

CADRAGE DES PRESTATIONS OBLIGATOIRES EN RÉSIDENCE SOCIALE

Synthèse du cadre de référence de l'Etat

Habitat Jeunes Île-de-France

La présente fiche vise à synthétiser les repères et recommandations de la DIHAL aux services déconcentrés de l'Etat à propos des prestations annexes obligatoires en Résidence Sociale et en Foyer de Jeunes Travailleurs. Elle résume le contenu de la note de cadrage publiée par la DIHAL le 8 juin 2026. Cette note de l'Etat a vocation à servir de guide, mais n'est pas opposable juridiquement si des désaccords venaient à apparaître entre les structures et les services de l'Etat.

Quel cadre juridique pour les prestations obligatoires ?

Les prestations annexes obligatoires font partie intégrante de la redevance payée par les résident·e·s au gestionnaires. Le schéma ci-après détaille les quatre blocs qui constituent la redevance en Foyer de Jeunes Travailleurs.

Redevance
à faire payer **à terme échu**

Loyer pris en compte dans le calcul de l'APL

Equivalent loyer + **Equivalent charges locatives** + **Prestations annexes obligatoires** + **Prestations annexes facultatives**

- Le montant doit être indiqué dans le contrat de séjour
- Le montant est plafonné dans la convention APL
- Le montant peut-être révidé au 1er janvier de chaque année selon l'IRL

- Doivent être mentionnées dans la convention APL

- Ne sont pas mentionnées dans la convention APL mais dans le règlement
- Ne peuvent être facturées de manière automatique

Les prestations annexes obligatoires sont souvent appelées « prestations obligatoires » ou « P + M » pour « prestations + mobilier ».
Le cadrage juridique du Code de la Construction et de l'Habitat est flou, mais pose tout de même 3 principes :

- Les **prestations obligatoires comprises dans la redevance sont à la charge complète du résident**, elles ne sont pas couvertes par les aides au logement.
- Le montant et le contenu des prestations obligatoires ne sont pas cadrées juridiquement et **dépendent du projet social de la résidence**.
- La liste des prestations et leur montant sont inscrits dans **l'article 12 de la convention APL, et toute modification substantielle doit mener à une révision de la convention.**

Certaines prestations peuvent être facultatives et proposées librement aux résidents qui choisissent d'en bénéficier. Elles n'apparaissent pas dans la convention APL mais seulement dans le règlement intérieur.

Quels principes d'intervention de l'Etat sur les prestations obligatoires ?

Trois principes – détaillés ci-après – structurent la doctrine de l'Etat concernant les prestations obligatoires : le principe de transparence et d'information, le principe de modération et le principe de confiance et dialogue.



Principe de transparence et d'information

- Le contrat d'occupation doit préciser le montant et les révisions des préstations facturées
- Le gestionnaire doit tenir à disposition des résidents l'information sur les prestations
- Les prestations obligatoires et facultatives doivent apparaître distinctement sur l'avis d'échéance
- Ces informations doivent être affichées et transmises aux services de l'Etat si demandées



Principe de modération

- Les résidences sociales et foyers de jeunes travailleurs ayant vocation a accueillir du public aux faibles ressources, les services de l'Etat auront une vigilance quant au niveau des prestations et leur évolution
- Etant entièrement à charge des résidents, l'impact sur le reste à charge et les prestations effectivement fournies seront évaluées



Principe de confiance et dialogue

- Les gestionnaires ont une latitude dans la ventilation interne des coûts, le montant des prestations et leur évolution
- Les demandes de modifications de la convention APL doivent faire l'objet d'un dialogue préalable afin d'évaluer les impacts sur le projet social

Quelles recommandations nationales de l'Etat pour les prestations obligatoires ?

✳ Nature des prestations obligatoires

Le cadre juridique et la note de cadrage de la DIHAL datant du 8 juin 2026 **n'arrêtent pas de liste de prestation autorisées ou interdites** : elles sont fonction du projet social de l'établissement. Ce sont les services déconcentrés de l'Etat (DRIHL/DDETS) qui évaluent au cas par cas la pertinence et l'adéquation entre les prestations proposées et les besoins du public et du territoire.

Les prestations les plus couramment facturées sont les suivantes :

- Fourniture et entretien du mobilier
- Prestations de blanchisserie
- Ménage des parties communes (circulaire RS 2006)

Attention !

Bien que la note de cadrage DIHAL et la circulaire résidence sociale de 2006 ne mentionnent pas les prestations de restauration (partielles ou totales, collectives ou individuelles) comme étant explicitement exclues, elles sont généralement refusées par les services de l'Etat qui considèrent dans la plupart des cas que toute prestation de restauration doit être facultatives.

✳ Montant des prestations obligatoires

Sur la base du reste à vivre des résidents et des prestations existantes, la DIHAL a proposé un **plafond indicatif** des prestations :



Typologie	Montant plafond indicatif
T1	34€ / mois
T1'	39€ / mois
T1 bis	44€ / mois
Typologie supérieure	+5€ pr tranche de typologie

Ce plafond reste indicatif et des montants plus faibles restent souhaitable, de même que des montants plus élevés restent possibles. Ces montants s'appliquent aux nouvelles conventions APL signées en cas d'ouverture ou de réhabilitation de résidence, ce qui n'exclut pas des renégociations sur les résidences déjà existantes.

✳ Modalités d'évolution

La DIHAL admet la **réévaluation du montant des prestation obligatoires** selon les mêmes modalités que l'équivalent loyer et charges : en suivant au maximum l'indice de révision des loyers du second trimestre de l'année N-1. **Cette augmentation doit obligatoirement faire l'objet d'un vote en Conseil d'Administration comme toute augmentation de redevance.**

Le tableau ci-après résume les modalités d'évolution du montant des prestations obligatoires en fonction de la situation de la résidence à l'instant T.

Cas de figure	Préconisation de la DIHAL
Ouverture de nouvelle résidence	Plafond indicatif de 2026 (cf. ci-dessus) indexé à l'IRL cumulé jusqu'à la date d'ouverture
Résidences existantes avec un montant de prestations obligatoires inférieures ou égales au plafond indicatif	Augmentation possible du montant en suivant l'IRL du T2 de l'année n-1
Résidences existantes avec un montant de prestations obligatoires supérieures au plafond indicatif	Gel du montant jusqu'à rattrapage par l'évolution de l'IRL

Quel contrôle des services de l'Etat ?

A compter de 2027, l'Etat intègrera le **suivi du montant des prestations obligatoires dans l'enquête annuelle pour l'AGLS** au travers de deux indicateurs :

- Le montant des prestations par typologie et par résidence.
- La nature des prestations facturées

La question des prestations sera par ailleurs systématiquement inscrite à l'ordre du jour des comités de suivi entre services de l'Etat et gestionnaires. Les services de l'Etat sont encouragés à prendre en compte les situations atypiques : mutualisation entre sites, prestations historiques, etc.

Quelles conséquences en cas de dysfonctionnement ?

Le tableau ci-dessous résume la gradation de la réponse de l'Etat en cas de dysfonctionnements ayant trait aux prestations obligatoires. Elle débute par le dialogue et la concertation avec le gestionnaire et peut culminer avec la saisine de l'ANCOLS.

DIALOGUE ET CONCERTATION	• Identification des difficultés (montant élevé, absence transparence, incohérence, etc) • Dialogue, ajustement du fonctionnement et mise à jour de la convention APL
RÉSILIATION DE LA CONVENTION APL	• Imposition d'une modification ou d'une révision du projet social • Peut aller jusqu'à résilitation de la convention APL au tort du bailleur (articles 17 et 18 de la convention APL)
SAISINE ANCOLS	• ANCOLS a été fondée pour évaluer la bonne application des conventions APL • Peut mobiliser des outils contraignants en application de l'article L.353-11 du CCH

Annexes :

- Note de cadrage DIHAL (voir annexe)
- Modèle de tableau de synthèse des prestations obligatoires (voir annexe)