



# MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Paris, le 05 septembre 2023

**Le Ministre chargé du Logement**

à

Mesdames et Messieurs les préfets de région  
Mesdames et Messieurs les préfets de  
département

Réf. :

**Objet : Mise en œuvre du deuxième plan Logement d'abord (2023-2027)**

PJ : Objectifs chiffrés par région pour 2023 et en pluriannuel

Le premier plan Logement d'abord (2018-2022) a permis à 440 000 personnes sans-domicile d'accéder au logement. Réforme prioritaire du Gouvernement, traduite en objectifs chiffrés et territorialisés, le plan Logement d'abord a démontré son efficacité pour favoriser l'insertion par le logement des personnes en situation de grande précarité.

Votre mobilisation et celle de vos partenaires dans les départements se sont concrétisées par la création de plus de 40 000 places d'intermédiation locative et 7 200 places de pensions de famille, ainsi que par l'attribution de 122 000 logements sociaux aux ménages sans-domicile entre 2018 et 2022. Cette action a directement contribué à fluidifier le parc d'hébergement, ainsi qu'à éviter le passage en hébergement pour un grand nombre de personnes. En faisant du logement la priorité de la réponse publique aux personnes sans domicile, le Logement d'abord constitue en effet une des réponses à la tension du parc d'hébergement.

Le Gouvernement a décidé de poursuivre et de renforcer la stratégie du Logement d'abord. Le deuxième plan pour le Logement d'abord, pour la période 2023-2027, permettra ainsi d'augmenter encore nos efforts et les moyens investis pour l'accès au logement des personnes sans-domicile et de consolider les nombreuses actions structurelles engagées ces cinq dernières années.

Ce deuxième plan Logement d'abord s'articulera autour de 4 priorités :

- Produire et mobiliser des solutions de logements adaptées et abordables pour les personnes en grande précarité ;
- Proposer des parcours d'accompagnement qui s'adaptent aux souhaits et besoins des personnes, orientés vers l'accès au logement et la prévention des ruptures ;
- Accompagner les transformations du secteur en outillant les professionnels et en s'appuyant sur leur expertise pour conforter le Service public de la rue au logement ;
- Mettre la territorialisation et les partenariats au centre de la politique du Logement d'abord.

Ces priorités seront précisées d'ici la fin de l'année avec la diffusion d'une feuille de route technique détaillée qui orientera notre action et la vôtre pour les années à venir.

Je tiens toutefois à attirer dès à présent votre attention sur plusieurs points qui nécessitent votre engagement immédiat pour la réussite du déploiement du plan.

### **1) L'attribution de logements sociaux aux ménages sans-domicile**

Les attributions de logements sociaux aux ménages hébergés ou à la rue ont augmenté de 48% en volume entre 2017 et 2022, représentant un total 122 000 attributions sur les cinq années. Le taux d'attributions aux ménages sans domicile est passé de 3,96% des attributions totales en 2017 à 6,60% en 2022.

Dans la continuité du premier plan, le logement social doit être fortement mobilisé en faveur du relogement des personnes sans-domicile. C'est pourquoi les objectifs nationaux d'attributions, déclinés en annexe, sont maintenus sur le second plan. Ces objectifs s'élèvent à 18 250 attributions par an pour les ménages hébergés dans l'hébergement généraliste (hors DNA) et 10 620 par an pour les ménages se déclarant sans abri ou en habitat de fortune.

Pour intensifier les attributions aux personnes sans-domicile, et en parallèle du recours au contingent préfectoral, vous veillerez à :

- Mobiliser activement les autres réservataires (Action logement, collectivités territoriales, bailleurs sociaux), qui doivent, depuis la loi Egalité et Citoyenneté, réserver 25% de leurs attributions annuelles aux ménages reconnus prioritaires au titre du DALO ou de l'article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Porter une attention particulière aux publics sans domicile dans la construction des politiques locales du logement, notamment dans le cadre de la réforme des attributions (cotation, passage à la gestion en flux, convention intercommunale d'attribution) ;
- Décliner au niveau de chaque EPCI et/ou réservataire l'objectif d'attributions aux ménages sans domicile en veillant à cibler prioritairement les résidences situées en dehors des Quartiers Politique de la Ville ;
- Orienter les différentes ressources d'accompagnement vers cet objectif d'accès au logement, et organiser le partenariat local autour du Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) pour lever les freins aux relogements.

### **2) Le renforcement de l'intermédiation locative**

Avec plus de 40 000 nouvelles places d'intermédiation locative créées entre 2018 et 2022, le premier plan Logement d'abord a démontré la pertinence de la diversification de l'offre de logements abordables vers le parc privé.

Le deuxième plan Logement d'abord poursuit cette stratégie, en fixant un objectif de création de 30 000 nouvelles places d'intermédiation locative dans le parc locatif privé sur l'ensemble du territoire d'ici 2027. Cet objectif est décliné au niveau régional et départemental, et est suivi mensuellement au titre des réformes prioritaires du Gouvernement.

Je vous rappelle que les efforts menés pour capter des logements à cette fin doivent cibler le parc locatif privé, avec une priorité donnée au mandat de gestion avec accompagnement social. Votre stratégie devra inciter au glissement de bail pour les ménages déjà logés en location/sous-location. A ce titre, une évolution en cours sur Visale facilitera le glissement des baux (possibilité de solliciter Visale dans le cas d'une prise à bail directe par un ménage après une période de sous-location dans le même logement).

Les stratégies locales de captation coordonnées avec les collectivités territoriales et les autres partenaires locaux sont à privilégier, dans l'objectif de mettre en synergie les ressources et les différentes priorités de politiques publiques (Logement d'abord, lutte contre la vacance, rénovation énergétique, redynamisation des cœurs de ville...).

### **3) La poursuite d'un effort soutenu pour l'ouverture de places de pensions de famille et résidences accueil**

Solutions pérennes et adaptées aux personnes ayant vécu un long parcours de rue, marqué par l'exclusion et l'isolement, les pensions de famille (PF) et les résidences accueil (RA) restent un pilier du deuxième plan Logement d'abord.

La mobilisation significative de ces cinq dernières années doit être amplifiée pour atteindre l'ouverture de 10 000 nouvelles places d'ici 2027. Cet objectif, décliné au niveau régional et départemental, figure également dans les indicateurs des réformes prioritaires du Gouvernement. Sa réalisation sera mesurée mensuellement.

Votre rôle est essentiel dans le portage et la concrétisation des projets. Il est important d'engager un suivi rapproché des opérations, notamment pour faciliter l'obtention des autorisations d'urbanisme.

Pour atteindre cet objectif, vous consoliderez le partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'action sociale et du logement et tout particulièrement avec les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux.

Pour permettre l'équilibre des opérations en investissement, vous vous appuyerez sur le recours à l'outil PLAI-adapté, modalité de financement adaptée aux pensions de famille.

### **4) La relance de la production de résidences sociales généralistes et de foyers de jeunes travailleurs**

Dans la continuité de la feuille de route lancée par le Gouvernement en 2021, le deuxième plan Logement d'abord porte le développement des résidences sociales, solutions qui répondent au besoin de petits logements abordables et meublés et qui peuvent s'adapter à un grand nombre de contextes et enjeux de territoire.

Une cible de 25 000 nouveaux logements agréés en résidences sociales généralistes et foyer de jeunes travailleurs d'ici 2027 est fixée au niveau national (hors PF/RA et hors transformation de Foyers de Travailleurs Migrants), selon la répartition territoriale transmise en annexe, fruit de concertations organisées avec vos services.

Afin de définir une programmation équilibrée entre les différentes typologies de résidences sociales, fonction des besoins recensés sur le territoire, vous mettrez en place une instance de pilotage, avec un co-portage DREAL-DREETS (déclinée au niveau départemental en mobilisant les caisses d'allocations familiales). Comme pour les pensions de famille, vous pourrez mobiliser le PLAI-adapté pour soutenir les opérations.

Pour soutenir ce plan de relance des résidences sociales, les modalités d'octroi de l'aide à la gestion locative sociale (AGLS) seront révisées pour plus de simplicité, d'équité et une meilleure inscription dans les objectifs prioritaires de politiques publiques de l'État. Les travaux déjà engagés, auxquels contribuent vos services, se poursuivront pour concrétiser ce chantier. Le deuxième plan Logement d'abord prévoit un renforcement des crédits de l'AGLS pour accompagner les nouvelles ouvertures.

Pour les résidences sociales aujourd'hui en fonctionnement comme pour les nouvelles, vous veillerez à ce que la part des logements relevant du contingent préfectoral soit systématiquement mise à disposition des SIAO. Des travaux sont en cours au niveau national pour vous soutenir dans la mise en œuvre de cet objectif.

#### **5) La mise en œuvre de la réforme des SIAO**

L'instruction du Gouvernement du 31 mars 2022 détaille les attendus quant à la place et aux missions des SIAO. Les objectifs d'évolutions en matière de gouvernance et de missions sont réaffirmés.

Pour accompagner ces évolutions, des crédits complémentaires pourront vous être attribués afin de renforcer les équipes du SIAO conformément au modèle-cible de l'instruction, ainsi que les équipes des accueils de jour et équipes mobiles. Vous nous transmettez une note synthétique sur l'avancée de la mise en œuvre de l'instruction dans votre département et le plan d'action pluriannuel du SIAO pour tendre vers le modèle-cible. Cette note comprendra le cas échéant une proposition argumentée d'évolution pluriannuelle des moyens humains et viendra en appui d'une courte enquête qui vous sera adressée prochainement. Les attendus sont détaillés en annexe.

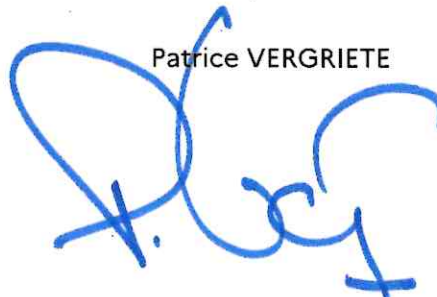
#### **6) La prévention des expulsions locatives**

Le deuxième plan Logement d'abord, en articulation avec le 3<sup>ème</sup> plan d'actions interministériel de prévention des expulsions, vise à intervenir le plus en amont possible de la procédure afin de conforter le maintien des locataires dans leur logement et ainsi prévenir les ruptures de parcours et la formation du sans-abrisme.

A cet effet, le dispositif expérimental d'équipes mobiles de prévention des expulsions locatives est pérennisé et les renforts des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) sont maintenus. Des antennes locales de prévention des expulsions locatives seront également déployées, dans des conditions qui vont être précisées ultérieurement. Un travail est également en cours au niveau national pour faciliter les liens entre les CCAPEX et Pôle Emploi, qui est une piste que vous pouvez poursuivre au niveau local également. L'ensemble de ces actions doit permettre de renforcer la politique d'aller-vers en matière de prévention des expulsions et accroître la coordination des acteurs, dans une logique de territorialisation de la stratégie de prévention, en lien avec les collectivités territoriales et les partenaires institutionnels.

Avec le Logement d'abord, l'État et ses partenaires ont fait largement progresser l'accès au logement des personnes en situation de grande précarité. Le Logement d'abord est une politique de cohésion sociale essentielle pour notre pays ; je souhaite maintenir une priorité forte sur ce chantier. Je sais pouvoir compter sur votre engagement et celui de vos services pour la réussite du déploiement de ce deuxième plan.

Patrice VERGRIETE



## Annexe 1 : Objectifs chiffrés par région pour 2023 et en pluriannuel

### Attributions aux ménages de l'hébergement généraliste (HU, CHRS, hôtels)

	Nombre d'attributions aux ménages de l'hébergement généraliste					
	Rappel cible 2022	Réalisé 2022	Jalon 2023	Jalon 2024	Jalon 2025	Cible 2026
Auvergne-Rhône-Alpes	1820	1918	1930	3860	5790	7720
Bourgogne-Franche-Comté	800	786	790	1580	2370	3160
Bretagne	650	599	650	1300	1950	2600
Centre-Val-de-Loire	740	663	710	1420	2130	2840
Corse	40	40	40	80	120	160
Grand Est	1550	1663	1600	3200	4800	6400
Hauts-de-France	2100	1830	1950	3900	5850	7800
Ile-de-France	5200	4432	4900	9800	14700	19600
Normandie	910	977	1000	2000	3000	4000
Nouvelle-Aquitaine	1400	1316	1350	2700	4050	5400
Occitanie	1500	1403	1400	2800	4200	5600
Pays-de-la-Loire	890	840	880	1760	2640	3520
Provence-Alpes-Côte d'Azur	800	777	800	1600	2400	3200
Guadeloupe	50	12	30	60	90	120
Martinique	20	14	20	40	60	80
Guyane	50	21	30	60	90	120
La Réunion	230	138	170	340	510	680
<b>TOTAL</b>	<b>18 750</b>	<b>17 429</b>	<b>18 250</b>	<b>36 500</b>	<b>54 750</b>	<b>73 000</b>

Taux d'attributions aux ménages de l'hébergement généraliste par rapport aux attributions totales	
Réalisé 2022	Taux cible théorique 2023*
3,49%	3,53%
3,82%	3,84%
3,41%	3,70%
3,46%	3,71%
3,29%	3,29%
4,40%	4,24%
3,78%	4,05%
5,87%	6,51%
3,36%	3,44%
4,55%	4,67%
4,38%	4,39%
3,55%	3,72%
3,21%	3,33%
0,41%	1,04%
0,75%	1,07%
1,04%	1,49%
2,25%	2,83%
<b>4,09%</b>	<b>4,30%</b>

\* Hypothèse d'un maintien du nombre total d'attributions entre 2022 et 2023

### Attributions aux ménages "sans abri ou en habitat de fortune"

	Nombre d'attributions aux ménages se déclarant "sans abri ou en habitat de fortune"					
	Rappel cible 2022	Réalisé 2022	Jalon 2023	Jalon 2024	Jalon 2025	Cible 2026
Auvergne-Rhône-Alpes	1570	1171	1300	2600	3900	5200
Bourgogne-Franche-Comté	200	203	260	520	780	1040
Bretagne	400	455	430	860	1290	1720
Centre-Val-de-Loire	330	300	315	630	945	1260
Corse	30	25	25	50	75	100
Grand Est	550	514	650	1300	1950	2600
Hauts-de-France	1150	1121	1150	2300	3450	4600
Ile-de-France	2700	3103	2770	5540	8310	11080
Normandie	450	453	460	920	1380	1840
Nouvelle-Aquitaine	840	780	780	1560	2340	3120
Occitanie	740	734	740	1480	2220	2960
Pays-de-la-Loire	720	761	720	1440	2160	2880
Provence-Alpes-Côte d'Azur	730	781	725	1450	2175	2900
Guadeloupe	25	17	35	70	105	140
Martinique	20	14	20	40	60	80
Guyane	40	36	40	80	120	160
La Réunion	255	227	200	400	600	800
<b>TOTAL</b>	<b>10 750</b>	<b>10 695</b>	<b>10 620</b>	<b>21 240</b>	<b>31 860</b>	<b>42 480</b>

Taux d'attributions aux ménages "sans abri ou en habitat de fortune" par rapport aux attributions totales	
Réalisé 2022	Taux cible théorique 2023*
2,13%	2,38%
0,99%	1,27%
2,59%	2,45%
1,56%	1,64%
2,06%	2,06%
1,36%	1,72%
2,31%	2,39%
4,11%	3,68%
1,56%	1,58%
2,70%	2,70%
2,29%	2,32%
3,22%	3,05%
3,23%	3,02%
0,58%	1,21%
0,75%	1,07%
1,78%	1,99%
3,70%	3,33%
<b>2,51%</b>	<b>2,50%</b>

\* Hypothèse d'un maintien du nombre total d'attributions entre 2022 et 2023

## Objectifs de créations de places d'intermédiation locative :

Régions	Places nouvelles à créer en IML (hors reconstitution du stock)				
	Jalon 2023	Jalon 2024	Jalon 2025	Jalon 2026	Cible totale 2027
Auvergne-Rhône-Alpes	690	1 380	2 070	2 760	3 450
Bourgogne-Franche-Comté	230	460	690	920	1 150
Bretagne	200	400	600	800	1 000
Centre-Val-de-Loire	164	328	492	656	820
Corse	20	40	60	80	100
Grand Est	620	1 240	1 860	2 480	3 100
Hauts-de-France	800	1 600	2 400	3 200	4 000
Ile-de-France	1 300	2 600	3 900	5 200	6 500
Normandie	210	420	630	840	1 050
Nouvelle-Aquitaine	240	480	720	960	1 200
Occitanie	460	920	1 380	1 840	2 300
Pays-de-la-Loire	220	440	660	880	1 100
Provence-Alpes-Côte d'Azur	554	1 108	1 662	2 216	2 770
Guadeloupe	32	64	96	128	160
Martinique	35	70	105	140	175
Guyane	35	70	105	140	175
La Réunion	120	240	360	480	600
Mayotte	70	140	210	280	350
<b>TOTAL</b>	<b>6 000</b>	<b>12 000</b>	<b>18 000</b>	<b>24 000</b>	<b>30 000</b>

## Objectifs de ouvertures de places de pensions de famille :

Régions	Places nouvelles à créer en PF				
	Jalon 2023	Jalon 2024	Jalon 2025	Jalon 2026	Cible totale 2027
Auvergne-Rhône-Alpes	176	363	561	770	1 100
Bourgogne-Franche-Comté	58	119	184	252	360
Bretagne	80	165	255	350	500
Centre-Val-de-Loire	96	198	306	420	600
Corse	10	20	31	42	60
Grand Est	114	236	365	501	715
Hauts-de-France	154	317	490	672	960
Ile-de-France	240	495	765	1 050	1 500
Normandie	88	182	281	385	550
Nouvelle-Aquitaine	144	297	459	630	900
Occitanie	146	300	464	640	915
Pays-de-la-Loire	78	162	250	343	490
Provence-Alpes-Côte d'Azur	136	281	434	595	850
Guadeloupe	10	20	31	42	60
Martinique	14	30	46	63	90
Guyane	6	13	20	28	40
La Réunion	37	76	117	161	230
Mayotte	13	26	41	56	80
<b>TOTAL</b>	<b>1 600</b>	<b>3 300</b>	<b>5 100</b>	<b>7 000</b>	<b>10 000</b>

Les objectifs départementaux figurent dans le tableau de bord de l'action publique (application PILOTE). Pour modifier ces objectifs départementaux, nous vous invitons à solliciter la Dihal dès que possible ([pole-resultats-territoires@dihal.gouv.fr](mailto:pole-resultats-territoires@dihal.gouv.fr))

## Résidences sociales

	Agréments PLAI à délivrer pour des RS généralistes ou FJT
Régions	Cible 2023-2027
Auvergne-Rhône-Alpes	2 900
Bourgogne-Franche-Comté	700
Bretagne	600
Centre-Val-de-Loire	400
Corse	200
Grand Est	1 600
Hauts-de-France	1 500
Ile-de-France	7 500
Normandie	500
Nouvelle-Aquitaine	2 000
Occitanie	2 000
Pays-de-la-Loire	1 500
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2 500
Guadeloupe	185
Martinique	250
Guyane	250
La Réunion	230
Mayotte	185
<b>TOTAL</b>	<b>25 000</b>

## Annexe 2 : Précisions et orientations stratégiques par type de dispositif

### 1) Accélérer la mobilisation du parc privé à des fins sociales via l'intermédiation locative

#### Bilan et nouvelles cibles quinquennales

Le développement de l'intermédiation locative (IML) est une grande réussite du premier plan Logement d'abord et de la stratégie de diversification de l'offre locative abordable vers le parc privé. Entre 2018 et décembre 2022, plus de 40 000 places d'IML ont été ouvertes, soit une augmentation de 118% du parc existant à fin 2017. En cinq ans, le parc a donc plus que doublé, et représente aujourd'hui près de 75 000 places, soit quelque 30 000 logements. C'est une réussite collective, fruit d'une forte mobilisation construite en partenariat, sur la base de l'instruction du 4 juin 2018. Le dynamisme du secteur dans son ensemble est à souligner. Ces cinq dernières années, l'IML s'est affirmée comme un outil majeur de la fluidité des parcours de la rue au logement et de la prévention des ruptures.

La poursuite de son déploiement est nécessaire, pour permettre l'accès au logement des ménages en précarité. Il est donc essentiel, dans le cadre du deuxième plan pour le Logement d'abord, de maintenir cette dynamique. Pour les années à venir, les enjeux sur la captation sont importants et nécessiteront de renforcer encore les liens avec la politique d'IML et les autres politiques de l'habitat privé :

- Hausse des exigences en matière de performance énergétique, et interdictions progressives de mises en location (en fonction des étiquettes du diagnostic de performance énergétique - DPE) ;
- Tension immobilière qui s'est accrue dans les métropoles, et gagne les villes moyennes. Cette hausse des marchés locatifs complique la captation de logements à faible loyer, qui sont évidemment la cible pour le développement du parc d'IML ;
- Compensation des logements qui sortiront du parc : les logements captés en renouvellement du stock ne sont pas comptabilisés comme de nouvelles places d'IML. Les objectifs fixés dans le cadre du plan Logement d'abord n'intègrent pas les logements captés pour maintenir le parc de logements à isopérimètre, et qui sont financés sur l'enveloppe socle de crédits.

**Aussi, la cible de création de places nouvelles en intermédiation locative entre 2023 et 2027 est fixée +30 000 places.** Dans la suite de la concertation menée en début d'année, vous trouverez dans le tableau en annexe la répartition régionale. Une déclinaison départementale a été réalisée – sur la base des recommandations des directions régionales lorsqu'elles ont été transmises à la Dihal. Cette répartition départementale qui apparaît dans Pilote peut être modifiée en saisissant la Dihal dès que possible ([pole-resultats-territoires@diha.gov.fr](mailto:pole-resultats-territoires@diha.gov.fr)).

**Le cadrage budgétaire reste celui précisé par l'instruction du 4 juin 2018**, avec un coût moyen maximal (suite à la revalorisation salariale des professionnels socio-éducatifs dans le cadre du Ségur) porté à **2 375€/place** en année pleine, constaté au niveau régional. Cela signifie que pour X places créées, l'enveloppe maximale qui peut être sollicitée en année pleine est de  $X \times 2375€$ . Les directions départementales peuvent utiliser cette enveloppe de manière libre, pour s'adapter au mieux aux enjeux locaux sans nécessairement fonctionner au forfait par place (financement plus important des petits logements avec 1 ou 2 places, et relativement moins important pour les grands logements avec 4 ou 5 places ; utilisation d'une partie de l'enveloppe pour sécuriser des impayés résiduels ou des dégradations ; financement plus important pour certaines places avec un accompagnement renforcé...). Il vous est demandé de **renseigner chaque mois le sharepoint ECU LDA** avec le total cumulé des places ouvertes en IML depuis le début de l'année (hors places ouvertes en reconstitution du stock). Vous aurez une attention particulière à renseigner le coût année courante et coût année pleine de ces places.



## Les grands principes d'un cadre reconduit

- **Le recours au parc privé via l'intermédiation locative** permet :
  - De diversifier l'offre locative accessible, en complémentarité de l'offre des bailleurs sociaux ;
  - De mobiliser un segment du parc de logements dont les personnes sans-domicile sont traditionnellement exclues ;
  - De créer une offre sociale dans des quartiers qui en sont dépourvus.

Pour répondre à ces enjeux essentiels, il convient de cibler exclusivement le parc locatif privé. Sur les cibles Logement d'abord, il est demandé de ne plus développer de mesures d'IML dans le parc social sauf dans des cas particuliers et devant rester marginaux au sein de chaque département (accès au logement social en bail glissant d'une personne en cours de régularisation ou en cours d'ouverture de droits par exemple). Il est nécessaire dans ce cas de définir, dès la signature du contrat de location, un protocole de glissement de bail (qui prévoit le glissement dès que la situation administrative et financière est stabilisée), ainsi que le partage de la couverture des risques locatifs entre l'Etat et le bailleur social.<sup>1</sup>

L'IML n'est pas prévu pour être un outil d'accompagnement dans le parc social.

- **La poursuite du déploiement de l'IML** doit permettre d'améliorer l'atteinte des objectifs partiellement réalisés dans le cadre du premier plan, notamment **l'augmentation de la part du mandat de gestion**, qui reste insuffisamment développé par rapport à la location/sous-location.

En 2022, les logements captés en mandat de gestion représentaient 22% des places créées (27% hors IDF). Seules certaines régions (Bourgogne-Franche-Comté, Hauts-de-France, Réunion et Guyane) ont pu atteindre ou dépasser l'objectif de 50% fixé par l'instruction du 4 juin 2018.

Or un accès direct au logement doit être privilégié, quelle que soit la nature des ressources ou le parcours antérieur de la personne. Il n'existe pas de caractère prédictif à la capacité ou non d'habiter et de se maintenir dans la durée dans son logement dès lors que l'accompagnement est adapté.

A cet égard, le mandat de gestion répond pleinement aux enjeux du Logement d'abord : il offre un logement durable, dans les conditions d'un bail de droit commun, quand les logements en location/sous-location restent une solution transitoire.

Il convient donc d'écarter définitivement cette approche consistant à réserver le mandat de gestion pour des personnes ayant des besoins en accompagnement moins importants, et ce faisant, à limiter le vivier de ménages orientés. **Il s'agit d'allouer des moyens suffisants aux agences immobilières sociales pour qu'elles assurent un accompagnement adapté aux besoins des ménages logés.** Trop souvent encore, le volet accompagnement est sous-financé en mandat de gestion.

- **Le glissement de bail** reste aujourd'hui difficile à mettre en œuvre. Les efforts doivent cependant être poursuivis avec les associations d'IML, pour en augmenter le nombre.

La garantie Visale n'était jusqu'à présent pas mobilisable dans le cadre d'un glissement de bail (puisque le locataire devait ne pas être déjà occupant des lieux au moment de sa demande de Visale). Cette évolution a été actée dans la nouvelle convention Action Logement/État (2023-2027) récemment signée. Si elle n'est pas encore opérationnelle, Action Logement a inscrit ce sujet pour un déploiement en 2024.

---

<sup>1</sup> Voir guide technique actualisé (publié en mars 2023) visant à développer la mobilisation du bail glissant dans le parc social (co-rédigé par l'ANIL, la FAS et l'USH) : <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/habitants-politiques-sociales/le-bail-glissant-actualisation-de-guide-pour>

Vous serez bien sûr informés des suites, et de l'entrée en vigueur de ces nouvelles modalités qui permettront d'actionner un nouveau levier en faveur du glissement de bail. Concrètement il serait possible de solliciter Visale pour les ménages précédemment sous-locataires d'un logement et devenus locataires en titre sur le même logement, soit dans le cadre d'un mandat de gestion avec une AIS (Visale possible pour tous les ménages dans cette situation), soit dans un cadre de location classique hors mandat de gestion social (Visale possible dans les conditions habituelles d'éligibilité des ménages).

- Dans le cadre du chantier de refonte de l'offre dans le **SI SIAO**, des améliorations notoires seront apportées à la **gestion des logements en IML**.

Ces évolutions doivent permettre d'en faire un véritable outil de pilotage de votre parc en IML en vous restituant les données relatives à votre parc et à son occupation, au fil de l'eau. Dans cette perspective, le travail doit se poursuivre pour que les opérateurs IML renseignent le SI SIAO avec toutes les caractéristiques utiles des logements IML financés par l'Etat, de sorte à ce que le processus d'appariement soit géré au niveau du SI. Tous ces éléments s'inscrivent dans le chantier plus global de refonte de l'offre dans le SI SIAO, dont les étapes opérationnelles vous seront précisées d'ici fin 2023. Il s'agit également de **consolider le rôle du SIAO dans l'orientation sur l'ensemble des places**.

- La poursuite du développement de l'IML nécessite que les **opérateurs associatifs** en charge de son portage soient en bonne santé, que leurs bases financières soient solides, pour qu'ils remplissent pleinement leur rôle sur l'ensemble des missions qui leur sont confiées (prospection/captation, gestion locative adaptée, accompagnement).

Leur modèle économique repose essentiellement sur un soutien public. Comme l'instruction du 4 juin 2018 invite à le faire, les modalités de financement prévues par les conventions que vous signez avec chacun de vos opérateurs doivent favoriser leur visibilité budgétaire pour leur permettre de définir une stratégie de fonctionnement et de développement. A cet égard, il est recommandé d'engager une contractualisation pluriannuelle (avec cette mention « sous réserve des crédits disponibles »). Un **guide** est en cours de travail pour vous accompagner dans les différentes options de financements.

- Afin de **mettre en synergie l'ensemble des politiques publiques qui ciblent la mobilisation du parc locatif privé**, notamment dans une visée sociale (logement accompagné pour les ménages en difficulté, lutte contre la vacance, rénovation du bâti, résorption de l'habitat indigne, revitalisation des centres, maîtrise des loyers...), et éviter qu'elles ne se fassent concurrence en réduisant leur portée respective, il convient d'instaurer une instance de discussion, et si possible un chef de file, en charge de coordonner l'ensemble des acteurs qui en assurent la mise en œuvre.

Votre rôle sera déterminant pour imposer cette articulation, cette mise en cohérence, qui *in fine*, permettra d'amplifier leurs effets. Des éléments de coordination sur le volet captation sont décrits dans le [guide](#) « Organiser la captation de logement privés pour l'intermédiation locative ».

- Pour convaincre les propriétaires bailleurs de s'engager dans la location solidaire, l'utilisation des incitations fiscales reste un levier essentiel, dans le cadre du dispositif **Loc'Avantages adossé au conventionnement Anah**.

C'est un outil qui permet de négocier des niveaux de loyer nettement inférieurs au loyer de marché. Il est donc nécessaire de définir les objectifs assignés aux deux dispositifs (nombre de

primes d'intermédiation locative–PIL/nombre de places en IML), en totale cohérence, et d'en suivre la mise en œuvre de manière concertée entre services de l'État. En écho au point précédent, ce dialogue sera élargi aux collectivités qui portent des opérations programmées de l'Anah (OPAH et PIG). Le dispositif Loc'Avantages fait l'objet d'un suivi très attentif au niveau national et des ajustements sont étudiés pour en améliorer l'impact.

## 2) Renforcer l'appui au développement des pensions de famille et des résidences accueil

### Bilan et nouvelles cibles quinquennales

La reprise d'une dynamique de croissance sur les pensions de famille est une autre réussite du premier plan Logement d'abord. 7 200 nouvelles places ont été créées entre 2017 et 2022, soit une augmentation de 48% du parc existant à fin 2016.

Aujourd'hui, ce sont environ 1 000 pensions de famille, réparties sur tout le territoire national, qui offrent un chez soi pérenne à des personnes isolées, avec des faibles revenus, ayant connu de façon répétée des passages par la rue ou l'hébergement.

Ce programme est désormais bien lancé et doit poursuivre sa croissance. 8 556 agréments PLAI ont été délivrés pour des logements en pensions de famille entre 2017 et 2022, soit plus du double que sur les années 2012-2016.

Le Gouvernement souhaite maintenir et amplifier la dynamique du premier plan quinquennal. Les pensions de famille et les résidences accueil sont au cœur du deuxième plan Logement d'abord, avec des objectifs tout aussi ambitieux de production. Les pensions de famille doivent trouver leur place dans chaque ville et sur chaque territoire, dans l'intérêt de tous. Car c'est un dispositif gagnant-gagnant : les pensions de famille apportent une réponse efficace à la précarité et au sans-abrisme. Une fois les pensions de famille ouvertes, elles font l'unanimité.

**La cible d'ouvertures de places nouvelles en pensions de famille entre 2023 et 2027 est fixée +10 000 places.** Dans la suite de la concertation que nous avons menée en début d'année, vous trouverez dans le tableau en annexe la répartition régionale. Une déclinaison départementale a été réalisée – sur la base des recommandations des directions régionales lorsqu'elles ont été transmises à la Dihal. Cette répartition départementale qui apparaît dans Pilote peut être modifiée en saisissant la Dihal dès que possible ([pole-resultats-territoires@dihal.gouv.fr](mailto:pole-resultats-territoires@dihal.gouv.fr)).

Les places sont financées en fonctionnement à **19,5€ /jour/place**, à partir du jour d'ouverture. Cette subvention ne sert pas à équilibrer l'opération immobilière mais à financer l'animation quotidienne de la structure par le recrutement d'hôtes.

### Capitaliser sur les enseignements pour dépasser les difficultés

- Il convient d'éviter la « rigidification » des objectifs départementalisés et de mettre en place un système de redéploiement régulier des objectifs, ou de cibles indicatives pouvant être dépassées, ou des objectifs qui prennent en compte les capacités à faire et pas uniquement les besoins. Il s'agit aussi d'opérer un suivi rapproché des projets et d'anticiper les décalages et les abandons de projets, qui sont des aléas inévitables. Une sur-programmation raisonnable peut être opérée sans difficulté. Dans certains cas une grande réactivité est nécessaire lorsque des opportunités de foncier se présentent ; aussi il est utile de privilégier des appels à projets ouverts dans le temps, et d'organiser au besoin des séances exceptionnelles de CRV pour traiter rapidement les cas urgents. Le comité régional de validation pilote ce suivi et ces ajustements entre départements.
- Comme les opérations classiques de logements locatifs sociaux, les projets de pensions de famille et résidences accueil sont confrontés à la difficulté de trouver du foncier disponible,

et de parvenir à équilibrer les opérations en phase de montage, du fait notamment de la hausse du coût des matériaux depuis plusieurs mois. D'autant que les espaces collectifs, indispensables pour la réalisation du projet social en pension de famille viennent renchérir les montants des opérations. Cependant, le Fonds national des aides à la pierre peut apporter des subventions bien plus importantes que pour des PLAI classiques dès lors qu'elles respectent les conditions du **PLAI adapté** (loyers sous plafonds APL). Cet outil a été largement simplifié en 2018, ce qui a permis une réelle relance de la production. Il reste néanmoins encore trop peu ou mal connu. Vous le mobiliserez donc autant que nécessaire, afin qu'il produise les effets attendus, en sollicitant la DHUP le cas échéant pour octroyer une prime au-delà des montants de référence du cahier des charges. La capacité des collectivités à apporter des subventions complémentaires est également souvent déterminante : il faut les inciter à soutenir les projets, en leur démontrant tout l'intérêt pour leur territoire à se doter d'une pension de famille.

- **Certains projets restent freinés par la méconnaissance** du produit par les acteurs et élus locaux. Un travail d'enquête a été confié en 2022-2023 par la Dihal à la Direction interministérielle de la transformation publique (DITP) afin d'analyser le regard des élus sur les pensions de famille et de construire une communication à leur intention, mettant en avant les arguments qui permettront d'emporter leur adhésion. Les constats et préconisations issus de ces travaux ont fait l'objet d'un rapport disponible sur le site de la Dihal. De nouvelles actions sont en cours de construction pour mettre en œuvre ces conclusions (notamment constitution d'un réseau d'élus « ambassadeurs des pensions de famille »). Les pistes proposées sont tout aussi pertinentes au niveau national qu'au niveau territorial et vous pouvez vous en emparer localement.
- Parmi ces actions de communication et valorisation, la « **Semaine nationale des pensions de famille** » est un rendez-vous annuel aujourd'hui bien identifié. La seconde édition, qui s'est tenue en octobre 2022, a rencontré un franc succès, avec près de 300 événements organisés partout en France (portes ouvertes, repas partagés, représentations théâtrales, débats...). **L'édition 2023, programmée du 9 au 15 octobre prochain**, sera une nouvelle occasion de faire connaître les pensions de famille.
- **Le site internet dédié** ([www.pensiondefamille.org](http://www.pensiondefamille.org)), permettra de nouveau de partager à tous les outils de communication (affiches, vidéos, spot de communication...), et de mettre en ligne tous les événements. Votre rôle est important pour relayer cet événement le plus largement possible, notamment auprès des associations d'élus locaux. Les visites de structures existantes sont un levier d'acceptation de nouveaux projets. A noter qu'à partir de 2024, à la demande des structures consultées, la manifestation sera organisée au printemps, période plus propice pour les animations extérieures.
- Si le soutien de l'État aux pensions de famille et résidences accueil doit être fort et actif, il est en même temps nécessaire que vos services, lors de **l'examen des nouveaux projets**, soient **exigeants sur leur qualité**, et soucieux de porter le modèle tel qu'il a été défini, pour **garantir l'atteinte de son objectif premier** : celui de loger dans la durée des personnes isolées, désocialisées, avec des faibles revenus, ayant connu de façon répétée des passages par la rue ou l'hébergement. Pour certaines de ces personnes, la pension de famille est souvent la seule solution de sortie de l'hébergement et d'accès au logement. Il est donc important de conserver cette vocation pour offrir plus de solutions de sortie de rue et d'hébergement.

**Deux écueils doivent être évités** dans l'analyse des projets :

- Le glissement vers une logique d'hébergement, qui viendrait dénaturer le dispositif en visant une utilisation temporaire. Vous serez à ce titre attentifs aux règlements intérieurs qui doivent s'approcher de règlement de voisinage dans une résidence classique, tout en prenant en compte les règles particulières de cohabitation dans les espaces collectifs, et qui doivent assurer les droits des locataires, tout particulièrement sur les points suivants : rappel de la possibilité de visite et d'héberger des tiers sous conditions, respect du domicile privatif avec l'interdiction d'entrer dans les logements sans accord du locataire sauf urgence absolue, présence d'animaux domestiques autorisée, pas de possibilité d'interdire la consommation d'alcool dans les logements, nécessité de respecter la réglementation en matière d'expulsion locative.<sup>2</sup>
- Le ciblage d'un public spécifique autre que celui du cahier des charges, alors même que l'offre pour les personnes isolées et ayant connu la rue est très en-deçà des besoins recensés. Les pensions de famille ne doivent pas pallier les difficultés de financement de l'accompagnement sur d'autres publics spécifiques.
- Enfin, il est rappelé que, par essence, **les pensions de famille et les résidences accueil sont des structures en semi-collectif**, avec des logements privatifs et des locaux communs destinés à la vie collective, pour répondre à l'une de leurs missions essentielles : créer ou recréer du lien social, rompre l'isolement. Cet objectif n'est pas conciliable avec des établissements conçus sous forme éclatée. Pour de projets de cette nature d'autres possibilités, en diffus, peuvent être mobilisées, comme l'intermédiation locative, la résidence sociale généraliste « soleil » ou encore l'habitat inclusif.

### 3) Relancer la production de résidences sociales généralistes et foyers de jeunes travailleurs

- Relevant de la réglementation des logements-foyers, les **résidences sociales recouvrent plusieurs solutions de logements autonomes, abordables**, au sein de structures semi-collectives. Elles répondent à des besoins qui peuvent être temporaires (foyer de jeunes travailleurs, résidence sociale généraliste, résidence sociale pour jeunes actifs) ou pérennes (pension de famille, résidence accueil). Elles ont un rôle de stabilisateur pour les personnes les plus en difficulté et constituent un levier d'insertion par le logement et d'accompagnement dans l'accès au logement pérenne.
- Les résidences sociales généralistes ont vocation à accueillir **un public très diversifié**, tels que des personnes isolées en situation de précarité sociale, des familles monoparentales, des personnes ou ménages en mobilité, en formation professionnelle, des travailleurs saisonniers, des jeunes travailleurs, des jeunes en insertion ou sortant de l'aide sociale à l'enfance, des travailleurs migrants (anciennement résidents des foyers de travailleurs migrants), des femmes victimes de violences, des réfugiés, etc. **Chaque structure définit avec les partenaires du territoire, dont l'État et les collectivités territoriales, le public accueilli au travers de son projet social.**

<sup>2</sup> La DREETS Auvergne-Rhône-Alpes et ses partenaires ont publié en 2019 un [guide pour les règlements intérieurs des PF et RA](#), complet et détaillé.

- **Les résidences sociales – outil de logement dit « adapté » ou « accompagné »** – ont démontré leur utilité sociale dans la politique publique du Logement d’abord. Ainsi dans la continuité de la **feuille de route lancée par le Gouvernement en 2021**, le deuxième plan Logement d’abord porte leur développement, qui prendront une part significative dans l’augmentation du nombre de logements abordables adaptés aux besoins et aux ressources des personnes en situation de précarité.
- Par l’instruction du 7 avril 2022 relative aux objectifs 2022 du plan pour le Logement d’abord et la lutte contre le sans-abrisme, il vous a été demandé de procéder à un **recensement des besoins en résidences sociales généralistes et en Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) sur vos territoires**. Nous vous remercions pour les retours formulés à partir de diagnostics territoriaux et de concertations locales.

Ce travail a permis la mise en place d’un **objectif quinquennal de logements à agréer en résidences sociales** (nombre d’agrément PLAI octroyés) à hauteur de **25 000 agréments délivrés entre 2023 et 2027**.

**Cet objectif inclut les résidences sociales ayant le statut de foyers de jeunes travailleurs**, mais doit en revanche s’apprécier en dehors des agréments PLAI octroyés pour des pensions de famille et des résidences sociales issues de la transformation des foyers de travailleurs migrants.

- Cet objectif quinquennal est décliné au niveau régional selon la répartition en annexe 1. **Ces objectifs croisent plusieurs critères :**
  - Les taux d’équipement régionaux en résidences sociales ;
  - La création nette de logements en résidences sociales et l’évolution du parc sur la précédente période (entre 2017 et 2022) ;
  - Les besoins de logements en résidences sociales remontés par les services déconcentrés de l’Etat en 2022.
- **L’avancement sera mesuré au niveau national au minimum une fois par an** après la clôture du système d’information enregistrant les opérations bénéficiant des aides à la pierre. Les préfets de région pourront **fixer des objectifs indicatifs à chaque département, tout en gardant une souplesse** pour pouvoir soutenir l’ensemble des opérations pouvant être montées.
- Vous accorderez une attention particulière à la **répartition du développement de l’offre entre les territoires et à l’équilibre entre les différentes typologies** de structures, notamment pour les **structures dédiées au logement des jeunes**. Afin de garantir un développement ambitieux de l’offre dédiée aux jeunes, vous pouvez fixer, au niveau régional, une sous-cible spécifique pour les résidences sociales destinées à ce public. J’attire néanmoins votre attention sur le fait que cette sous-cible doit impérativement éviter toute forme de concurrence entre les Foyers de Jeunes Travailleurs (RS-FJT) et les Résidences Sociales Jeunes Actifs (RSJA). Dans la mesure où ces deux typologies de résidences pour jeunes ne proposent pas le même niveau d’accompagnement et ne permettent pas toujours d’accueillir les mêmes publics, un équilibre doit être garanti dans leur développement respectif. **Vous vous mobiliserez en priorité pour encourager et faciliter la réalisation des opérations de FJT, en évitant que des projets initialement en FJT soient abandonnés et reconvertis en RSJA.**

Cet objectif s'inscrit en cohérence avec la Convention d'objectifs et de gestion signée entre la CNAF et l'Etat, qui prévoit le renfort du soutien de la CNAF aux Foyers de jeunes travailleurs, avec des ouvertures nouvelles notamment.

- Vous veillerez également à prendre en compte et à vous inscrire dans les **stratégies locales d'aménagement et d'habitat du territoire**. L'étude des projets de développement des résidences sociales s'inscrit dans une analyse partenariale, exhaustive et approfondie des besoins des publics potentiellement concernés formalisés par les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), etc. A ce titre, il est important de s'assurer que ces nouveaux objectifs sont compatibles et trouvent leur place dans les documents programmatiques et instances de pilotage locales.
- Il est rappelé la nécessité de **renforcer les liens entre les résidences sociales et les Services Intégrés de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO)**, afin de consolider le rôle de celui-ci dans le recensement de l'offre et l'orientation des ménages. Au niveau national, des travaux sont en cours avec les fédérations nationales pour définir un cadrage plus clair permettant d'aboutir à la mise à disposition opérationnelle de la part des places de résidences sociales relevant du contingent préfectoral aux SIAO. Néanmoins, ce cadrage ne pourra pas se substituer au travail local de dialogue et de partenariat entre les services de l'Etat, les SIAO et les gestionnaires de résidences sociales. Ainsi, la discussion locale doit s'engager sur votre territoire pour veiller à ce que la part des places en résidence sociale relevant du contingent préfectoral soit systématiquement mise à disposition des SIAO. Comme indiqué dans l'instruction du 7 avril 2022 relative aux objectifs 2022 du plan pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme, le versement de l'Aide à la Gestion Locative Sociale (AGLS) pourra être en partie conditionné à la bonne mise à disposition du contingent préfectoral aux SIAO.
- Enfin, pour soutenir et accompagner le développement de cette offre, les arbitrages pris dans le cadre du Plan Logement d'Abord 2 vont permettre de travailler sur la **redéfinition de l'Aide à la Gestion Locative Sociale (AGLS)**. Les modalités de délivrance de l'AGLS font l'objet d'étude et de travaux, auxquels les services déconcentrés de l'Etat seront amenés à contribuer activement.

#### 4) Mettre en œuvre la réforme des SIAO décrite par l'instruction du 31 mars 2022

Le Gouvernement entend renforcer la place des SIAO dans la politique publique de lutte contre le sans-abrisme. L'instruction du 31 mars 2022 relative aux missions du SIAO pour la mise en œuvre du Service public de la rue au logement constitue la feuille de route de référence, et il est attendu des avancées sur sa mise en œuvre dans l'ensemble des départements.

Afin d'accompagner les SIAO et leurs partenaires dans la mise en œuvre de ces objectifs, il est prévu – dans le cadre du 2<sup>ème</sup> plan Logement d'abord – un renfort des postes à hauteur de 500 ETP. Ces postes seront créés en SIAO ou dans des structures partenaires qui contribuent aux côtés du SIAO à la mise en œuvre opérationnelle des chantiers fixés par l'instruction (en particulier les structures de veille sociale et les équipes mobiles d'accompagnement).

Les renforts d'ETP seront attribués aux territoires sur lesquels les avancées depuis l'instruction sont probantes, afin de soutenir la dynamique engagée. Les recrutements pourront être réalisés à partir de 2024.

Seront soutenues en priorité les demandes portant sur :

- Des postes en SIAO permettant de mettre en œuvre l'organisation interne et partenariale qui favorisera la coordination des parcours vers le logement, la coordination des parcours d'accompagnement, le suivi des parcours (dont le suivi de la réalisation des évaluations sociales flashs et approfondies), l'amélioration de l'observation sociale.
- Des postes de référents parcours emploi et référents parcours santé dans les SIAO, avec l'objectif de lever des difficultés en renforçant la coordination opérationnelle avec les partenaires de ces secteurs, et dans le cadre de projets locaux (voire de cofinancements) avec les institutions partenaires concernées.
- Des postes dans les accueils de jour, les équipes mobiles qui permettront à ces acteurs d'assurer la réalisation des évaluations sociales approfondies sur prescription du SIAO tel que décrit dans l'instruction du 31 mars 2022.

Pour justifier les demandes de renfort d'ETP, il vous est demandé de remplir une courte enquête (*Démarches simplifiées*) de mise à jour de l'avancement des travaux et d'y joindre :

- Une **note** qui, outre un état des lieux, précisera les réalisations depuis la parution de l'instruction, le plan d'action et le calendrier pour tendre vers le modèle cible, l'argumentaire précis pour les différentes demandes de créations de postes, ainsi que votre appréciation sur la capacité et la volonté du SIAO et des acteurs de la veille sociale à évoluer vers le modèle-cible de l'instruction.
- La **feuille de route annuelle** fixée par le Préfet au SIAO en 2023 ;
- Une **présentation des évolutions de gouvernance** mises en place, et notamment le Comité stratégique partenarial ;
- Le **diagnostic RH** demandé par l'instruction ;
- **Tout document permettant de justifier la mise en œuvre** de l'instruction sur le département **et tout document utile à partager** (référentiels de pratique, modèles d'évaluation, modèles de conventions de partenariat avec des acteurs spécifiques...).

**Ces éléments doivent être transmis à la Dihal avant le 20 octobre 2023.**

Les DREETS et la DRIHL consolideront et harmoniseront le cas échéant les retours des DDETS/UD DRIHL, même si un retour par département est attendu. Une note d'appréciation et de priorisation régionale pourra être fournie.