



Publication de la circulaire relative à la réforme de l'AGLS

Présentation de la réforme AGLS – Mai 2024

L'aide à la gestion locative sociale (AGLS) est une aide destinée aux résidences sociales, pour financer la gestion locative sociale réalisée au profit des résidents.

Depuis de nombreuses années, l'UnafO alertait les pouvoirs publics sur le fait, d'une part, que les crédits destinés à l'AGLS, votés en loi de finances étaient redéployés vers d'autres politiques et d'autre part, que toutes les résidences sociales n'en bénéficiaient pas, en particulier les nouvelles, faute de crédits suffisants.

Le volet 2 du plan Logement d'Abord annoncé en juin 2023 confortait le rôle des résidences sociales en prévoyant des objectifs de production mais aussi la « *revalorisation et la simplification des modalités d'octroi de l'Aide à la Gestion Locative Sociale* ».

Depuis, plusieurs mois, des concertations sont menées par la Dihal avec l'UnafO et l'Unhaj. Nos unions, qui ont salué la qualité de la concertation, ont notamment défendu le principe de la systématisation du versement de l'AGLS à toutes les résidences sociales quelle que soit leur date de création, l'intégration de la prime Ségur dans le nouveau forfait afin d'en garantir la pérennité et la défense des principes de lisibilité et visibilité pour les gestionnaires. A notre demande, un comité de suivi national va être mis en place. Nous aurons donc besoin de tous vos retours sur les conditions d'application.

Suivant l'annonce faite le 24 avril dernier par Valérie Létard, ministre du logement, la Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement (DIHAL) a adressé aux services déconcentrés de l'Etat une circulaire portant sur la mise en œuvre de la réforme de l'AGLS.

1. Quels sont les objectifs de la réforme ?

La révision des règles d'attribution et de calcul de l'AGLS vise à assurer une répartition plus équitable de l'aide, à garantir une plus grande lisibilité et visibilité pour les gestionnaires et à recentrer les dialogues entre l'Etat et les gestionnaires sur la mise en œuvre de la gestion locative sociale et du projet social. Elle permet de **systematiser le versement de l'aide** à toutes les résidences sociales existantes et aux nouvelles résidences dès leur ouverture, permettant ainsi de faciliter la programmation des investissements en amont en assurant au gestionnaire une ressource pérenne pour financer les moyens humains mis en œuvre.

En outre, en fusionnant l'AGLS avec le financement Ségur, la réforme permet de pérenniser ce dernier.

2. Qu'est-ce que la Gestion Locative Sociale ?

La Gestion Locative Sociale (GLS) permet aux gestionnaires d'animer et de faciliter la vie collective au sein de la résidence, mais aussi les relations avec son environnement. C'est une prestation centrée sur le logement, une forme de gestion rapprochée et attentive, qui peut être individuelle et collective, destinée à faciliter pour les résidents l'exercice de leurs droits et obligations, et pour le gestionnaire l'organisation de la vie collective.

La GLS est une mission particulière transversale des 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 : accueil et intégration des nouveaux résidents, présentation et explication du règlement intérieur et du contrat d'occupation, veille et suivi au quotidien, prévention et gestion des incidents *et des événements indésirables (dont les violences entre résidents ou à l'encontre des salariés)*. L'intégration d'un nouveau résident implique également de prendre connaissance de la situation de la personne et de dresser une évaluation de ses besoins et des problématiques rencontrées. Ces actions peuvent être individuelles ou collectives ;
2. La prévention et la gestion des impayés : suivi des dossiers d'aide au logement, suivi rapproché des dettes et plan d'apurement, orientation vers les services sociaux ;
3. La lutte contre l'isolement : écoute individuelle, actions favorisant le lien social à l'intérieur de la résidence, inscription de la structure dans la vie sociale locale ;
4. La médiation vers les services extérieurs mobilisables pour résoudre les difficultés des résidents : aide aux démarches administratives et aux procédures d'accès au logement, de maîtrise de l'énergie, mise en contact des résidents avec les services extérieurs (éducatifs, sanitaires, sociaux, culturels, *insertion professionnelle, accompagnement et adaptation au vieillissement*), et médiation renforcée (aide directe et suivi de situations).

Ces 4 missions sont reprises de la circulaire de 2013 quasiment à l'identique. Les phrases en italique ci-dessus sont des ajouts, mais ne remettent pas en cause la définition de 2013.

Ces missions ne relèvent pas d'une gestion locative classique. Si la gestion locative classique a pour objet le respect du contrat d'occupation, la GLS favorise une évolution personnelle favorable des résidents en les soutenant dans leurs démarches d'insertion sociale et d'accès au logement ordinaire.

La GLS se distingue de la mesure d'AVDL (Accompagnement vers et dans le logement), qui est attachée à la personne accompagnée indépendamment de son statut locatif et varie en fonction des besoins spécifiques de la personne dans son intensité et sa durée.

3. 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](#), hors pensions de famille et résidences accueil qui bénéficient par ailleurs du financement journalier au logement. Les foyers de travailleurs migrants (FTM) et les foyers de jeunes travailleurs non transformés en résidences sociales (FJT-non RS), ainsi que les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS), ne peuvent prétendre au bénéfice de l'AGLS.

4. Comment sera distribuée l'AGLS ?

L'attribution de l'AGLS fera l'objet d'une **convention triennale** entre l'Etat (DDETS) et le gestionnaire. 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.

5. Quelles sont les contreparties demandées aux gestionnaires ?

Elle 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. Comme le précise l'accord cadre cité dans la circulaire, le contingent préfectoral à respecter est bien celui stipulé dans la convention APL de la résidence ; il n'est donc pas nécessairement égal à 30% des logements.
- **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. Une liste d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre de la GLS sera proposée par la DIHAL à l'issue d'une concertation nationale. Ils porteront sur la part de l'accueil de publics en difficulté d'insertion, le nombre d'actions relatives à la GLS mises en œuvre et les moyens humains affectés.

6. 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.

L'AGLS est calculée par résidence, ce qui correspond le plus souvent à la maille de la convention APL-foyer. 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.

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) Plus une fraction de la PSE
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

Par exemple, une résidence sociale généraliste de 73 logements touchera :
 $(25 * 1,50 € + 25 * 1,05 € + 23 * 0,35 €) * 365 = 26 207,00 € /an$

Pour les résidences sociales FJT, est ajouté au montant du forfait : 30% du montant de la Prestation de Service versée par la CAF (Caisse d'allocations familiales).

Par exemple, une RS-FJT de 71 logements bénéficiant de 66 000€ de PS-FJT de la CAF notification de subvention prévisionnelle de l'année N, touchera des services de l'Etat chaque année en N, N+1 et N+2 :

$(25 * 1,40€ + 25 * 0,85€ + 21 * 0,20€) * 365 + 0,3 * 66 000 = 41 864,25 €$

Les gestionnaires qui verront leur dotation d'AGLS significativement réduite du fait de ces nouvelle modalité de calcul pourront être accompagnés pendant une période transitoire. Il leur appartiendra de se signaler auprès de l'UnafO et de leur DDETS. Un comité national de suivi intégrant les têtes de réseaux sera mis en place pour suivre la mise en œuvre et les effets de la réforme.

7. 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.