas le statut de résidence sociale.

Quelles sont les nouvelles modalités de calcul de l'AGLS ?

Le nouveau modèle de calcul de l'AGLS prend en compte **plusieurs variables** caractéristiques des résidences sociales :

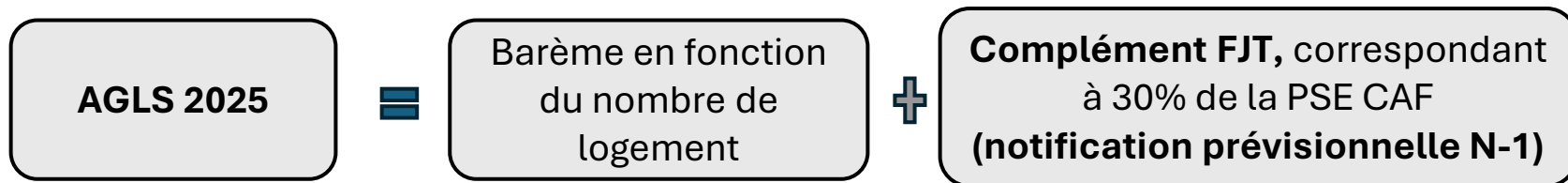
- **la typologie** : résidence sociale généraliste (RS « ex FTM », RS « ex Nihilo », dont RS Jeunes Actifs) ou Résidence sociale - Foyer de Jeunes Travailleurs (RS - FJT),
- **le nombre de logements**,
- **pour les RS-FJT, l'accompagnement socio-éducatif** mis en place.

Quelles sont les nouvelles modalités de calcul de l'AGLS ?

- **RS-Généraliste** : un barème unique en fonction du nombre de logement



- **RS-FJT** : un barème mixte



Les 2 barèmes RS-généralistes et RS-FJT en fonction du nombre de logement ne sont pas identiques

Quelles sont les nouvelles modalités de calcul de l'AGLS ?

L'aide est calculée sous la forme d'un forfait par logement et par jour :

Tranches de logements (cumulatives)	Résidence sociale généraliste* (en €/jour)	Résidence sociale bénéficiant également d'une autorisation FJT (RS-FJT) (en €/jour) Hors complément FJT (PSE CAF)
1 à 25	1,50 €	1,40 €
26 à 50	1,05 €	0,85 €
51 à 100	0,35 €	0,20 €
101 à 200	0,20 €	0,10 €
A partir de 201	0,10 €	0 €

* dont les RS jeunes actifs

Quelles sont les nouvelles modalités de calcul de l'AGLS ?

- Exemple pour une **résidence sociale généraliste** de 73 logements touchera :

$$(25 \times 1,50 \text{ €} + 25 \times 1,05 \text{ €} + 23 \times 0,35 \text{ €}) \times 365 = \mathbf{26\ 207,00 \text{ € /an}}$$

Pour les résidences sociales FJT, est ajouté au montant du forfait 30% du montant de la Prestation de Service versée par la CAF (notification prévisionnelle N-1 lors de la signature de la convention).

- Exemple pour une **RS-FJT** de 71 logements bénéficiant de 66 000€ de PS-FJT de la CAF :

$$(25 \times 1,40 \text{ €} + 25 \times 0,85 \text{ €} + 21 \times 0,20 \text{ €}) \times 365 + 0,3 \times 66\ 000 = \mathbf{41\ 864,25 \text{ €}}$$

Comment s'apprécie la notion de résidence ?

- L'AGLS est calculée par résidence et correspond le plus souvent à la maille de la **convention APL-foyer**
- **Quelques exemples sont donnés :**
 - Lorsque plusieurs conventions APL-foyer portent sur des logements qui forment un ensemble correspondant à une seule résidence, le nombre total de logements est considéré pour le calcul de l'AGLS.
 - Une attention particulière doit être portée aux conventions APL-foyer qui portent sur un petit nombre de logements. Il convient de vérifier s'il s'agit d'extensions d'une résidence ou de logements en diffus rattaché à un foyer soleil, ou s'il s'agit bien d'une petite résidence à part entière.
- **Si besoin, la circulaire invite à un dialogue** entre les services déconcentrés de l'Etat et les associations gestionnaires :
 - "Dans certains cas où la définition du périmètre d'une résidence ne serait pas évidente, vous pourrez demander au gestionnaire de fournir des éléments pour justifier sa position".

Comment sera attribuée l'AGLS ?

L'attribution de l'AGLS fera l'objet d'une **convention triennale** entre l'Etat (DDETS) et le gestionnaire : le montant de l'AGLS sera fixe pendant la durée de la convention, sauf exceptions

Pour l'année 2025, une **convention annuelle** pourra **exceptionnellement** être mise en œuvre dans l'attente de la mise en place de procédures administratives locales adaptées à une convention pluriannuelle.

Une seule convention triennale est conclue avec chaque gestionnaire dans chaque département, et liste toutes les résidences sociales gérées par celui-ci dans le département.

En cas d'ouverture d'une nouvelle résidence par un gestionnaire ou d'extension du nombre de logements d'une résidence de son parc pendant la durée de la convention triennale, un avenant à la convention sera conclu afin de réajuster le montant d'AGLS versé au gestionnaire.

Quelles sont les contreparties demandées aux gestionnaires ?

L'attribution de l'AGLS sera conditionnée à :

- **La mise à disposition au SIAO des logements relevant du contingent préfectoral, dans les conditions définies dans l'accord-cadre signé entre la Dihal, l'Unafo et l'Unhaj en décembre 2024.**

Dans le cas où une résidence ne met pas à disposition tout ou partie des logements relevant du contingent préfectoral au SIAO dans les conditions définies dans l'accord-cadre, alors les services peuvent décider de diminuer le montant d'AGLS versé, jusqu'à la totalité.

- **L'effectivité de la gestion locative mise en œuvre au sein de la résidence** au regard de ses objectifs en identifiant des temps de travail dédiés à cette activité, en listant des actions concrètes à mener, et en s'assurant de la compétence des personnes exerçant ces missions.

Un modèle de convention type et une **liste harmonisée d'indicateurs de suivi** de la mise en œuvre de la GLS sera proposée par la DIHAL à l'issue d'une concertation nationale.

Quel est le dispositif de suivi des effets de la réforme ?

- La proposition de l'Unhaj et l'Unafo de prévoir un dispositif d'accompagnement des perdants n'a pas été retenue
- Néanmoins, un comité national de suivi intégrant les têtes de réseaux sera mis en place pour suivre les effets de la mise en œuvre
- Il est également demandé aux DDTES de porter une attention particulière aux gestionnaires qui verraient leur dotation AGLS fortement réduite en raison de la mise en place de ces nouvelles modalités

Quelles sont les prochaines étapes ?

- Recensement des résidences sociales éligibles à l'AGLS par département, via un portail en ligne
- Jusqu'au 13 juin : déclaration des RS par les gestionnaires sur le portail en ligne
- Jusqu'au 25 juin : instruction/validation par les DDETS (pouvant amener des échanges avec les gestionnaires)
- Des délais très courts pour permettre une première délégation de crédits AGLS en juillet.
- Les déclarations plus tardives pourront être prises en compte dans le cadre d'une deuxième vague de dotation de crédits à la rentrée.