



Convention entre l'Union sociale pour l'habitat et l'Union professionnelle du Logement accompagné

Pour favoriser le développement, la rénovation et l'adaptation du logement accompagné

ENTRE LES SOUSSIGNE(E)S :

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT, ayant son siège social au 14, rue Lord Byron à Paris – 75008 Paris,
Représentée par Emmanuelle Cosse, Présidente,
Ci-après dénommée l'USH

D'UNE PART,

ET

L'Union professionnelle du Logement accompagné (UNAFO), ayant son siège social au 10 rue des Bluets – 75011 Paris,
Représenté par Olivier Rigault, Président
Ci-après dénommé(e) l'UNAFO

D'AUTRE PART,

Ci-après dénommés individuellement une « *partie* » et collectivement, les « *parties* »

L'Union sociale pour l'habitat représente, en France métropolitaine et dans les territoires d'Outre-mer, quelque 566 opérateurs Hlm (fin 2022) à travers ses cinq fédérations (la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat, les Entreprises sociales pour l'habitat, la Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm (Coop'Hlm), PROCIVIS UES-AP et la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social). Elle remplit trois missions : un rôle de représentation nationale auprès des pouvoirs publics, des médias, des milieux professionnels et de l'opinion publique ; une mission de réflexion, d'analyse et d'étude sur tous les dossiers relatifs à l'habitat et l'élaboration de propositions pour une politique sociale de l'habitat ; une fonction d'information, de conseil et d'assistance auprès des organismes Hlm afin de faciliter, rationaliser et développer leurs activités et leurs compétences professionnelles. En 2022, les organismes Hlm ont mis en chantier 66 500 logements neufs et logements-foyers. Ils détiennent et gèrent 4,8 millions de logements locatifs et 0,37 million de logements-foyers et logent environ 10,2 millions de personnes.

L'Unafo, Union professionnelle du logement accompagné, représente ses adhérents, anime et structure le réseau et professionnalise les acteurs du secteur. L'Unafo et ses adhérents sont mobilisés pour apporter des réponses à la fois adaptées et innovantes, mais aussi pour faire entendre la voix du logement accompagné auprès des décideurs publics. Elle regroupe 188 adhérents qui gèrent près de 155 000 logements dans plus de 1 700 résidences : 900 résidences sociales, près de 500 pensions de famille et résidences accueil, 180 foyers de jeunes travailleurs et 170 foyers de travailleurs migrants.



Préambule

Le logement accompagné recouvre une grande diversité de dispositifs : résidences sociales généralistes, foyers de travailleurs migrants, foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales jeunes actifs, pensions de familles, résidences accueil... Ils relèvent du statut de logement foyer conventionné, généralement financé en PLAI ou équivalent.

Le logement accompagné se distingue du logement familial classique en ce qu'il propose un logement autonome et abordable associé à des espaces collectifs dédiés à la réalisation d'actions ou d'activités définies au sein du projet social et permettant l'animation de la vie de l'établissement. Les gestionnaires y exercent une « gestion locative sociale » visant à l'insertion des personnes accueillies en lien avec les services sociaux de droit commun et partenaires locaux. Ces structures peuvent être du logement temporaire pour une durée adaptée aux besoins des personnes logées ou, dans d'autres cas, elles permettent de loger de manière pérenne des ménages qui souhaitent bénéficier d'un mode de vie « semi collectif » ou d'un accompagnement adapté.

Le développement de ce type d'offre constitue un **enjeu essentiel pour mieux accompagner l'évolution des besoins et des aspirations des ménages et participe à la diversité de l'offre proposée sur les territoires.**

Ces logements sont pour la plupart propriété d'organismes Hlm et leur gestion quotidienne est assurée par des structures, souvent associatives, qui mettent en œuvre une gestion locative adaptée et un accompagnement des publics, selon un projet social validé par les services de l'Etat.

La Politique du logement d'abord accorde une place importante au développement de cette offre. Pour 2023 – 2027, le plan logement d'abord 2 fixe des objectifs territorialisés de création de 10 000 places en pension de famille ou résidences accueil, d'agrément de 25 000 nouveaux logements en résidences sociales et FJT. Il se fixe également comme objectif de revaloriser l'aide à la gestion locative sociale (AGLS) pour mieux accompagner les personnes logées tout en simplifiant les modalités d'octroi de l'aide et de lancer des travaux sur le modèle économique des résidences sociales.

La loi Climat & Résilience, l'engagement européen de réduction des émissions de gaz à effet de serre « Ajustement à l'objectif 55 » et la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) imposent par ailleurs d'intégrer le parc de logement accompagné dans les dynamiques de rénovation et d'adaptation du parc social.

Article 1 - Objet de la convention

Conscientes de cet enjeu de développement et d'adaptation du parc de logement accompagné, l'USH et l'UNAF0 souhaitent renouveler leurs modalités de coopérations, en définissant des axes de travail communs, dans un objectif de contribution au plan Logement d'abord et de renforcement des partenariats entre organismes Hlm et gestionnaires de résidences.

Les deux réseaux réaffirment également l'importance de l'engagement de l'ensemble des acteurs professionnels et pouvoirs publics pour soutenir le développement de cette offre dans un contexte de difficultés accrues d'accès au logement, en particulier pour les ménages modestes et les plus fragiles.

Les signataires conviennent de mener des réflexions et actions communes selon les axes suivants :

Axe 1 – Contribuer par un travail commun au développement d'une offre nouvelle de logement accompagné

- Le parc de logements accompagnés géré par les adhérents de l'UNAFO est constitué de 155 000 logements dans près de 1700 résidences. Une grande partie est la propriété d'organismes Hlm, mais il existe un fort **enjeu d'une meilleure connaissance du parc détenu par les organismes Hlm**. Les deux réseaux souhaitent engager une démarche commune visant à mieux identifier et quantifier l'offre et seront force de propositions conjointes dans le cadre des travaux menés par l'Etat sur ce sujet.
- Contribuer aux réflexions et aux différents travaux menés, au niveau national et régional, visant **la mise à plat et la révision du modèle économique des résidences sociales**. Un travail pourrait être réalisé autour de l'ingénierie financière des projets et visant l'optimisation des conditions d'équilibres des opérations.
- Être force de propositions communes dans le cadre du plan logement d'abord et des travaux pilotés par la DIHAL visant le développement de l'offre, en y intégrant la question du déconventionnement / reconventionnement du patrimoine existant, le développement de projets mixtes (comportant une offre de logement social et une offre de logement accompagné) et le cas échéant, le développement d'une offre de logement accompagné dans le cadre de la reconstitution de l'offre ANRU.
- Engager une réflexion prospective sur la création / développement d'une **offre d'habitat accompagnés avec « services »** qui permettrait d'apporter des solutions pour certains publics avec moins de besoins d'accompagnement, comme les saisonniers, les jeunes en mobilité...

Axe 2 – Contribuer à l'interconnaissance des bailleurs sociaux et des gestionnaires de résidences sociales.

- L'USH a initié la réalisation d'un guide, à destination des bailleurs sociaux, sur les différentes **formules d'hébergement et de logements accompagnés** destinées à des personnes en difficulté économique et sociale. L'UNAFO est associée à ces travaux et y apporte son expertise.
- L'USH a mis en place depuis 2021, un groupe de travail sur le logement accompagné composé d'une quinzaine de bailleurs sociaux, avec un objectif de réfléchir à de nouvelles réponses et de favoriser les retours d'expériences. L'USH associe l'UNAFO aux travaux de ce GT, elle y apportera son expertise et y relatera les attentes de ses adhérents gestionnaires.
- Poursuivre la connaissance et la valorisation de ces produits par la **diffusion de bonnes pratiques** (visites, journées d'échanges communes, témoignages à deux voix, interventions en CRHH, tribunes au Congrès Hlm, aux Rencontres nationales de l'UNAFO etc.).
- Favoriser les échanges entre bailleurs et gestionnaires sur les différents produits et tout au long de la vie d'un projet : émergence, montage de l'opération, montages financiers, gestion/exploitation. Proposer une version mise à jour et nationale des guides existants sur la **relation propriétaire / gestionnaire**.
- **Encourager les travaux / démarches de partenariats au niveau local**, comme celle menée dans les Hauts-de-France de « Plateforme d'ambitions visant à renforcer l'accès au logement en Hauts-de-France en favorisant le développement des résidences sociales » via l'implication des AR Hlm.



- Être acteur et valoriser la **semaine des Pensions de famille** portée par la DIHAL et les partenaires associatifs.

Axe 3 - Poursuivre les réflexions sur les réhabilitations et les rénovations énergétiques du parc de logement accompagné

- Engager un travail commun pour **mieux identifier l'état énergétique du parc de logements foyers** détenus par les organismes Hlm en mobilisant différentes sources de données (données des fédérations, Finess/BNDB, ...), en accompagnant le déploiement de SeLFY (« RPLS Foyers »).
- Elaborer des propositions communes pour obtenir des financements visant la réhabilitation de ce parc et répondre aux obligations légales.
- Prévoir des échanges périodiques entre les deux réseaux pour évoquer les sujets relatifs à la maîtrise d'ouvrage et l'inscription des patrimoines dans une trajectoire de décarbonation compatible avec la neutralité carbone en 2050.
- Ne pas réduire les enjeux de rénovation aux enjeux énergétiques et favoriser également le traitement de l'obsolescence du bâti au regard des besoins et souhaits des personnes logées.
- Sur la gestion des énergies, partager les expériences de mise en œuvre des différents dispositifs d'aides face à la hausse des coûts de l'énergie (Bouclier tarifaire, chèque énergie, ...).

Axe 4 - Favoriser l'accompagnement des publics et des parcours résidentiels

- **L'AGLS** constitue une aide spécifique aux résidences sociales leur permettant de réaliser une gestion locative adaptée pour l'accueil de publics en difficulté d'insertion. Cette aide est inégalement répartie entre les territoires et structures. L'USH soutiendra l'UNAFO dans son plaidoyer sur le renforcement des moyens de l'AGLS.
- Valoriser les bonnes pratiques en faveur de **l'accès au parc social** (articulation avec les politiques locales d'attribution définies au niveau des EPCI, priorités dans le cadre d'accord collectif...) et avoir une réflexion commune sur le rôle des SIAO dans ce cadre.
- Valoriser et faire connaître le **label Quali'Hlm résidences** en intégrant l'UNAFO au comité de labellisation Quali'Hlm avec voix pour les candidats au label Quali'Hlm résidences.
- Partager les bonnes pratiques voire encourager le développement de projets communs - en termes **d'accompagnement** sur les questions de santé – santé mentale – vieillissement etc.
- Favoriser la **fluidité des parcours résidentiels** à la fois pour :
 - Faciliter les sorties de résidences sociales vers le parc social, en travaillant les freins aux attributions et l'accompagnement ;
 - Permettre aux locataires du parc social d'accéder à l'offre d'habitat accompagné en cas de besoin.

Axe 5 – Favoriser le développement du logement accompagné dans les Outre-mer

Les Outre-mer connaissent des particularités propres en termes de besoins de personnes comme d'adaptation du bâti, de spécificités réglementaires, de partenariats institutionnels. La récente mise en place de l'APL-foyer, suite à la sortie du décret du 03 février 2023, illustre le décalage qui existe et nécessite encore que les conventionnements soient établis.

- Le développement d'une offre nouvelle y prend une place particulière et nécessite l'adaptation d'un modèle économique singulier qui prend en compte les contraintes climatiques ou telluriques, les coûts des matériaux et le financement par la Ligne Budgétaire Unique (LBU).
- L'absence de cadre réglementaire établi par le conventionnement nécessite qu'une attention particulière soit portée sur le partenariat avec les bailleurs et leurs actionnaires nationaux.
- Dans ce cadre, l'USH et l'UNAFO s'engagent :
 - A poursuivre les activités communes déjà engagées sur les sujets ultramarins : webinaire sur la mise en œuvre du conventionnement à l'APL Foyers dans les DROM ; Groupe de travail Logements Foyers, échanges réguliers sur les différents sujets et activités des deux structures dans les Outre-mer...
 - Engager une réflexion commune sur des sujets de réglementation propre aux logements-foyers dans les Outre-mer, sur le LLTSA, par exemple, et sur des expérimentations pour favoriser une adaptation de la réglementation aux spécificités ultramarines.

Article 2 - Modalités de mise en œuvre de la convention

2.1. Les engagements des parties

Les parties conviennent de se réunir au moins une fois par an pour définir un plan d'action en lien avec les axes de partenariat définis plus haut.

Les parties s'engagent également :

- A s'informer et à se convier respectivement aux différents événements organisés par l'une ou l'autre des parties ayant un lien avec les axes de partenariat de la convention (ex : journées professionnelles, Congrès Hlm, Journées de l'UNAFO etc.)
- A s'informer des travaux et études initiés par l'une ou l'autre des parties ayant un lien avec les axes de partenariat.
- A diffuser cette convention dans leurs réseaux et à favoriser le lien entre leurs représentants dans les régions.

2.2. Les moyens mis en œuvre

Les parties prévoient de mobiliser les moyens humains nécessaires à la mise en œuvre de ce partenariat.

Article 3 – Suivi et évaluation de la convention

Un comité partenarial sera mis en place afin de décliner ces axes de travail en actions opérationnelles et pour suivre leur mise en œuvre. Ce comité se réunira tous les 6 mois pour faire un point sur les travaux engagés en commun et définir les nouvelles actions à initier en lien avec les axes définis plus haut.

Pour 2024, les parties se fixent comme programme d'actions :

- La finalisation du guide les différentes formules d'hébergement et de logements accompagnés. L'UNAFO a participé dans ce cadre au webinaire organisé par l'USH le 4 juillet présentant ce guide et valorisant des opérations.



- Engager collectivement les réflexions sur les réhabilitations et la rénovation énergétique. L'UNAFO a participé à la journée professionnelle du 4 avril organisée par l'USH ou une séquence a été consacrée à la réhabilitation du parc de logements accompagnés.
- Le cas échéant, l'USH et l'UNAFO seront forces de propositions communes dans le cadre de travaux qui seront lancés par la DIHAL sur ces sujets.
- L'USH partagera à l'UNAFO les principales conclusions des travaux menés en lien avec le CSTB visant à mieux caractériser le parc de logements foyers dont les organismes Hlm sont propriétaires.

La référente de la convention pour l'USH est Maryse Sylvestre, Responsable de département Politiques sociales, maryse.sylvestre@union-habitat.org, Tél. : 01 40 75 78 41

Le référent de la convention pour l'UNAFO est Arnaud de Broca, délégué général, arnaud.debroca@unafo.org, tel : 06 20 51 04 83.

Article 4 - Propriété intellectuelle

Chaque partie met à disposition de l'autre tous les renseignements et informations qui s'avèrent nécessaires à l'exécution du présent partenariat et ne viole pas les droits de tiers.

Chacune des parties, par conséquent, garantit l'autre partie contre tout recours, action et réclamations de tiers à son encontre sur le fondement d'une revendication d'un droit de propriété industrielle ou intellectuelle sur les matériels et/ou logiciels qu'elle aura mis à disposition de l'autre partie ou utilisé pour l'exécution du partenariat.

Les parties se cèdent mutuellement l'intégralité des droits de propriété intellectuelle attachés aux livrables et plus généralement aux résultats de la convention, quelles qu'en soient la nature ou la forme, créés, développés, réalisés ou fournis par l'une ou l'autre des parties et / ou des tiers, dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Chaque partie reconnaît que les données de l'autre partie sont la propriété exclusive de cette dernière et qu'elle n'a donc aucun droit sur ceux-ci autre que ceux définis dans le présent article.

Sont ainsi cédés les droits de reproduction, de représentation, de diffusion, d'adaptation, de commercialisation, de traduction, de décompilation, de fabrication, de distribution, de modification, d'exploitation à titre gratuit ou onéreux, sans limitation de durée et de destination, tant en France qu'à l'étranger, sur tout support actuel ou futur (notamment papier, analogique ou numérique) et par tout moyen connu ou inconnu à ce jour, en toute langue, pour tout usage interne et/ou externe, que cet usage soit effectué par l'une ou l'autre des parties, leurs filiales, leurs ayants droits ou des tiers autorisés et pour la durée de protection légale attachée à ces éléments.

Chaque partie peut, pendant l'exécution du présent partenariat et dans le cadre exclusif de son exécution, utiliser, diffuser et reproduire sur quelque support que ce soit, les marques, logos, noms ou tout autre signe appartenant à l'autre partie qui lui ont été communiqués par celle-ci (ci-après les « Données »), sous réserve toutefois que leur utilisation et leur reproduction soient conformes aux directives de celle-ci. En tout état de cause, chaque partie s'engage à utiliser et reproduire les marques et logos de l'autre partie conformément à leur charte graphique qu'elles s'engagent à se communiquer mutuellement.



Chaque partie se garantit réciproquement de la titularité des droits portant sur les données dont elle a consenti le droit d'utilisation, de diffusion et de reproduction à l'autre partie pour l'exécution des présentes.

Chaque partie pourra utiliser librement et gratuitement les résultats du travail commun pour ses besoins propres, à son seul profit, sans contrepartie financière de l'autre partie.

Toute mise à disposition d'un résultat du travail commun à titre gracieux ou onéreux devra être soumise à l'approbation de l'autre partie.

Article 5 - Communication

Pendant toute la durée de la présente convention, les parties s'interdisent de communiquer, par écrit ou par oral, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, sur le travail en cours sans en avoir préalablement recueilli l'accord de l'autre partie et avoir défini ensemble le support et le contenu de la communication.

Les parties définiront dès qu'il sera possible, en associant leur direction de la communication, les modalités de cette communication, ainsi que la prise en charge des frais y afférents.

Pendant l'année suivant son expiration, toute communication par l'une des parties, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, qui serait relative à l'existence, à l'objet de la présente convention doit faire l'objet d'une autorisation par l'autre partie.

Article 6 – Utilisation des logos et identité visuelle

Aux seules fins d'exécution de la présente convention, les parties s'autorisent mutuellement à utiliser leur logo et leur identité visuelle pour les seuls usages limitativement définis ci-après :

- Communication interne au sein des réseaux de l'USH, de l'UNAF0 ayant trait à l'objet de la convention
 - Communication externe par l'USH, l'UNAF0 ayant trait à l'objet de la convention
- L'USH et l'UNAF0 s'engagent à formuler une demande d'accord préalable avant l'utilisation du logo ou de l'identité visuelle de l'un ou de l'autre.

A l'extinction de la présente convention, chacune des parties s'engage à cesser tout usage du logo et de l'identité visuelle de l'autre partie, sauf accord contraire préalable et écrit.

Article 7 - Protection des données à caractère personnel

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre des parties ou les deux parties seraient amenées à avoir accès à un fichier de données personnelles au sens de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978, les parties s'engagent à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité des informations et notamment d'empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des personnes non autorisées (article 34 de la loi du 6 janvier 1978).

Les parties s'engagent donc à respecter notamment les obligations suivantes et à les faire respecter par leurs collaborateurs et leurs collaboratrices :

- ne prendre aucune copie des documents et supports d'informations qui leur sont confiées, à l'exception de celles nécessaires à l'exécution de la présente convention, l'accord préalable des deux parties est nécessaire ;
- ne pas utiliser les documents et informations traités à des fins autres que celles spécifiées dans la présente convention ;
- ne pas divulguer ces documents ou informations à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales ;
- prendre toutes mesures de sécurité, notamment matérielles, pour assurer la conservation, l'intégrité et la confidentialité des documents et informations traités pendant la durée du présent contrat (restrictions d'accès aux données, procédures de cryptage etc.) ;
- n'agir sur ces fichiers de données personnelles que dans le cadre d'un accord expresse entre les parties ;
- et en fin d'utilisation à procéder à la destruction de tous fichiers manuels ou informatisés stockant les informations saisies.

Les parties se réservent le droit de procéder à toute vérification qui leur paraîtrait utile pour constater le respect des obligations communes précitées.

L'une ou l'autre partie pourra prononcer la résiliation immédiate du contrat, sans indemnité, ni préavis en cas de violation du secret professionnel ou de non-respect des dispositions précitées par l'autre partie.

Article 8- Modalités financières – Engagements des parties

Partenariat non financier

Les engagements souscrits par les parties aux termes de la présente convention le sont à titre gratuit. Aucune rémunération n'est à ce titre versée par une partie à l'autre.

Article 9 - Date d'effet - Durée - Résiliation

- 9.1 La présente convention prend effet à compter de la date de sa signature et sera reconduite annuellement par tacite reconduction.
- 9.2 Chacune des parties se réserve le droit de résilier, à tout moment, la présente convention de plein droit, dans le cas où l'autre partie manquerait à l'une de ses obligations résultant des présentes et n'y remédierait pas totalement dans un délai de huit (8) jours calendaires suivant la réception d'une lettre recommandée avec avis de réception lui signalant ledit manquement. Ladite résiliation prendra effet automatiquement et de plein droit à l'issue du délai de huit (8) jours calendaires susvisé sans préjudice de tous dommages et intérêts que la partie non défaillante pourrait réclamer.

Article 10 - Modification de la convention

La présente convention ne peut être modifiée que par avenant signé par les parties.

Article 11– Non-exclusivité



La présente convention est conclue sans exclusivité et ne fait pas obstacle à ce que chacune des parties puisse conclure un accord de même type avec d'autres partenaires à la condition d'en informer au moins quinze (15) jours à l'avance l'autre partie qui pourra s'y opposer à condition de justifier dans ce délai d'un motif légitime et sérieux.

Article 12 - Assurances

Chacune des parties se déclare assurée auprès d'une compagnie notoirement solvable pour couvrir les activités qu'elle déploie aux termes des présentes, notamment en responsabilité civile pour les dommages corporels, matériels, immatériels consécutifs qu'elle pourrait causer de son fait, du fait de ses salariés et collaborateurs ou du fait de son matériel.

Article 13 – Force majeure

Si par suite de cas de force majeure ou de cas fortuit non imputable à l'une ou l'autre des parties, ladite partie était amenée à ne plus pouvoir remplir ses obligations, l'exécution de la présente convention serait suspendue jusqu'à disparition de cette impossibilité, sans que cette suspension puisse dépasser une durée de 180 jours ouvrés.

Si ladite suspension devait dépasser le délai susvisé, chacune des parties pourra, si bon lui semble, se prévaloir de la résolution de plein droit des présentes et ce, sans qu'aucune indemnisation ne puisse être réclamée par l'autre partie à ce titre.

La partie qui entend faire état de force majeure doit en informer l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception sans délai, et au plus tard dans les 48 heures de survenance de cet évènement.

Article 14 - Droit applicable - Juridiction compétente

La présente convention est soumise au droit français.

Les parties conviennent de faire leur possible pour résoudre à l'amiable toute contestation susceptible de résulter à l'occasion de l'exécution des présentes. A défaut de solution amiable dans un délai de quinze (15) jours suivant la notification de la contestation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ladite contestation pourra être portée devant le Tribunal de grande instance de Paris.

Article 15 – Election de domicile

Les parties élisent domicile à leur siège respectif.

Toute communication sera valablement faite au domicile mentionné, sauf notification par écrit d'un changement d'adresse à l'autre partie.



Fait à Paris, le 11 juillet 2024

En deux exemplaires (*autant d'exemplaires que de structures signataires*)

Pour l'UNAFo
Olivier Rigault,
Président

Pour l'USH
Emmanuelle COSSE,
Présidente,