

# Accord-cadre pour la mise à disposition aux SIAO des places en résidences sociales relevant du contingent préfectoral

---

L'État, représenté par Jérôme d'Harcourt, Délégué pour l'hébergement et l'accès au logement, représentant la ministre du Logement et de la Rénovation Urbaine,

L'Union professionnelle du logement accompagné (Unafo), association régie par la loi du 1er juillet 1901, dont le siège social est situé 10 rue des Bluets - 75 011 Paris, représentée par son président Monsieur Olivier Rigault,

L'Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes (Unhaj), association régie par la loi du 1er juillet 1901, dont le siège social est situé 12 avenue du Général de Gaulle – 94300 Vincennes, représentée par son président Monsieur Claude Garcera,

Conviennent ensemble ce qui suit :

## **PRÉAMBULE**

En application de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, visant à la mise en œuvre du droit au logement, "toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques."

*"Le droit à un logement décent et indépendant, mentionné à l'article 1er de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, est garanti par l'État à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'État, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir."* (Article L300-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Les résidences sociales – outil de logement dit « adapté » ou « accompagné » – ont démontré leur utilité sociale dans la politique publique du Logement d'Abord, qui a pour objectif d'orienter le plus rapidement possible les personnes sans domicile vers un logement grâce à un accompagnement adapté, modulable, et pluridisciplinaire. Une part notable des publics logés en résidence sociale vient en effet directement de la rue ou d'un centre d'hébergement et la plupart accède au logement pérenne à l'issue d'un séjour en résidence sociale. Ces structures jouent un rôle essentiel pour l'accès et le maintien dans le logement, pour éviter les situations de rupture pour les publics fragilisés sur le plan économique et social. Elles ont un rôle de stabilisateur pour les personnes les plus en difficultés et de levier d'insertion par le logement.

Les Services intégrés d'accueil et d'orientation deviennent la clé de voûte locale du Service public de la rue au logement, et l'un des pivots du déploiement du Logement d'abord. La circulaire du 31 mars 2022 donne aux SIAO de nouvelles responsabilités, en tout particulier celles de coordonner sans rupture les parcours des personnes sans domicile et d'orienter ces dernières vers le logement le plus rapidement possible. En corolaire, l'État souhaite utiliser de manière plus systématique le contingent de logements qui lui est réservé dans les résidences sociales, à l'instar du fonctionnement en logement social ordinaire. Il confie aux SIAO le rôle d'orienter des ménages prioritaires vers les logements qui relèvent de ce contingent.

**Périmètre de l'accord :** Le présent accord cadre concerne les résidences sociales généralistes et les RS-foyers de jeunes travailleurs. Il exclut de son champ les foyers de jeunes travailleurs et les foyers de travailleurs migrants non transformés en résidences sociale, ainsi que le premier peuplement des résidences sociales issues de la transformation de foyers de travailleurs migrants où une priorisation spécifique est mise en œuvre au bénéfice des résidents du foyer. Les pensions de familles ne sont pas non plus l'objet du présent accord, en ce qu'elles font l'objet de modalités d'orientation spécifiques via le SIAO, décrites dans le Guide des pensions de familles publié par l'UNAFO et l'État.

## **ARTICLE 1er : OBJET DE L'ACCORD-CADRE**

Le présent accord-cadre définit les grands principes de partenariat entre les résidences sociales et les Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation (SIAO). Il vise à affirmer le rôle du SIAO dans le recensement de l'offre et l'orientation des ménages sur la part relevant du contingent préfectoral dans les résidences sociales, tout en prenant en compte les contraintes liées au modèle économique des gestionnaires (limitation de la vacance, des impayés de redevance) et au projet social des résidences (mixité de peuplement notamment).

Le présent accord-cadre s'inscrit en étroite articulation avec les « conventions tripartites régissant les relations entre l'État, le SIAO et les entités gestionnaires de dispositifs et les responsabilités de l'utilisation du SI SIAO » signées au niveau départemental. Ces conventions détaillent les modalités opérationnelles précises de mise en œuvre du présent accord cadre, propres aux enjeux de chaque territoire et chaque structure. Elles stipulent ainsi, par exemple, les délais exacts de transmission des orientations du SIAO au gestionnaire dès lors qu'il a notifié la vacance d'un logement, le délai de réponse de ce dernier, les obligations d'information respectives, etc.

Ces conventions viennent préciser les modalités de collaboration entre le SIAO et les gestionnaires de résidences sociales, en application des articles L.345-2-6, L.345-2-8 et R.345-10 du Code de l'action sociale et des familles.

Le présent accord cadre national n'a pas vocation à se substituer à la négociation locale des conventions tripartites. **Par cet accord, l'État et les unions signataires s'accordent sur le cadre dans lequel la négociation des conventions tripartites s'inscrit et s'engagent à le promouvoir auprès des services déconcentrés de l'État et des adhérents gestionnaires de résidences sociales.** Des aménagements pourront être apportés en raison du contexte local.

## **ARTICLE 2 : IDENTIFICATION DES LOGEMENTS RÉSERVÉS ET RECENSEMENT DANS LE SI SIAO**

La convention APL détermine les droits de réservation de l'État dans les résidences sociales. À défaut d'un taux fixé dans la convention, ils doivent faire l'objet d'une négociation entre l'État et le gestionnaire, à hauteur de 30%. L'État doit en disposer au bénéfice des personnes "mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence", telles que définies à l'article L441-1 du Code de la construction et de l'habitation, notamment prioritaires au titre du DALO.

Les parties s'accordent sur la mise en œuvre de ce contingent de réservation, y compris lorsque les conventions APL signées pour chaque structure ne le prévoient pas explicitement.

Au regard des conventions APL existantes, des exceptions locales peuvent être envisagées au cas par cas, dans le cadre d'un dialogue entre les gestionnaires, les services de l'État dans le département, et les autres parties prenantes (notamment les autres réservataires). C'est par exemple le cas des résidences dont le projet social est d'accueillir un public de travailleurs saisonniers ou des structures ayant le statut de FJT et dédiées à l'hébergement temporaire de jeunes en parcours d'apprentissage. Cet accord devra être formalisé par écrit.

En accord avec le gestionnaire, et le cas échéant les autres réservataires, il pourra être convenu de mettre à disposition du SIAO une proportion plus élevée de logements et contribuer ainsi plus largement aux objectifs des Plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et du plan Logement d'abord en matière d'élargissement de l'offre, et à une meilleure lisibilité des circuits d'accès au logement accompagné sur le territoire.

L'Unafop et l'Unhaj incitent leurs adhérents à recenser les logements des résidences sociales relevant du contingent préfectoral dans le SI SIAO :

- Si la gestion des attributions se fait en stock, le gestionnaire et l'État s'accordent sur les logements précis relevant du contingent préfectoral. Il est possible de procéder au recensement en une fois dans le SI SIAO de l'ensemble des logements qui doivent à terme faire l'objet d'orientations par le SIAO, quand bien même ils ne sont pas vacants au moment du recensement.

- Si la gestion des attributions se fait en flux, le pourcentage des attributions annuelles imputées sur le contingent préfectoral doit être fixé dans la convention APL. A défaut, il est de 30%. Le recensement dans le SI SIAO des logements qui doivent faire l'objet d'orientations par le SIAO peut se faire au fil de l'eau, au fur et à mesure de la libération des logements.

Les parties s'engagent à poursuivre le travail en commun pour déterminer les meilleures modalités d'usage du SI SIAO au regard des besoins et enjeux des gestionnaires de résidences sociales, et permettre notamment l'interfaçage du SI SIAO avec les systèmes d'information des gestionnaires.

### **ARTICLE 3 : MODALITÉS D'ORIENTATION DES MÉNAGES ET DE GESTION DES RÉSERVATIONS PRÉFECTORALES**

Les parties considèrent que les modalités de partage d'informations et de détermination des processus d'orientation et d'attribution des logements s'établissent en concertation, dans le respect des contraintes de chacun. Elles demandent donc aux représentants de l'État dans les départements, aux SIAO et aux gestionnaires de résidences sociales et de RS-foyers de jeunes travailleurs de :

- Mettre en place les conditions d'une bonne interconnaissance pour faciliter le processus d'attribution, notamment sur le cadre règlementaire, les projets sociaux des résidences, les publics accueillis, les logements et leurs particularités, etc.
- Définir les modalités de transmission des informations sur la libération d'un logement : le gestionnaire déclare dans le SI SIAO, dès qu'il en a connaissance, la date de vacance du logement et met à jour ses caractéristiques, en vue de faciliter son attribution à un ménage orienté par le SIAO.
- Définir les modalités d'orientation des ménages : le SIAO prend en compte le projet social de la résidence, l'équilibre de son peuplement et l'objectif de ne pas générer de la vacance du fait du processus d'orientation. A ce titre, les principes suivants seront déclinés opérationnellement :
  - Les logements relevant du contingent État ont vocation à être intégralement attribués à des ménages orientés par le SIAO. De manière ponctuelle et dans des conditions définies localement, les gestionnaires de résidences sociales peuvent proposer au SIAO d'orienter sur les logements relevant du contingent préfectoral des ménages dont ils auraient reçu directement la candidature par ailleurs. Le SIAO confirme dès lors que ces ménages relèvent du contingent préfectoral, ou il propose le cas échéant une autre candidature pour le logement.
  - Le SIAO ne doit pas laisser sans orientation un logement vacant : il oriente, en fonction des accords avec le gestionnaire concerné, un ou plusieurs ménages dans un délai maximum de **huit jours** (soit 192 heures) à compter de la notification de la date de libération du logement par le gestionnaire. A défaut il signale au gestionnaire ne pas avoir de ménage correspondant à l'offre à orienter. Dans l'hypothèse où le SIAO oriente plusieurs ménages sur le même logement, le SIAO ordonnance les ménages orientés par niveau de priorité, le gestionnaire étudie les orientations selon cet ordonnancement, et l'analyse des refus d'orientation par le gestionnaire tient compte de ces orientations multiples.
  - Le gestionnaire accède au dossier du ménage orienté par le SIAO via le SI SIAO. Ce dossier contient notamment l'évaluation approfondie de la situation du ménage, qui fait apparaître le cas échéant un besoin d'accompagnement. Le gestionnaire et le SIAO peuvent échanger, au regard de la situation du ménage, sur l'opportunité d'un accompagnement social complémentaire à celui dont bénéficie ou bénéficiera le ménage dans le cadre de la résidence sociale. Si un besoin est identifié, le SIAO pourra prescrire les mesures d'accompagnement adéquates qu'il a à sa disposition ou appuyer le gestionnaire pour solliciter les bons partenaires pouvant délivrer cet accompagnement ou les solutions pouvant renforcer les moyens de l'accompagnement délivré par le gestionnaire. Une fois le logement attribué à un ménage, le gestionnaire engage, au regard des besoins identifiés lors d'une évaluation approfondie, toutes les demandes utiles auprès des institutions concernées et notamment auprès du SIAO.

- Donner suite : Le gestionnaire saisit dans le SI SIAO les suites données à chacune des orientations faites par le SIAO : attribution au ménage et date d'entrée dans le logement, ou motif de refus (incluant la non-réponse ou refus du ménage). Les refus éventuels du gestionnaire sont motivés au regard de l'article 4 du présent accord cadre. Par ailleurs, en cas d'absence d'orientation par le SIAO dans le délai convenu, ou de refus du candidat, le gestionnaire informe le SIAO soit de l'indisponibilité du logement s'il l'attribue directement, soit d'un nouveau délai dans lequel le SIAO lui fait parvenir au moins une orientation de ménage.

La déclinaison opérationnelle de ce processus et le détail sur les délais, les informations partagées, les contraintes spécifiques d'un gestionnaire, sont précisées localement et inscrites dans la convention tripartite de partenariat SIAO – gestionnaire – État.

Par ailleurs, l'Unafop et l'Unhaj s'engagent à favoriser le partage d'expériences entre leurs adhérents sur la définition des modalités d'information des logements vacants, de gestion et de délais de réservation, de désignations et de propositions sur les contingents et à en faire un retour circonstancié à la Dihal.

La Dihal s'engage à mettre en œuvre le même travail auprès des services déconcentrés de l'État et des SIAO, et à en faire un retour circonstancié à l'Unafop et l'Unhaj.

## **ARTICLE 4 : MÉNAGES ÉLIGIBLES AUX LOGEMENTS DU CONTINGENT PRÉFECTORAL**

La définition des publics des résidences sociales généralistes est précisée par la circulaire du 4 juillet 2006. Pour les résidences sociales FJT, le peuplement est encadré par la circulaire CNAF du 14 octobre 2020, qui détermine des pourcentages par catégories de publics accueillis et doit ainsi faire l'objet d'un dialogue continu entre le SIAO et le gestionnaire afin de maintenir une cohérence entre cette répartition de peuplement et les obligations relevant du contingent préfectoral.

### **Publics attendus en résidence sociale**

- L'accès aux logements conventionnés que sont les résidences sociales est subordonné à des critères réglementaires :
- Le respect des plafonds de ressources. En résidence sociale financée en PLAI, 75% minimum des personnes accueillies doivent avoir un niveau de ressources de l'année n-2 (ou à défaut les dernières ressources connues, conformément à la réglementation) n'excédant pas les plafonds PLAI. Dans la limite des 25%, il est possible d'accueillir des personnes dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLUS.
- Les personnes doivent disposer d'un titre de séjour conforme aux dispositions de l'arrêté du 29 mai 2019 fixant la liste des titres de séjour prévue au 1<sup>o</sup> de l'article R. 441-1 du code de la construction et de l'habitation.
- La taille des logements doit être proportionnée au nombre de personnes composant le ménage : les surfaces minimales sont fixées par l'annexe III de l'arrêté du 17 octobre 2011 relatif à la majoration de l'assiette de subvention et aux caractéristiques techniques des opérations (une surface habitable globale au moins égale à 18 m<sup>2</sup> pour un ménage comprenant 2 personnes, 24 m<sup>2</sup> pour 3 personnes, etc.). Même si la règle du logement social de ne pas attribuer (sauf cas particulier) de logement dont le nombre de pièces excède plus d'un la taille du ménage ne s'impose pas, il semblerait incohérent d'attribuer, par exemple, un T3 à un isolé ou un T4 à un couple.
- Le peuplement des résidences sociales est précisé dans le projet social. Celui-ci est une des annexes de la convention APL et est arrêté en partenariat à partir des besoins repérés sur le territoire. Les projets sociaux des résidences sociales peuvent être très divers, généralistes ou spécialisés : le SIAO s'assure particulièrement auprès des gestionnaires de résidences sociales spécialisées des publics ciblés, notamment au regard des accompagnements sociaux spécifiques qui peuvent y être dispensés. Les gestionnaires transmettent leur projet social au SIAO, spontanément ou sur simple demande, et saisissent les éléments afférents dans le SI SIAO. Le SIAO et le gestionnaire se réunissent régulièrement pour échanger sur le projet social et son articulation et adéquation avec les besoins du territoire.

## **Justification des refus**

Les circulaires précitées définissent les modalités selon lesquelles sont précisés localement les critères d'attribution, par type de résidence et par établissement. Le gestionnaire reste le décisionnaire final de l'attribution d'un logement. Il prend en compte l'équilibre social de peuplement, les moyens humains d'accompagnement disponibles, la solvabilité du ménage, et des éléments objectifs indiquant si le candidat est en mesure ou pas d'assumer les contraintes du contrat de résidence, du règlement intérieur et de la vie en collectif.

Les parties s'engagent à promouvoir les principes du Logement d'abord, à savoir la non prédictibilité de la capacité à habiter des personnes, qui consiste à faire le pari de la réussite du relogement pour tous, en adaptant l'accompagnement social aux besoins de la personne sur la base d'une évaluation conduite par un professionnel avec la personne concernée. Cette évaluation promeut la libre expression des besoins, priorités, souhaits de la personne, et le SIAO comme les gestionnaires s'efforcent d'y répondre en mobilisant les ressources adéquates.

L'appréciation de la solvabilité et de la prévisibilité des ressources pourra le cas échéant faire l'objet d'échanges entre les acteurs locaux, afin d'harmoniser les critères et modes de calcul. Une réflexion sur la sécurisation des parcours notamment pour les jeunes de moins de 25 ans pourra être engagée entre les différents acteurs.

Le fait pour un ménage d'être bénéficiaire du RSA, de l'AAH, et plus généralement des minima sociaux, ou dans les cas des jeunes de moins de 25 ans, du CEJ ou de l'APJM, ne peut être en soi un motif de refus d'une orientation. Il en est de même pour les demandeurs d'emploi disposant d'une allocation de retour à l'emploi (ARE).

Il est reconnu des parties que l'accès au logement et l'accès aux revenus (de travail ou de transfert) sont deux éléments qui se soutiennent l'un l'autre (il est difficile d'accéder et de se maintenir dans un logement sans ressources comme il est difficile d'accéder et de se maintenir en emploi ou d'accéder à ses droits sans logement). Aussi, les approches combinées d'accompagnement simultané vers l'emploi et vers le logement doivent être promues grâce aux partenariats noués par le gestionnaire de résidence sociale et le SIAO. Tout refus d'attribution à un ménage orienté par le SIAO doit être justifié au regard de ces éléments.

Le gestionnaire et le SIAO transmettent chaque année aux services de l'État (ou plus régulièrement à la demande de l'État) un rapport sur les orientations réalisées au titre du contingent préfectoral, qui précise au minimum le nombre de logements mis à disposition pour orientation, le nombre de candidats orientés par le SIAO et les délais d'orientation, le nombre d'attributions réalisées à la suite de ces orientations, le nombre de dossiers refusés par les gestionnaires et les motifs de refus, le nombre d'attributions refusées par les ménages et les motifs de refus.

## **ARTICLE 5 : PARCOURS RÉSIDENTIELS ET D'ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES LOGÉS**

Les résidences sociales généralistes et les résidences sociales-FJT constituent des modalités de logement temporaire. L'accès au logement pérenne des ménages occupants de la résidence sociale est l'objectif partagé du SIAO, du gestionnaire de la résidence sociale et des services de l'État.

Pour les ménages bénéficiant d'un accompagnement social personnalisé, le gestionnaire et le SIAO s'assurent qu'une évaluation approfondie de la situation du ménage est régulièrement publiée dans le SI SIAO, à une fréquence déterminée conjointement dans la convention tripartite. De même, ils s'assurent que le ménage a une demande de logement social active et à jour. Ces démarches sont réalisées par les travailleurs sociaux de la résidence sociale si elle en est dotée, à défaut par le travailleur social d'une autre entité qui accompagne le ménage.

Le SIAO procède à la labellisation des ménages comme prioritaires pour l'accès au logement social dans SYPLO, et, dans la mesure de ses moyens et en bonne articulation avec les services de l'État, porte les candidatures dans les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).

Le SIAO apporte en outre un appui particulier au relogement des ménages qui ont une ancienneté importante dans la résidence sociale ou la résidence sociale-FJT.

Sur sollicitation du gestionnaire, au cas par cas, le SIAO peut réorienter les ménages occupants de résidence sociale, pour qui le parcours d'accompagnement ou résidentiel n'est pas adapté, vers d'autres dispositifs plus appropriés à leurs situations.

## **ARTICLE 6 : RENFORCEMENT DES LIENS ENTRE LES RÉSIDENCES SOCIALES ET LES SIAO**

Dans chaque département, le renforcement des liens entre résidences sociales et le SIAO doit conduire à l'identification mutuelle des acteurs et à une bonne compréhension de leurs fonctionnements respectifs.

Les parties au présent accord cadre rappellent le contenu de l'instruction du Gouvernement du 31 mars 2022 relative aux missions des services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO), en particulier la participation de l'ensemble des parties prenantes, et notamment les représentants du logement accompagné, à la gouvernance du SIAO concrétisée par le Comité stratégique partenarial.

Dans le même esprit, afin de favoriser la connaissance du fonctionnement d'un SIAO d'une part, de mieux intégrer les enjeux des gestionnaires de résidence sociale d'autre part, le SIAO peut inviter les travailleurs sociaux et gestionnaires de résidences sociales à assister à la commission unique interne du SIAO.

Par ailleurs, les parties recommandent aux SIAO et aux gestionnaires d'identifier un référent au sein de leur organisation, qui sera l'interlocuteur de premier rang de l'autre acteur, pour faciliter la communication, l'acculturation, l'articulation entre les acteurs, le croisement des expertises et des connaissances professionnelles en faveur de l'insertion des publics.

Enfin, les parties au présent accord cadre invitent les gestionnaires de résidence et les SIAO à construire des actions conjointes, par exemple des formations à l'attention des travailleurs sociaux, des visites de structures, des formations à l'usage du SI SIAO, l'élaboration d'un guide, etc. L'Unafop et l'Unhaj peuvent être associées à la construction de ces actions.

## **ARTICLE 7 : MODALITÉS D'ÉVALUATION DU PARTENARIAT SIAO – RÉSIDENCES SOCIALES**

Les parties au présent accord cadre recommandent que la convention tripartite de partenariat stipule la fréquence à laquelle ses signataires se rencontrent pour évaluer et améliorer leur partenariat, notamment sur la qualité et la fluidité de la transmission d'informations.

Au niveau national, les parties réalisent un bilan régulier de la mise en œuvre du présent accord cadre, au moins une fois par an.

## **ARTICLE 8 : ENTRÉE EN VIGUEUR, RÉVISION ET RÉSILIATION DE L'ACCORD CADRE**

Le présent accord prend effet à la date de sa signature. Il est communiqué aux services de l'État, aux SIAO et aux gestionnaires de résidences sociales par ses signataires.

Le présent accord peut être révisé par avenant, à l'initiative de chacune des parties signataires.

Le 03/12/2024

Pour l'Unafop,

Olivier Rigault,  
président



Pour l'Unhaj,

Claude Garcera,  
président



Pour l'Administration,

Jérôme d'Harcourt,  
le Délégué pour l'hébergement et  
l'accès au logement

