



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Délégation interministérielle
à l'hébergement
et à l'accès au logement**

Paris, le 8 juin 2026

NOTE DE CADRAGE

Objet : Note de cadrage relative à la facturation des prestations dans les résidences sociales – Harmonisation des pratiques et cadre de référence pour les services de l'État, les bailleurs et les gestionnaires.

Cette note constitue un cadre de référence destiné à faciliter les échanges entre les gestionnaires et les services de l'État, notamment concernant la fixation des prestations dans les projets de résidences sociales. Elle propose un appui méthodologique permettant aux services d'adapter leurs analyses en fonction des spécificités des projets sociaux, des territoires et des besoins des personnes accueillies.

Ces recommandations n'imposent aucune norme, mais visent plusieurs objectifs :

- définir un cadre national de référence sur la partie prestations obligatoires autres que le loyer et les charges, dites « P+M », permettant d'harmoniser les pratiques,
- améliorer la lisibilité des redevances et renforcer la transparence pour les résidents comme pour les partenaires institutionnels,
- définir des montants de référence nationaux auxquels les services pourront se référer lors de l'analyse des dossiers, ainsi que des modalités d'évolution justes et équilibrées.

1. Définition et rappel du cadre réglementaire applicable

En logement-foyer, la redevance est composée d'une partie L+C (loyer + charges) et d'une partie P+M (prestations + mobilier).

Toutefois, la facturation des prestations en résidences sociales s'inscrit dans un cadre juridique fragmenté : si les textes existants posent des principes généraux, ils ne forment pas un ensemble cohérent et pleinement lisible. Ce déficit de cadrage

opérationnel a favorisé, dans les pratiques, des interprétations divergentes et des situations hétérogènes.

Textes régissant les prestations en résidences sociales

- Articles R633-2 et L. 633-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui définissent le logement-foyer et présentent le contenu du contrat signé entre le résident et le gestionnaire ;
- Articles R. 353-156 à R. 353-165 du CCH relatifs à l'aide personnalisée au logement et aux conventions APL ;
- La convention-type APL (annexe 2 au III de l'article R. 353-159 du CCH) en particulier ses articles 12 relatif aux prestations obligatoires pouvant être facturées, 15, 17, 18 et 19 relatifs au suivi de l'exécution de la convention ;
- La circulaire du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales, qui précise les obligations d'information et les éléments de transparence attendus, ainsi que le principe de modération ;
- Le décret n° 87-713 du 26 août 1987 relatif aux charges locatives récupérables.

Les prestations ne peuvent pas recouvrir les charges prévues par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant les charges locatives récupérables. La bonne application de ce décret constitue un point de vigilance majeur pour éviter les doublons ou les dérives.

Concernant les prestations :

- la part P+M de la redevance est à la charge complète du résident ;
- il n'y a pas de précisions, dans le CCH ou ailleurs, indiquant explicitement qu'une prestation spécifique est autorisée, interdite, ou qu'elle doit faire partie de la liste des prestations facultatives ou obligatoires (hors résidences autonomes et EHPAD¹). Seule la convention APL mentionne le contenu du P+M ;
- le montant forfaitaire du P+M n'est pas défini. Il peut être inscrit dans le projet social annexé à la convention APL, sans précisions sur le détail des postes de dépenses ;
- toute modification de la convention APL, notamment en termes d'ajout, de retrait ou de modification d'une des prestations mentionnées à l'article 12 de la convention ou portant sur le projet social annexé à la convention, doit faire l'objet d'un avenant.

¹ Voir prestations dans articles D. 312-159-1 et article D. 312-159-2 du Code de l'action sociale et des familles

Les prestations doivent répondre à une dépense réelle engagée par le gestionnaire ; elles ne peuvent pas constituer une marge de gestion ou une variable d'ajustement, ni venir compenser un déficit d'exploitation ou une charge non récupérable. Toutefois, le montant facturé au titre des prestations n'a pas nécessairement vocation à couvrir l'intégralité du coût effectivement supporté par le gestionnaire : celui-ci peut en prendre une part à sa charge et appliquer un montant inférieur au coût réel (la dépense réellement engagée correspond au plafond maximum de facturation).

Le P+M est donc une composante distincte des :

- charges récupérables prévues par le décret du 26 août 1987,
- charges non récupérables relevant de l'exploitation,
- coûts liés au bâti (financement, amortissement, entretien, grosse maintenance).

Dans l'état actuel du droit, toute prestation qui n'est pas explicitement exclue par les textes (notamment parce qu'elle relèverait des charges locatives récupérables ou du bâti) est susceptible d'être facturée aux résidents, dès lors qu'elle figure explicitement à l'article 12 de la convention APL. Ce cadre confère aux services de l'État un rôle central d'appréciation, sur la base des éléments inclus dans cette note.

Comme le prévoit l'article 12 de la convention APL, ces prestations peuvent être :

- **obligatoires**, mises en place pour l'ensemble des résidents et facturées à tous. Elles peuvent notamment se justifier lorsque leur mise en œuvre collective permet d'en mutualiser le coût et d'en proposer un tarif inférieur à celui qui résulterait d'une prestation proposée individuellement à chaque résident. Elles sont obligatoirement intégrées dans la redevance appliquée au résident et doivent rester limitées. La convention type précise que toute introduction, suppression ou modification du périmètre des prestations facturées doit donner lieu à une concertation préalable avec les services de l'État, une mise à jour formelle de la convention APL et du contrat d'occupation et une information claire et préalable auprès des résidents,
- **facultatives**, proposées aux résidents qui choisissent librement d'en bénéficier. Elles doivent être clairement identifiées comme telles (mentionnées comme facultatives dans le règlement intérieur, le contrat d'occupation et l'avis d'échéance). Elles sont donc réalisées à la demande du résident et facturées séparément.

Aucune modification unilatérale du contenu des prestations ne peut intervenir en dehors de ce cadre.

Le gestionnaire est tenu d'assurer l'actualisation de cette liste, en cohérence avec la réalité de l'exploitation.

2. Principes directeurs pour les services de l'État

L'harmonisation des pratiques relatives aux prestations repose sur un dialogue renforcé, à la fois entre les services de l'État et les gestionnaires, et entre les services de l'État eux-mêmes. Cette concertation constitue un levier essentiel pour garantir la cohérence entre le projet social, les prestations proposées et le niveau de redevance supporté par les résidents.

a. Principes de transparence et d'information des résidents et des partenaires

Conformément aux articles 5, 9, 12 et 13 de la convention-type APL et à l'annexe 4 de la circulaire du 4 juillet 2006 :

- le contrat d'occupation doit préciser le montant, les modalités de calcul et de révision des prestations facturées,
- le gestionnaire doit tenir à disposition des résidents toute information détaillée sur les prestations et leurs conditions financières,
- les prix des différentes prestations doivent être affichés dans l'établissement,
- l'avis d'échéance doit permettre d'identifier clairement la composition de la redevance et distinguer les prestations obligatoires et facultatives.

Les services veilleront à ce que les gestionnaires appliquent les obligations d'informations existantes.

Pour garantir la transparence envers les résidents, il est indispensable que chaque prestation corresponde à un coût identifiable, pouvant être justifié et explicité si des services ou des résidents en font la demande.

Conformément au principe de transparence des redevances et des prestations prévu à l'article 15 de la convention type APL, qui prévoit que le gestionnaire doit être en mesure de justifier auprès du préfet le montant des prestations au regard des documents transmis annuellement, il est recommandé que chaque gestionnaire soit en mesure de produire, à la demande, un document synthétique qui peut s'appuyer sur le modèle figurant en annexe 1, présentant :

- la liste des prestations obligatoires et la liste des prestations facultatives ;
- les modalités de calcul et les montants appliqués.

Une synthèse de ces informations doit en outre être affichée au sein de l'établissement, afin de garantir la transparence vis-à-vis des résidents.

b. Principe de confiance vis-à-vis des gestionnaires

Dans l'analyse des coûts et des prestations, il est rappelé que l'action des services de l'État s'inscrit dans un principe de confiance à l'égard des gestionnaires, fondé sur leur responsabilité, leur expertise opérationnelle et leur connaissance fine des réalités de gestion.

À ce titre :

- les gestionnaires disposent d'une latitude dans la ventilation interne des coûts et l'organisation des prestations, dès lors que les montants facturés sont cohérents, justifiés et proportionnés au regard des prestations fournies, de la réalité des coûts afférents et de leurs évolutions et en cohérence avec le projet social de l'établissement ;
- l'appréciation des services de l'État repose sur une analyse globale et contextualisée tenant compte, notamment, des taux d'effort, du reste à vivre des résidents, des prix pratiqués dans les autres résidences sociales situées sur le territoire et de la situation singulière du gestionnaire (capacité à réaliser des économies d'échelle, mutualiser les coûts, à réaliser des mises en concurrence...). Ils s'assurent également que les prestations facturées ne relèvent pas des charges locatives récupérables prévues par le décret du 26 août 1987 ;
- les services de l'État peuvent, lorsque cela est nécessaire, solliciter des éléments complémentaires d'information, dans une logique de dialogue, de clarification ou de contrôle.

Ce principe de confiance implique que les demandes d'information soient ciblées et proportionnées. Il participe ainsi à l'instauration d'un dialogue équilibré, fondé sur la transparence.

c. Renforcement du dialogue et de la concertation

L'harmonisation des pratiques relatives aux prestations repose sur un dialogue renforcé, à la fois entre les services de l'État et les gestionnaires, et entre les services de l'État eux-mêmes.

Toute évolution de la convention APL et de ses annexes doit faire l'objet d'une concertation préalable, d'une approbation des services de l'État et, le cas échéant, d'une mise à jour formalisée par un avenant à la convention signé par le bailleur, le gestionnaire et le représentant de l'État dans le département ainsi que d'une information des résidents dans les conditions prévues par la réglementation.

Afin d'assurer une analyse homogène et cohérente des projets sur l'ensemble du territoire, il est demandé aux services déconcentrés de l'État compétents en matière de logement (DDETS/DDETS-PP, DDT/DDTM, DRIHL/UD) ainsi qu'aux délégataires des aides à la pierre de renforcer leur coordination, en particulier dès la phase de montage des opérations.

À ce titre, les pré-projets sociaux transmis dans le cadre des demandes d'agrément PLAI doivent être systématiquement portés à la connaissance de l'ensemble des services concernés par la validation du projet social et l'instruction des conventions APL. Cette mise en partage doit permettre une analyse conjointe visant à limiter les divergences d'appréciation ultérieures et à garantir une lecture partagée tant en phase de création que lors du suivi des structures existantes.

d. Principe de modération du montant des prestations

La circulaire de 2006 relative aux résidences sociales rappelle que celles-ci s'adressent à des publics disposant de ressources modestes et que, à ce titre, la fixation des redevances doit obéir à un principe général de modération.

Ce principe de modération constitue un fondement structurant du modèle des résidences sociales et doit être pris en compte par les services de l'État dans l'ensemble des composantes de la redevance, y compris la part relative aux prestations obligatoires.

Les prestations obligatoires n'étant pas prises en charge par l'APL et pesant intégralement sur le budget du résident, les services de l'État sont invités à porter une vigilance particulière sur ce poste lors de l'instruction des dossiers, notamment :

- en appréciant le montant au regard du public accueilli (notamment en pensions de famille) et du projet social, en rappelant que les résidences sociales visent justement les personnes dont les difficultés financières et sociales rendent difficile l'accès et le maintien à un autre type de logement.
- en évaluant son impact sur le reste à charge du résident après APL,
- en veillant à ce que le P+M demeure proportionné à la nature et à l'intensité des prestations effectivement fournies.

Le principe de modération implique donc que le montant de prestations facturé ne compromette pas l'objectif de maintien dans le logement et ne fasse pas peser sur le résident des charges incompatibles avec ses ressources.

Ce principe ne remet pas en cause la possibilité de proposer des prestations renforcées ou spécifiques, dès lors qu'elles sont justifiées, transparentes et compatibles avec la solvabilité des résidents, mais il appelle à une attention renforcée sur les publics les plus vulnérables et à privilégier le dialogue avec le gestionnaire pour ajuster, le cas échéant, le contenu ou le rythme d'évolution des prestations.

3. Recommandations nationales relatives aux prestations obligatoires

Les recommandations nationales présentées ci-après ont pour objectif de doter les services de l'État de repères partagés, facilitant l'instruction des dossiers et le dialogue avec les gestionnaires, tout en préservant la nécessaire souplesse d'appréciation au regard des spécificités locales et des projets sociaux.

a. Nature des prestations obligatoires

Il convient de rappeler que le cadre juridique applicable aux résidences sociales ne prévoit pas de liste des prestations autorisées ou interdites. Dès lors, les services de l'État disposent d'une marge d'appréciation dans l'analyse et la validation des prestations proposées par le gestionnaire, en particulier lors de la négociation et de la signature de la convention APL.

Dans ce cadre, les services sont invités à porter une attention particulière à la pertinence et à la justification des prestations proposées, afin de s'assurer qu'elles répondent à un service réel rendu aux résidents, qu'elles sont proportionnées et qu'elles demeurent compatibles avec l'objectif d'accessibilité financière des résidences sociales.

Cette phase de conventionnement constitue ainsi un levier important de dialogue et de régulation, permettant aux services de l'État d'échanger avec les gestionnaires sur la nature des prestations proposées.

À titre indicatif, et au regard des constats objectivés dans le cadre du groupe de travail ayant conduit à l'élaboration de la présente note, les prestations obligatoires les plus couramment facturées concernent principalement la fourniture et l'entretien du mobilier, qui représentent généralement la part prépondérante du montant facturé, ainsi que les prestations de blanchisserie. Ces exemples sont donnés à titre d'information et ne préjugent pas de l'appréciation qui doit être portée au cas par cas.

b. Montants des prestations obligatoires

Sur la base d'une analyse des prestations actuellement facturées, complétée par des simulations relatives aux restes à vivre et aux taux d'effort des résidents afin d'apprécier leur soutenabilité économique, les plafonds indicatifs suivants sont proposés :

- T1 : 34 € / mois
- T1' : 39 € / mois
- T1 bis : 44 € / mois
- Typologie de logement supérieure au T1bis : +5 € par tranche de typologie si les prestations supplémentaires proposées pour le logement le justifient.

Ces montants constituent des références maximales pour l'analyse des dossiers qui ne doivent pas nécessairement être atteints afin de préserver la solvabilité des résidents.

Lorsque les montants de prestations excèdent ces références, ils ne peuvent être écartés sur ce seul motif et doivent faire l'objet d'une analyse approfondie en lien avec le gestionnaire. Cet échange doit permettre d'apprécier la nature et l'intensité des prestations proposées, de vérifier leur cohérence avec le projet social et d'évaluer l'impact sur la redevance globale supportée par les résidents. Cette approche permet, le cas échéant, d'apprécier la justification du dépassement et d'envisager d'éventuels ajustements dans une logique de concertation.

Les montants de référence proposés s'entendent par typologie de logement, et non en fonction de la surface exacte du logement. Ainsi, pour une même typologie à occupation et prestations égales, le montant de prestations doit être identique, y compris lorsque des écarts de superficie existent entre logements relevant d'une même catégorie. Les différences de surface doivent, le cas échéant, se traduire dans la part relative au loyer et aux charges (L+C), conformément aux règles de calcul applicables.

Ce principe n'exclut pas, à titre exceptionnel, des adaptations justifiées par la nature spécifique des prestations proposées, dans le cadre du dialogue entre le gestionnaire et les services de l'État.

c. Modalités d'évolution des montants

L'indexation sur l'indice de référence des loyers (IRL) du second trimestre de l'année N-1 constitue un plafond à l'augmentation des montants qu'il convient de respecter et non une augmentation automatique.

- **Pour les nouvelles résidences sociales** : les plafonds s'appliquent à la date de parution de la note et évoluent selon l'IRL.
- **Pour les résidences sociales existantes** :
 - Les montants facturés actuellement peuvent évoluer au plus selon l'IRL, sans que cela n'implique une application systématique ni une convergence immédiate vers les plafonds maximaux ci-dessus,
 - Si les montants pratiqués dépassent déjà les plafonds indicatifs ci-dessus, un gel est préconisé jusqu'à ce que les plafonds rattrapent les montants facturés.

4. Modalités d'instruction pour les services de l'État

a. Recueil de données et suivi de l'évolution des montants

Afin d'éviter la multiplication des enquêtes, **deux indicateurs** seront intégrés à compter de 2027 dans les campagnes annuelles de collecte d'indicateurs AGLS :

- Montant du P+M par typologie de logement et par résidence
- Nature des prestations facturées

Cette intégration poursuit un objectif de connaissance. Elle vise en effet uniquement à garantir un suivi homogène des pratiques, sans créer de lien opérationnel avec le calcul et le financement AGLS.

Les informations recueillies permettront aux services de l'État d'apprécier les évolutions des montants et des prestations facturées, d'identifier les tendances et les écarts éventuels et d'alimenter une analyse objectivée des pratiques, dans une logique de transparence et de dialogue.

Dans cette perspective, il est recommandé que la question des prestations soit systématiquement inscrite à l'ordre du jour des comités de suivi entre services de l'État et gestionnaires, comme un point d'échange distinct, sans incidence sur les procédures AGLS.

Cette demande ne se substitue pas aux obligations du gestionnaire listées à l'article 15 de la convention type APL, à savoir l'envoi annuel aux services de l'Etat de la liste des prestations facturées et ainsi que leurs prix détaillés.

b. Gestion des situations atypiques

Les services peuvent être confrontés à des situations pour lesquelles l'application mécanique des plafonds indicatifs ne serait ni pertinente ni conforme à l'esprit de cette note de cadrage.

Gestionnaires multi-sites avec mutualisation des coûts :

Certains gestionnaires exploitant un parc important peuvent faire le choix d'une mutualisation des coûts de prestations à l'échelle de leur réseau, conduisant à la fixation d'un montant de prestations unique, identique pour l'ensemble de leurs résidences sociales, indépendamment des spécificités locales. Ce mode de gestion n'est pas interdit par les textes en vigueur et peut contribuer à une meilleure maîtrise globale des coûts.

Dans ce cadre, la posture recommandée aux services de l'Etat est la suivante :

- ne pas remettre en cause le principe d'un montant de prestation mutualisé à l'échelle nationale ou régionale,
- s'assurer que le montant facturé demeure cohérent avec les montants de référence nationaux et avec les prestations effectivement fournies,
- s'assurer que les prestations effectivement délivrées dans chaque résidence correspondent bien aux prestations facturées, même dans un cadre mutualisé,
- partager l'information sur les pratiques de mutualisation observées afin de rechercher une lecture commune régionale, voire interrégionale, pour un même gestionnaire, privilégiant une appréciation globale du modèle économique plutôt qu'une analyse strictement site par site.

Structures avec prestations renforcées ou résidences thématiques

Certaines résidences sociales peuvent proposer des prestations renforcées en lien avec leur projet social ou le public accueilli.

Il peut s'agir, par exemple, de résidences thématiques proposant des dispositifs spécifiques de formation et d'accompagnement ou des prestations particulières intégrées aux prestations obligatoires (restauration collective sur site...).

Dans ces situations, il peut arriver que le montant des prestations soit supérieur aux montants de référence nationaux.

Il est rappelé que :

- les montants de référence proposés dans la présente note constituent des repères indicatifs, et non des plafonds absolus,

- un montant de prestations plus élevé ne doit pas être écarté ou refusé par principe dès lors qu'il est justifié,
- La posture attendue des services de l'État est une analyse au cas par cas, tenant compte de la nature et de l'intensité des prestations proposées, ainsi que de leur cohérence avec le projet social et le public accueilli. Comme pour les autres sites, une vigilance particulière est recommandée sur la justification des coûts et la transparence de l'information transmise aux résidents, ainsi que sur l'impact de ces facturations sur la solvabilité des ménages.

Le comité de suivi constitue ainsi le cadre privilégié pour apprécier la pertinence des prestations proposées et des montants facturés et pour ajuster si nécessaire.

5. En cas de dysfonctionnement ou de non-respect du cadre réglementaire

a. Primauté du dialogue et de la concertation

La présente note s'inscrit dans une démarche d'harmonisation progressive des pratiques relatives aux prestations. À ce titre, il est rappelé que la concertation et le dialogue doivent constituer le mode d'intervention privilégié, en tenant compte des situations existantes, des modèles économiques des structures et du temps nécessaire pour tendre vers des pratiques plus harmonisées.

En cas de difficulté identifiée (montant élevé, manque de transparence, incohérence avec le projet social, évolution rapide des montants), il est donc recommandé de privilégier une concertation approfondie dans un premier temps, permettant :

- de clarifier la nature des prestations,
- d'analyser leur justification économique,
- d'évaluer leur impact sur la solvabilité des résidents.

La recherche de solutions correctrices progressives sera privilégiée, notamment :

- l'ajustement du contenu des prestations, et la mise à jour des conventions APL le cas échéant,
- la clarification de l'information fournie aux résidents,
- un étalement dans le temps des évolutions tarifaires.

b. Leviers mobilisables en cas de non-respect persistant

Lorsque des dysfonctionnements avérés persistent malgré les échanges engagés avec le gestionnaire, les services de l'État disposent de plusieurs leviers, à mobiliser de manière graduée et proportionnée.

Projet social et conventionnement

Le projet social, annexé à la convention APL, constitue un élément structurant du cadre contractuel. En cas d'incohérence manifeste entre le projet social présenté et les prestations effectivement proposées et/ou les montants facturés, les services peuvent :

- ne pas valider tant que les ajustements nécessaires n'ont pas été réalisés,
- demander une révision du projet social afin de le mettre en conformité.

Résiliation de la convention APL au tort du bailleur

Conformément à la circulaire du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales et aux dispositions prévues aux articles 17 et 18 de la convention APL, les services de l'État sont en mesure de vérifier si les engagements pris par le gestionnaire lors de la signature de la convention APL ou de ses avenants éventuels sont effectivement respectés.

Lorsque ces engagements ne sont pas tenus (par exemple en cas de modification unilatérale des prestations, sans concertation préalable ni mise à jour de la convention APL, et en l'absence de régularisation à l'issue des échanges), le représentant de l'État peut mobiliser les leviers prévus par la convention APL, de manière graduée, et notamment :

- en application de l'article 19, demander au gestionnaire et au propriétaire la communication de toutes informations et de tous documents nécessaires au contrôle de l'application de la convention ;
- en application de l'article 18, formuler des observations écrites adressées au gestionnaire, visant à demander la mise en conformité des pratiques ;
- en application de l'article L. 353-11 du CCH, lorsque le représentant de l'État dans le département constate des irrégularités dans l'application de la convention APL, il est tenu de saisir l'Agence nationale de contrôle du logement social ;
- en application de l'article 17, et après mise en demeure par LRAR restée sans effet à l'issue d'un délai de deux mois, procéder unilatéralement à la résiliation de la convention et, le cas échéant, au retrait de l'agrément.

Le retrait de l'agrément est prononcé par arrêté préfectoral, qui en précise la date d'effet. Il est notifié au gestionnaire ainsi qu'au propriétaire de l'immeuble, lequel est alors informé de l'obligation de mettre fin au contrat de location liant le gestionnaire à la résidence.

À la date d'effet du retrait, un avenant à la convention APL de la résidence est signé avec un nouveau gestionnaire, préalablement agréé par arrêté préfectoral, afin d'assurer la continuité du fonctionnement de la résidence et la protection des résidents.

Saisine de l'ANCOLS

Conformément aux dispositions de l'article L. 342-2 du CCH qui fixe les missions et le périmètre d'intervention de l'ANCOLS, cette dernière peut contrôler l'application de ces conventions. Elle doit être saisie et informée par le représentant de l'État dans le département en cas d'irrégularités constatées dans l'application de la convention APL, en application de l'article L. 353-11 du CCH.

Le recours à ces leviers doit s'inscrire dans une logique graduée, en cohérence avec les principes suivants :

- priorité donnée au dialogue et à la concertation,
- recherche d'une mise en conformité progressive,
- mobilisation des outils contraignants uniquement en dernier ressort, lorsque les dysfonctionnements sont caractérisés et persistants

6. Annexes

- Exemple de document descriptif des prestations fournies et de leurs montants