

Programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance

**Cahier des charges relatif aux
opérations de « PLAI adaptés »**

Année 2016

1. Contexte et objectifs

Contexte

La notion d'«habitat adapté» a émergé pour qualifier des opérations essentiellement destinées à des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement, ou encore des configurations de logement spécifiques. Ces opérations supposent une ingénierie de projet dédiée.

Elles se sont beaucoup développées dans les années 1990 grâce à la loi dite « Besson » du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Leur intérêt se confirme aujourd'hui, en particulier sur les territoires très tendus et en lien avec la mise en place de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO), qui a mis en évidence les besoins de ménages particulièrement fragiles. Cet intérêt a été rappelé à l'occasion des consultations menées dans le cadre de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social et de la concertation mise en place sur la réforme des attributions.

Pour l'intervention sur le parc privé, les opérations financées en bail à réhabilitation par des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion peuvent déjà bénéficier des taux de subvention majorés permis dans le cadre de l'amélioration du régime des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), votée par le Conseil d'Administration de l'Anah le 13 mars 2013. Ces opérations peuvent également bénéficier de primes relatives à la rénovation thermique (décret n° 2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés).

Le **programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance** complète cette disposition pour le développement d'une offre nouvelle de logements locatifs très sociaux à faible quittance (volet « parc public - construction neuve ou acquisition-amélioration »).

Dans ce contexte, un premier appel à projets « PLAI adaptés » a été lancé le 30 octobre 2013 et a suscité une réelle mobilisation des opérateurs (MOI et bailleurs sociaux). Il a permis de sélectionner 174 opérations, soit 623 logements. Un deuxième appel à projets a été lancé le 27 mai 2014 et a permis de sélectionner 108 opérations représentant 319 logements. Enfin, dans le cadre d'un troisième appel à projets lancé en mars 2015, 595 logements répartis en 204 opérations ont été sélectionnés

Ces chiffres insuffisamment élevés témoignent de l'inadéquation de la production aux besoins des ménages les plus modestes demandeurs de logements sociaux et dont on connaît de mieux en mieux les caractéristiques grâce au système national d'enregistrement(SNE).

Toutefois, ces résultats ne reflètent que partiellement l'intérêt qu'ont montré certains acteurs pour ce programme. Ces appels à projets ont en effet permis de sensibiliser les acteurs à la nécessité de progresser pour mettre en œuvre des solutions innovantes permettant d'offrir des logements pérennes dont les caractéristiques physiques et financières sont adaptées aux ménages les plus fragiles.

Pour la sélection des opérations qui bénéficieront d'une décision de subvention en 2016, la procédure a été modifiée et assouplie. Elle ne se fera plus sous la forme d'un appel à projet soumis à des dates fixes. Désormais, **les maîtres d'ouvrage pourront en effet déposer leurs dossiers au fil de l'eau, sans échéance fixe**, auprès des DDT et des délégataires de compétence. Les services départementaux et/ou régionaux de l'Etat, et/ou les comités créés et/ou mobilisés localement pour ce faire, les analyseront et les transmettront accompagnés de leur avis, via le préfet de région, à la DHUP, qui les soumettra à la validation définitive du fonds national des aides à la pierre (FNAP). Il sera soumis pour ce faire cet été au premier conseil d'administration du FNAP, un projet de délibération portant création du comité consultatif prévu au R. 435-3 du CCH, comité qui reprendra les fonctions anciennement dévolues au comité de gestion du fonds national des aides à la pierre. Ce comité a vocation à se réunir à intervalle régulier, pour examiner et valider définitivement les dossiers sur la base des remontées régionales, dès que le volume d'opérations reçues au niveau national le permettra (le détail des modalités de sélection est précisé dans la partie 6 du présent cahier des charges).

Par ailleurs, afin de donner de la visibilité aux opérateurs et d'inscrire ce programme dans la durée, au-delà des modalités de sélection refondues telles que présentées ci-dessus, le cahier des charges est adapté sur les principaux points suivants, susceptibles de faire émerger un nombre plus conséquent de logements financés :

- réévaluation des montants de subventions en vue de mieux satisfaire les besoins en fonds gratuits indispensables à l'équilibre financier des opérations ;
- révision du montant des charges locatives maximum dans le cas des opérations en acquisition-amélioration ;
- inscription possible d'un loyer accessoire pour les opérations dédiées à la sédentarisation des gens du voyage.

Le programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance

Ce programme consiste à sélectionner des opérations constituant une offre nouvelle de logements à destination des ménages cumulant des difficultés financières et sociales, dont la situation nécessite que leur soit proposé un logement dont le coût d'usage est adapté à leurs ressources, notamment au regard de la solvabilisation par l'aide personnalisée au logement (APL) et des coûts associés au logement : le loyer doit être inférieur au loyer plafond APL et les charges estimées, y compris celles liées à la consommation d'énergie et d'eau, ne doivent pas dépasser le double de

la valeur du forfait charges du barème de l'APL (ce montant pouvant être majoré de 5 % dans le cas d'opérations d'acquisition-amélioration).

Ce programme doit permettre d'offrir des réponses adaptées à ces situations. A cet égard, il peut être l'occasion de proposer des solutions innovantes, par exemple, en privilégiant des logements économes en énergie, en cherchant à réduire légèrement les surfaces des logements, tout en maximisant la qualité d'usage (meilleure conception des logements et réduction des surfaces annexes), ou en encourageant des montages susceptibles de réduire les délais de réalisation.

Le programme est conçu pour améliorer le financement des opérations de logements locatifs très sociaux programmées en PLAI de « droit commun » sur les territoires. Il est financé sur les crédits initialement affectés au fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS) créé par la loi du 18 janvier 2013 et alimenté par la majoration des prélèvements effectués sur les communes déficitaires en logements sociaux (SRU) placées en état de carence par les préfets lequel fonds disparaîtra le 1^{er} août 2016. A cette échéance, les crédits de ce fonds seront absorbés par le fonds national des aides à la pierre (FNAP) créé par l'article 144 de la loi de finances pour 2016, qui percevra les majorations SRU et assurera avec cette ressource la continuité du financement du programme « PLAI adapté ».

En particulier, **la subvention complémentaire ne doit pas venir compenser un désengagement de l'État ou des autres partenaires financiers.**

Les opérations retenues bénéficieront de la subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux créée par le décret n° 2013-670 du 24 juillet 2013¹ et codifiée à l'article R. 331-25-1 du CCH. Cette subvention sera accordée en complément des aides octroyées pour un PLAI « classique ». Dans le cas des délégations de compétence, les avenants aux conventions de délégations qui seront conclus fin 2016 prévoiront le nombre de logements financés par le programme dans le cadre des projets retenus au cours de l'année par le le FNAP et en particulier le comité qu'il pourra créer en application du R. 435-3 du CCH,.

Mobilisation des acteurs

Pour atteindre l'objectif quantitatif fixé pour le programme, les directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL, la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement en Ile-de-France -DRIHL-), les directions régionales de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale (DRJSCS), ainsi que les directions départementales interministérielles (DDI) ont pour mission de :

¹ Pris pour l'application du titre II de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social

- faire connaître le programme, diffuser le cahier des charges auprès des délégataires de compétence et donner toutes les informations utiles aux porteurs de projets ;
- solliciter les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion sur leur territoire. Cette sollicitation peut, le cas échéant, faire l'objet d'une convention pluriannuelle fixant des objectifs de production signée entre l'État et l'organisme ;
- solliciter les bailleurs sociaux, notamment ceux qui ont mentionné dans leurs Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des opérations d'habitat adapté (indicateurs A1 et/ou B1).

Les services déconcentrés de l'État doivent s'appuyer sur les partenaires des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), les collectivités territoriales, dont les conseils départementaux copilotes de ces plans, les délégataires des aides à la pierre, les bailleurs sociaux et les associations œuvrant dans le logement des personnes défavorisées.

Les données relatives aux recours DALO pour non décence ou insalubrité, ainsi que l'application ORTHI peuvent aussi permettre de repérer les propriétaires privés à qui il pourrait être proposé de vendre leur logement à un organisme agréé au titre de la MOI ou à un bailleur social.

Les modalités pratiques de déclinaison territoriale de ce programme sont laissées à la libre appréciation des régions, dans le respect du cahier des charges. Ces modalités peuvent faire l'objet d'une présentation en comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), ou dans l'une de ses commissions spécialisées, lequel peut également émettre un avis sur la proposition du préfet de région s'agissant de la sélection des opérations.

2. Critères d'éligibilité

Le projet doit entrer dans le champ du programme et répondre à la totalité des critères d'éligibilité décrits ci-dessous.

Le dossier-type doit être complété par le maître d'ouvrage. La liste de pièces composant le dossier est définie dans la partie 7 du présent document.

Le dossier déposé doit expliciter en quoi l'apport de la subvention PLAI adapté permet à l'opération de se distinguer d'un PLAI classique (sur le montant du loyer et des charges, sur la gestion locative adaptée, ...).

Les bénéficiaires

Les porteurs de projets éligibles à un soutien par le programme sont en particulier les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation et les organismes d'HLM et les sociétés d'économies mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements,

le cas échéant, en partenariat avec des organismes bénéficiant des agréments relatifs à l'ingénierie sociale, financière et technique ou à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévus aux L. 365-3 et L. 365-4 du CCH .

Publics visés

Le public visé par ce programme est constitué des ménages :

- ayant des ressources inférieures aux plafonds de ressources du PLAI, soit, au 1^{er} janvier 2015, 12 722 € par an pour une personne seule en Ile-de-France et 11 058 € en province (ces ménages représentent environ 30 % des ménages français) ;
- et qui rencontrent des difficultés sociales ;

soit les ménages cumulant les difficultés mentionnées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation : « *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 pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.* »

Les projets doivent prioritairement permettre d'offrir des réponses adaptées aux situations des ménages reconnus prioritaires DALO ou répondant aux critères d'éligibilité au DALO.

Ils peuvent aussi être destinés aux publics cibles identifiés dans les programmes d'action des PDALHPD ou dans les accords collectifs, pour lesquels l'offre existante ou prévue ne peut répondre à leurs besoins, notamment pour les grandes familles, en particulier celles pour qui le délai d'attente est anormalement long et/ou celles qui font des recours DALO. Une analyse objective de ces demandes particulières devra être faite et les solutions les moins coûteuses devront être recherchées : par exemple, en zones détendues, acquisition-amélioration de logements existants.

Les ménages en situation de surendettement, qui nécessitent un accompagnement spécifique, en général pour maîtriser leur budget, font également partie des publics visés par le présent programme.

Caractéristiques des projets attendus

Les opérations de développement d'une offre nouvelle de logements locatifs sociaux qui peuvent bénéficier des subventions du programme doivent satisfaire aux conditions cumulatives ci-dessous :

Type d'opérations

1. Les opérations doivent être conformes à la réglementation PLAI et notamment aux dispositions des articles R. 331-1 et suivants du CCH s'agissant des logements ordinaires.

2. Les projets doivent porter sur la production de logements familiaux ordinaires. Les logements neufs² (en particulier des opérations de quelques logements au sein d'une opération comportant des logements non concernés par le programme), les logements vacants acquis-améliorés ou les logements cédés à bail emphytéotique par l'État, par les collectivités locales ou par leurs groupements³ faisant l'objet de travaux d'amélioration sont éligibles aux subventions du programme.

Toutefois, des opérations d'«acquisition-amélioration» de logements non vacants peuvent être éligibles si elles sont réalisées afin de maintenir les ménages dans les lieux et si la cohérence entre les caractéristiques du ménage (en particulier ses ressources) et les critères fixés dans le cadre de ce programme est assurée. Le dossier doit alors décrire de manière très précise la composition familiale et le niveau de revenus du ménage.

Les opérations peuvent être constituées de maisons individuelles ou de logements dans des immeubles collectifs qu'il s'agisse de logements sociaux ou de logements privés (éventuellement en copropriété).

3. Les opérations situées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ou dans les anciennes ZUS (territoires de veille) ne sont pas éligibles au présent programme.

En effet, ces quartiers sont généralement des quartiers d'habitat social pour lesquels l'intervention publique, en particulier les interventions de renouvellement urbain de l'ANRU, doivent conduire à rechercher une plus grande diversification de l'habitat de façon à promouvoir la mixité sociale. Ces quartiers n'ont donc pas vocation à accueillir des opérations de développement de l'offre locative sociale. Une dérogation est d'ailleurs nécessaire pour le financement d'une opération en PLAI dans ces quartiers.

Toutefois, des dérogations sur ce point pourront être accordées par le FNAP, **au cas par cas**, et pour des opérations très spécifiques, sous réserve d'une justification par le porteur de projet. Les dérogations ne peuvent concerner que de petites opérations qui répondent à un besoin local identifié et aux principes de mixité, de bonne accessibilité en transports, et de bonne desserte en commerces et en emplois. Dans ce cadre, pour un logement situé dans une copropriété, un financement en PLAI adapté ne peut être envisagé dans ces quartiers que dans le cas où les logements sont destinés à des familles identifiées bénéficiant d'un accompagnement personnalisé et ne souhaitant pas quitter leur quartier, sous réserve que ce dernier ne connaisse pas de difficultés ou de dysfonctionnements importants.

² Le cas échéant en VEFA

³ Cf. liste des opérations finançables en PLAI à l'article R. 331-1 du CCH

4. Les opérations de location/sous-location dans le parc social ne sont éligibles que si elles sont assorties d'une prise en charge au moins partielle du risque locatif (FSL, bailleur...). Dans ce cadre, les opérations garantissant une occupation durable sont admissibles. Elles sont de deux sortes :

- les opérations en location / sous-location avec bail glissant dans le cas où les conditions de glissement du bail sont prévues d'emblée. Il s'agit d'une modalité possible, à évaluer au cas par cas, et à exercer dans les conditions prévues par la loi ALUR.
- les opérations en location / sous-location sans bail glissant à des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 du CCH, sans bail glissant, à condition que les sous-locataires puissent rester dans les lieux tant qu'ils répondent aux conditions précisées dans le contrat de location et que la durée de l'occupation ne soit pas limitée et donc pas fixée à l'avance ; cette formule peut être utilisée pour des publics très désocialisés⁴. En cas de cessation ou de résiliation du contrat de location principal conclu entre le bailleur et le locataire, les obligations liées au financement de l'opération par le programme « PLAI adapté » continueront de s'imposer au bailleur.

En revanche, les opérations en location / sous-location avec occupation temporaire sans bail glissant ne sont **pas** éligibles. Si ces opérations peuvent être pertinentes au niveau local, elles n'entrent pas dans la cible du programme dans la mesure où ne s'agit pas de logements pérennes.

Inscription dans les politiques locales

5. Les opérations doivent bénéficier d'une localisation et de caractéristiques cohérentes avec les besoins identifiés dans les PDALHPD, ainsi que, le cas échéant, dans les autres documents de programmation (PLH) ou de planification existants (PLUI, PDH) et dans les diagnostics territoriaux à 360°.

Ces documents constituent en effet le cadre de la déclinaison territoriale des politiques d'accompagnement vers le logement, fondés sur un diagnostic des besoins, identifiant des objectifs partagés par les acteurs locaux et adaptés à ces besoins, notamment en termes de publics prioritaires⁵ (exemples : sorties d'hébergement, ou d'institutions, ménages DALO, gens du voyage sédentarisés...), ainsi que des caractéristiques souhaitées des logements à produire.

Typologie, loyers et charges

⁴ Cf. conditions relatives à la location / sous-location aux articles L. 442-8-1 et L. 442-8-2 du CCH

⁵ Selon le décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux PDALHPD, il appartient aux PDALHPD de définir les caractéristiques des personnes prioritaires pour l'attribution des logements très sociaux (art. 9-II) et les instances du PDALHPD ont un rôle à jouer dans l'attribution de ces logements (art. 12).

6. Les porteurs de projets doivent proposer une taille des logements adaptée aux ménages de façon à ce que le loyer du logement n'excède pas le plafond de l'APL pour un ménage ayant une composition cohérente avec la typologie du logement (T1, T2, etc.), dans le but de maximiser l'aide et de limiter le reste à charge.

Il est en effet possible d'agir sur les surfaces – et donc sur le loyer du logement puisque le loyer est calculé en € par m² – sans modifier la typologie. Une diminution de la surface permet une baisse du loyer du logement et donc une meilleure accessibilité financière pour les ménages. Un logement plus ajusté (surface habitable réduite) est préférable pour pouvoir obtenir un loyer de sortie inférieur au loyer plafond APL (synonyme de minimisation du reste à charge pour le(s) locataire(s)). Cette meilleure adéquation entre surface, typologie et composition du ménage peut être atteinte grâce à des logements à surface réduite, mais maximisant la qualité d'usage (meilleure conception des logements et réduction des surfaces annexes).

Une attention doit être portée aux majorations locales de loyer, qui doivent être très limitées afin de ne pas diminuer la surface des logements dans le but de respecter un loyer maximum sous le loyer plafond APL.

A titre d'exemple, la surface « maximale » pour un logement PLAI, selon la composition du ménage et la zone où se situe le logement, qui correspond au loyer plafond APL, figure dans le tableau ci-dessous⁶. Ces surfaces sont adaptées à la composition des ménages. Il est donc possible de proposer des loyers PLAI inférieurs aux loyers plafonds APL, à condition d'être vigilant sur le couple surface / typologie lors de l'élaboration du programme architectural des opérations locatives très sociales.

« surface maximale PLAI »	Zone 1 bis surface maxi en m² de SU	Zone 1 surface maxi en m² de SU	Zone 2 surface maxi en m² de SU	Zone 3 surface maxi en m² de SU
Isolé	37	41	40	41
Ménage sans enfant	49	53	54	54
Ménage avec 1 personne à charge	57	63	63	63
Ménage avec 2 personnes à charges	69	74	75	75

⁶ Dans cet exemple, il a été fait l'hypothèse que le coefficient de structure de l'opération, qui tient compte de la taille des logements, est égal au coefficient de structure du logement, que le loyer pratiqué est égal au loyer maximum « conventionnable », que les marges locales loyers sont de 12 %.

Ménage avec 3 personnes à charges	80	86	87	86
Ménage avec 4 personnes à charges	91	98	99	98
Ménage avec 5 personnes à charges	103	110	111	110
Ménage avec 6 personnes à charges	114	122	123	122

Attention, ces surfaces sont données à titre indicatif, même s'il est préconisé de les respecter lorsque cela est possible. Par ailleurs, il ne s'agit pas de définir les surfaces par typologie de logement. Par exemple, lorsque les chambres sont de taille suffisante, il peut être accepté que 2 enfants partagent une chambre.

Le respect de ces surfaces ne constitue pas un critère d'éligibilité puisque des hypothèses sont faites sur les majorations locales de loyer et les coefficients de structure.

Le critère d'éligibilité est le suivant : le loyer mensuel du logement doit être inférieur au loyer plafond pris en compte pour le calcul de l'APL pour la composition familiale envisagée, rappelé en annexe.

Si ces surfaces ne peuvent être respectées, le loyer au m² devra être diminué en jouant sur d'autres paramètres de l'opération pour respecter les critères d'éligibilité.

Pour permettre la vérification de ce critère, lorsque le ménage auquel sera attribué le logement n'est pas connu précisément, le maître d'ouvrage doit indiquer, pour chaque logement, la composition familiale prise en compte, en cohérence avec la typologie et la surface du logement. Il doit s'agir d'une hypothèse réaliste, sachant que si la famille est plus nombreuse que dans l'hypothèse retenue, elle sera mieux solvabilisée par l'APL, mais qu'à l'inverse, l'occupation du logement par une famille moins nombreuse ne permettra peut-être pas de respecter les critères d'éligibilité au programme.

7. Les logements doivent offrir des charges locatives maîtrisées.

L'ensemble des postes de charges (fluides, gardiennage, etc.) quittancées ou non devra avoir fait l'objet d'un traitement spécifique et d'une **estimation** par le maître d'ouvrage. **La méthode d'estimation des charges doit être détaillée par le maître d'ouvrage. Les postes de charges devant être pris en compte sont listés en annexe.** Cette liste constitue une préconisation, à adapter selon les caractéristiques de l'opération (individuel / collectif, etc.). En l'absence d'estimation des charges, les dossiers sont déclarés inéligibles.

En outre, les projets doivent mentionner les éléments de GLA qui visent particulièrement à la maîtrise effective des charges par les ménages logés : par exemple, visite explicative des conditions d'utilisation des équipements à l'entrée dans les lieux et visites régulières afin de prévenir une utilisation non conforme ou non économe des équipements, ou encore conseils sur les économies d'énergie tout en maintenant une bonne qualité de l'air intérieur.

Le critère d'éligibilité est le suivant : dans le cadre d'un usage normal, la somme des charges quittancées et des charges liées au logement facturées hors quittance (paiement direct des factures d'eau et d'électricité par exemple), doit être inférieure au double de la valeur du forfait de charges du barème de l'APL pour les opérations en construction neuve et au double de ce forfait de charges + 5 % dans le cas des opérations en acquisition-amélioration.

Pour démontrer le respect des deux critères d'éligibilité ci-dessus, le dossier du maître d'ouvrage doit indiquer en quoi les caractéristiques physiques et les équipements du projet permettent une meilleure maîtrise des coûts du point de vue du locataire : surface maîtrisée, matériaux constructifs, équipements, etc.

Les loyers plafonds APL et le forfait charges sont rappelés en annexe.

A titre exceptionnel, des dérogations aux critères 6 et 7 peuvent être accordées, **au cas par cas**, le FNAP ou le comité qu'il pourra décider de créer en application du R. 435-3 du CCH, pour des opérations à haute performance énergétique pour lesquelles le loyer est supérieur au loyer plafond APL si la somme du loyer et des charges quittancées et hors quittance est inférieure à la somme du loyer plafond APL et du forfait charges⁷. La demande de dérogation doit être dûment justifiée et les raisons pour lesquelles le maître d'ouvrage n'a pas pu respecter le critère « loyer < loyer plafond APL » explicitées. A l'inverse, aucune dérogation ne sera accordée pour des opérations pour lesquelles les charges dépassent le forfait charges⁸.

8. Aucun loyer accessoire ne peut être inscrit à la convention APL, y compris si l'opération comporte des jardins ou des places de stationnement/garages.

Les recettes locatives permettant d'atteindre l'équilibre de l'opération doivent donc être limitées aux loyers principaux. En cas de présence d'un garage, l'équilibre d'opération doit donc être atteint sans facturation de loyer accessoire. Le dossier doit comporter un engagement du maître d'ouvrage à ne pas facturer de loyer accessoire. Seules les opérations dédiées à la sédentarisation des gens du voyage peuvent supporter la présence d'un loyer accessoire.

Toutefois, des dérogations peuvent être accordées **au cas par cas, et uniquement pour les opérations d'acquisition avec ou sans amélioration**, par le FNAP ou le comité qu'il pourra décider de créer en application du R. 435-3 du CCH, pour des opérations très spécifiques dans lesquelles le loyer accessoire correspond à un

⁷ Non multiplié par deux

⁸ Non multiplié par deux

élément qui fait partie intégrante de l'habitat des ménages visés, pour lesquelles il est également démontré que l'équilibre de l'opération ne peut être atteint sans ce loyer accessoire et pour lesquelles le reste-à-charge des ménages est supportable.

Gestion locative adaptée

9. Les porteurs de projets doivent **mettre en place une gestion locative adaptée** en adéquation avec les besoins des publics visés. Cette prestation doit être fournie sur tous les logements entrant dans le projet (cf. annexe 3 la définition de cette notion). Le dossier présenté par le maître d'ouvrage doit préciser le contenu de la GLA et les moyens humains mis en œuvre. La GLA comporte nécessairement une action à l'entrée dans les lieux facilitant l'appropriation du logement par le locataire (voir ci-dessus à propos de la maîtrise des charges) et des contacts réguliers par la suite.

La GLA est en principe exercée par le bailleur. Toutefois, les organismes d'HLM et les SEM qui ne souhaitent pas l'effectuer en régie, peuvent travailler en collaboration avec des organismes agréés au titre de l'ingénierie sociale ou de la gestion locative sociale (agrément prévu aux L. 365-3 et L. 365-4 du CCH). Dans ce cas, un cofinancement pourra être recherché auprès des partenaires financiers locaux (FSL ou collectivité territoriale). Cette collaboration n'implique pas nécessairement une intermédiation locative, le bailleur pouvant passer des baux avec les locataires tout en confiant la GLA à un tiers.

3. Autres critères d'appréciation

Les projets éligibles seront ensuite évalués sur la base des critères suivants :

Pertinence de la proposition au regard des orientations du programme

1. Réponse à un besoin identifié très précisément sur le territoire concerné (PDALHPD, PDAHI, diagnostics territoriaux à 360°, PLH, PDH) ; sur ce point, les DDCS(PP) pourront également solliciter les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO).

2. Localisation de l'opération :

- accessibilité des services nécessaires à l'insertion des publics ciblés pour cette opération ;
- desserte de l'opération en transports en commun, accès routier en zone rurale, accès à l'emploi ;
- recherche de mixité sociale au sens de faciliter l'accès à des ménages défavorisés dans des secteurs bien insérés dans le tissu urbain ; les opérations seront principalement implantées dans des zones qui n'accueillent pas une majorité de logements sociaux. Les opérations situées dans des communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU sont à privilégier.

Seront privilégiées les opérations dont le montage et la réalisation comportent un degré de complexité qui les distinguent des opérations classiques. Il s'agit essentiellement des petites opérations en diffus. La définition du terme « diffus » ici retenue est celle du rapport du CGEDD sur la production de logements sociaux en diffus d'avril 2010 : « petits programmes immobiliers insérés dans le tissu existant » et, dans le cas d'espèce, pour les logements ordinaires, il s'agit des « logements familiaux disséminés (programmes de taille inférieure à 10 logements) ».

Toutefois, dans les centres urbains denses avec des besoins importants en logement très social, peuvent être retenues les opérations de PLAI adaptés s'intégrant dans des opérations comportant un nombre de logements plus conséquent à condition que la nécessité de ce financement complémentaire pour faire aboutir le projet soit démontrée et qu'elles répondent à la condition d'insertion dans le tissu urbain existant permettant de faire accéder au logement des populations fragiles dans des secteurs dans lesquels elles sont peu représentées leur assurant ainsi la proximité aux services nécessaires à leur insertion. Compte-tenu des besoins en logements très sociaux et des difficultés à équilibrer ces opérations sur le territoire de la métropole du Grand Paris, cette condition sera réputée remplie pour les opérations de PLAI adaptés qui seront proposées sur ce territoire.

3. Qualité d'usage de l'opération.

4. Qualité de la construction, par exemple les labels obtenus (BBC rénovation pour l'acquisition-amélioration, ...), notamment dans une optique de performance énergétique des bâtiments.

5. Adéquation de l'accompagnement ciblé sur le logement avec les besoins des ménages logés si des actions d'accompagnement sont mises en place en sus de la GLA (cf. définition en annexe 3).

6. Caractère partenarial de la genèse et du portage du projet. L'implication des collectivités locales dans le projet doit être explicitée.

7. Dispositifs de suivi existants ou prévus pour s'assurer de l'occupation dans la durée.

Financement du projet

8. Qualité du montage : optimisation des coûts de construction au regard des surfaces des logements, des types d'opérations (individuels/collectifs, neuf/acquisition-amélioration) et des implantations géographiques, solidité du plan de financement et du bilan d'exploitation du projet.

9. Cofinancements apportés à l'opération, tant par les maîtres d'ouvrage que par les collectivités territoriales et leurs groupements. La comparaison avec les conditions passées et présentes de financement des PLAI sur le territoire de gestion concerné doit être indiquée dans l'avis transmis par les préfets de région à la DHUP, afin de

vérifier que la subvention complémentaire ne vienne pas compenser un désengagement de l'État ou des autres partenaires financiers.

Caractère innovant du projet

10. Ce programme est l'occasion de proposer des solutions innovantes, par exemple, en privilégiant des logements économes en énergie, en cherchant à réduire légèrement les surfaces des logements, tout en maximisant la qualité d'usage (meilleure conception des logements et réduction des surfaces annexes), en encourageant des montages susceptibles de réduire les délais de réalisation ou en rationalisant les coûts d'investissement, d'entretien et d'exploitation. Le caractère innovant du projet doit être détaillé dans le dossier déposé par le maître d'ouvrage.

4. Modalités de financement des projets

Les projets lauréats bénéficieront d'une subvention complémentaire du FNAP.

Cette subvention par logement PLAI adapté est calculée de la manière suivante :

En €/lgt	Montant de la subvention par logement PLAI adapté dans une opération comportant 1,2 ou 3 PLAI adaptés	Montant de la subvention par logement PLAI adapté dans une opération comportant 4, 5, 6, 7 ou 8 PLAI adaptés	Montant de la subvention par logement PLAI adapté dans une opération comportant 9 PLAI adaptés et plus
IDF et PACA	14 900	11 180	5 980
Hors IDF et PACA	11 180	8 380	4 480

En cas d'opérations mixtes comportant des PLAI adaptés et d'autres LLS, le nombre de logements indiqué ci-dessus correspond au nombre de logements proposés en PLAI adaptés.

De plus, si plusieurs opérations sont proposées à une même adresse, celles-ci seront regroupées, instruites et examinées comme s'il s'agissait d'une opération unique,

sauf dans le cas d'opérations d'acquisition-amélioration de logements appartenant à des propriétaires différents.

Pour les logements destinés aux grandes familles, c'est-à-dire les familles comprenant plus de 4 personnes à charges, l'opération bénéficiera, en plus des subventions définies ci-dessus, d'une prime de 2 000 € par logement PLAI adaptés.

Conformément au décret n° 2013-670 du 24 juillet 2013, les décisions de subvention sont prises en application des décisions du FNAP, par les préfets de département ou par les délégataires des aides à la pierre.

Les demandes de paiement des subventions sont établies lors et dans le cadre de la demande de solde de l'opération adressée au service instructeur par le maître d'ouvrage.

Cette demande reprend les différentes caractéristiques de l'opération, telles qu'elles ont été prévues à l'origine du projet, et le cas échéant leurs évolutions, y compris sur le plan de financement, en explicitant les raisons de ces évolutions. Sur la base de ces éléments et sous réserve de la signature de la convention spécifique à ces logements, mentionnée à l'article R. 331-25-1 du CCH, les DDT(M) ou les délégataires certifient la conformité des caractéristiques de l'opération aux critères qui ont conduit à sa sélection avant paiement de la subvention.

En cas de non-conformité des caractéristiques finales de l'opération avec les critères de sa sélection initiale, le service instructeur rejette la demande de versement et en justifiera les raisons auprès du maître d'ouvrage, conformément à l'article R. 331-26 du CCH.

5. Suivi des opérations et obligations concernant les attributions

Un rendu compte au préfet des attributions sur ce type de logement est prévu par une convention spécifique à ces opérations, mentionnée à l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation, que les maîtres d'ouvrage doivent signer avec l'État et, le cas échéant, avec les autres réservataires et dont le modèle est fixé par l'arrêté du 23 février 2016 que vous trouverez en Annexe.

Cette convention est une convention de suivi de l'occupation des logements. Elle ne se substitue donc pas aux conventions de réservation prévues aux articles L. 441-1, ni aux conventions APL (aide personnalisée au logement).

Au-delà de la première attribution, il convient de veiller à ce que les logements financés par le programme restent attribués, dans la durée, à des ménages qui

rencontrent des difficultés socio-économiques⁹. Un suivi individuel au fil de l'eau sera mis en place, permettant le contrôle de l'évolution de l'occupation de ces logements, ainsi que des modalités de mise en œuvre de la gestion locative adaptée ou des mesures d'accompagnement, telles que prévues dans la convention de suivi spécifique. Dès lors que SYPLO¹⁰ est déployé dans le département où est située l'opération, le suivi des attributions des logements se fait via cette application. Les réservataires des logements doivent veiller à ce que les candidats proposés pour l'attribution de ces logements correspondent aux publics visés par le programme. Les réservataires et le bailleur devront, en particulier lors de l'attribution du logement, vérifier que le coût d'usage du logement soit adapté aux ressources du ménage, compte-tenu de sa composition familiale, notamment au regard de la solvabilisation par l'APL et des coûts associés au logement.

6. Processus de présentation et de sélection

Le présent cahier des charges, est adressé à l'ensemble des préfets de région (copies préfets de département), qui en assurent la diffusion. Les maîtres d'ouvrage peuvent adresser leurs demandes de subventions aux services instructeurs des aides à la pierre DDT(M) ou aux délégués des aides à la pierre tout au long de l'année.

Dépôt des dossiers

Le maître d'ouvrage transmet à la DDT(M) ou au délégué le **dossier-type complété** et l'ensemble des documents définis dans la partie 7 du présent document **par voie électronique** (dans des formats accessibles aux logiciels classiques de bureautique) et/ou par courrier si la nature des pièces l'exige (par exemple pour des plans, etc.). En cas de délégation de compétence avec mise à disposition de la DDT(M), un exemplaire du dossier est également adressé au délégué.

Les services instructeurs accusent réception de la demande par voie électronique dans un délai de 15 jours ouvrés après le dépôt du dossier par le maître d'ouvrage en précisant le cas échéant les pièces manquantes.

⁹ Dans certains territoires, des instances partenariales associant l'Etat, les collectivités territoriales concernées, les bailleurs sociaux et des associations, qui ne se substituent pas aux commissions d'attribution des organismes bailleurs, travaillent déjà en amont à l'adéquation entre l'offre de logements PLAI et la demande de logements des personnes défavorisées. Ces instances pourront donc évidemment contribuer à cette veille.

¹⁰ SYPLO (Système Priorité Logement) est un outil de suivi des publics prioritaires du PDALPD et de gestion du contingent réservé de l'Etat.

Modalités de sélection des projets

Les dossiers doivent être conformes aux orientations du programme et à la réglementation.

Les DDI (DDTM et DDCSPP) ou les délégataires établissent un avis sur chaque dossier déposé. En cas de délégation de compétence, les DDT(M)¹¹ transmettent également un avis.

Cet avis porte sur le respect des critères d'éligibilité indiqués ci-dessus.

Ces avis sont transmis conjointement à la DREAL et à la DRJSCS (DRIHL en Ile-de-France).

Les DREAL sont chargées, en lien avec les DRJSCS, de dresser la synthèse des propositions faites par les différents maîtres d'ouvrage en s'appuyant sur une fiche d'analyse. Le préfet de région, ou le jury mis en place régionalement pour étudier ces dossiers, détermine les projets reconnus éligibles.

Quand un projet est jugé inéligible (cf. critères d'éligibilité), un courrier d'information est adressé par le préfet de région au maître d'ouvrage précisant les raisons de son inéligibilité. Une copie de ce courrier est également adressée par voie dématérialisée à la DHUP.

Une fois que la DREAL a reçu et instruit un nombre de dossiers jugé suffisant, elle les transmet à la DHUP par voie dématérialisée en vue de l'examen par le FNAP. L'envoi doit comporter les éléments suivants :

- la proposition du préfet de région ou du jury mis en place régionalement sous forme du tableau de synthèse joint au présent cahier des charges.

Cette proposition indique les points forts et les points faibles des projets éligibles au regard des critères indiqués dans le présent cahier des charges et émet un avis qualitatif sur le projet, en s'appuyant sur les éléments transmis par les DDT(M), les délégataires et les DDCS(PP).

Elle comporte également la liste des projets rejetés en indiquant le motif du rejet (cf. onglet 2 du tableau en annexe).

- pour chacune des opérations, la fiche d'analyse complétée ;
- les dossiers fournis par les bailleurs ainsi que tout document jugé utile.

La DHUP transmet l'ensemble de ces pièces au FNAP, qui détermine la liste des projets retenus, en faisant appel, s'il décide de le créer, au comité consultatif prévu

¹¹ Ou UTHL en Ile-de-France

au R. 435-3 du CCH. **La DREAL doit porter une attention toute particulière à ne pas accumuler les dossiers, et à les transmettre régulièrement à la DHUP une fois leur nombre jugé suffisant. Une transmission globale en fin d'année serait synonyme de délais insuffisants pour l'instruction de la DHUP, la validation définitive des projets par le FNAP et l'attribution des subventions.**

La ministre fera part des décisions définitives du FNAP aux préfets de région concernés en leur indiquant les enveloppes financières correspondantes, pour chaque projet, concernant leur région respective. Les crédits correspondants leur sont alors délégués.

Suivi

Les documents de cadrage sont téléchargeables sur le site internet du ministère à cette adresse : <http://www.territoires.gouv.fr>

Contacts

Secrétariat :

Au niveau régional, les DREAL doivent désigner un référent régional qui sera l'interlocuteur des services instructeurs. Le nom du référent est communiqué à la DHUP via l'adresse ci-dessous.

Toutes correspondances relatives à ce programme « PLAI adapté » entre les DREAL et la DHUP et notamment les propositions des préfets de régions sont à adresser par voie électronique à l'adresse suivante :

FNDOLLTS.ph2.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

7. Dossier de candidature : liste des pièces à fournir

NB : les pièces déjà fournies dans le cadre du dossier de demande de subvention PLAI « classique » ne sont pas à transmettre de nouveau.

1. Courrier de saisine officielle signé : acte de candidature
2. Dossier-type complété
3. A l'appui du plan de financement prévisionnel : attestation de cofinancement de chaque organisme ou courrier d'engagement lorsque ces documents ont été obtenus. Lorsque ces documents n'ont pu être obtenus, le plan de financement doit être cohérent avec les cadrages financiers des cofinanceurs (délibérations, etc.)
4. Bilans d'exploitation de l'opération sur la durée du prêt PLAI (par exemple extraction du logiciel LOLA) : deux bilans seront fournis, l'un pour l'opération réalisée

sans la subvention qui pourrait être accordée au titre du PLAI adapté et l'autre avec cette subvention.

5. Plans de situation, plan masse, plan des logements.

Annexe 1

Loyers plafonds APL et forfait charges¹²

Loyers plafonds APL en secteur locatif

	isolé	couple	ménage avec une personne à charge	par personne à charge supplémentaire
Zone 1	292,85	353,20	399,19	57,91
Zone 2	255,23	312,40	351,53	51,16
Zone 3	239,21	289,99	325,15	46,60

Colocation : 75% de ces valeurs

Forfait de charges :

	isolé	couple	par personne à charge supplémentaire
Cas général	53,27	53,27	12,07
colocation	26,63	53,27	12,07

¹² En tiers payant, en cas d'APL supérieure au loyer + charges (qui peut se rencontrer notamment lorsque les charges sont majoritairement hors quittance), la directive n° 2 du FNH (fonds national de l'habitat devenue fonds national des aides au logement en 2005) du 5 septembre 1985 prévoit, pour ce cas, le maintien du principe du versement de l'aide en tiers payant sous réserve des adaptations suivantes :
- si l'immeuble est doté d'un chauffage collectif, le bailleur doit, lorsqu'il procède à la régularisation annuelle du compte du locataire, lui reverser le solde éventuel d'APL,
- si le logement est doté d'un chauffage individuel, le bailleur est tenu de reverser mensuellement au bénéficiaire la différence entre le montant de l'APL et le montant du loyer plus charges.

Annexe 2

Liste des charges à prendre en compte (préconisation)

- charges locatives au sens du décret n°82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation et fixant la liste des charges récupérables
- abonnements et consommations d'énergie et d'eau (sauf si déjà pris en compte dans les charges locatives indiquées ci-dessus) ;
- contrats d'entretien annuels liés notamment à l'entretien de la chaudière (sauf si déjà pris en compte dans les charges locatives indiquées ci-dessus) ;
- assurance habitation dans le cas où le locataire la règle (dépense hors quittance) et dans le cas où le propriétaire la règle par défaut et la récupère ensuite (dépense quittancée).

Annexe 3

Fiche de définitions gestion locative adaptée et l'accompagnement ciblé sur le logement

La gestion locative adaptée

La gestion locative adaptée (GLA) consiste en une activité de gestion de logements « rapprochée et attentive » pouvant comporter une aide simple aux démarches liées à l'installation dans un nouveau logement, un suivi du paiement de la quittance et de l'usage du logement et/ou de l'immeuble plus intense que dans la gestion locative classique, une capacité d'écoute pendant la durée du bail. La gestion locative adaptée comprend également le repérage des difficultés des ménages, la sollicitation des partenaires susceptibles d'aider à leur résolution, et, le cas échéant, une médiation entre les occupants et leur environnement (services de gestion des quittances et voisinage). L'objectif est la prévention des difficultés des occupants et la sécurisation de la relation bailleur/locataire.

La GLA vise également à la maîtrise effective des charges par les ménages logés : par exemple, visite explicative des conditions d'utilisation des équipements à l'entrée dans les lieux et visites régulières afin de prévenir tout dérapage lié à une utilisation possiblement non conforme ou non économe des équipements, ou encore explications sur les manières de ne pas dépenser l'énergie tout en maintenant une bonne qualité de l'air intérieur.

La GLA est une prestation individualisée pour des logements groupés ou occupés par le même type de ménages, par opposition à la gestion classique qui est standardisée. Son support est la relation locative et l'insertion des ménages dans leur environnement résidentiel, même si elle permet de détecter d'autres besoins. Elle est permanente sur les logements considérés. La GLA est donc généralement financée par logement ainsi géré et non par ménage.

La gestion locative adaptée se distingue donc de l'accompagnement ciblé sur le logement : dans la mesure où elle a pour point de départ le suivi du paiement du loyer et de la jouissance paisible du logement, alors que l'accompagnement ciblé sur le logement, comme toute forme d'accompagnement, part des difficultés du ménage et vise à son autonomie.

L'accompagnement ciblé sur le logement¹³

L'accompagnement ciblé sur le logement est une prestation individuelle ou collective, fournie sur une période déterminée, mais révisable, à un ménage dont le problème de maintien ou d'accès dans un logement provient de difficultés financières, de difficultés d'insertion sociale ou de santé ou d'un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ou de santé. Il concerne essentiellement le rapport à construire ou à maintenir entre le ménage et son logement et le parcours de ce ménage, sans pour autant en prédéterminer les étapes. L'accompagnement vise à lui permettre d'accéder à un logement et/ou à bien y vivre durablement en bénéficiant des droits et en respectant les obligations inhérentes à son statut de locataire ou de sous-locataire. L'objectif est l'autonomie de la personne dans la prise en charge de sa situation de logement.

Il s'agit d'offrir un accompagnement diversifié et adapté à la situation des ménages à travers une prise en charge variable dans sa durée et dans son intensité. Sa mise en place suppose l'accord du ménage.

Il pourra consister en un accompagnement global pour les ménages dont les difficultés sont très importantes, de plusieurs ordres et étroitement imbriquées, permettant, le cas échéant, de faire appel à des compétences complémentaires pluridisciplinaires.

L'accompagnement ciblé sur le logement peut être initié, soit **avant** puis **lors de l'accès** au logement, soit **en cours de bail** en cas de problème (impayés récidivants, problèmes de voisinage...) pour favoriser le maintien dans le logement.

Selon le moment du déclenchement, il s'agira :

1) *d'un accompagnement vers le logement*

L'accompagnement vers le logement est par exemple destiné à des ménages auxquels une proposition peut être faite mais qui risquent de ne pas donner suite faute de compléter leur dossier et ou de comprendre la portée de la proposition. Il peut être suivi d'un accompagnement lors du relogement ou après le relogement. Il s'agit d'aider le ménage fragile ou éloigné du logement ordinaire de longue date dans la recherche d'un logement adapté à sa situation en définissant avec lui un projet réaliste et de l'assister pour réaliser les démarches préalables à l'entrée dans le logement (accès aux

¹³ L'expression « accompagnement ciblé sur le logement » a été préférée ici à l'expression « accompagnement vers et dans le logement » qui est souvent considérée comme désignant les actions d'accompagnement financées par l'Etat – de même que l'accompagnement en question quand il est financé par le département est dénommé « accompagnement social lié au logement » - ASLL - , alors même que le référentiel de 2011 qui concerne ce type d'accompagnement peut trouver à s'appliquer quel que soit le financement.

droits).

2) *d'un accompagnement lors du relogement*

Il vise à assister le ménage pour réaliser les démarches liées à son installation (demande d'aide personnelle au logement, abonnements...).

Il peut également être requis pour des ménages changeant de quartier et risquant de ne pas bien s'insérer de leur nouvel environnement.

Il peut être suivi d'un accompagnement dans le logement.

3) *L'accompagnement dans le logement*

L'accompagnement dans le logement peut concerner des ménages déjà installés dans un logement. Est évoqué ici l'accompagnement dans le logement réalisé dans le prolongement direct de l'installation du ménage.

L'accompagnement dans le logement concerne en particulier des ménages auxquels une proposition peut être faite mais qui est en fait conditionnée par la possibilité d'un accompagnement.

Il s'agit alors de prévenir ou de résoudre rapidement les situations à risque, notamment les impayés et les troubles de voisinage qui peuvent conduire à l'expulsion.

L'accompagnement doit viser à ce que le ménage soit pleinement responsable de son logement : maintien des droits, paiement régulier du loyer et des charges, entretien du logement, relation de bon voisinage et insertion dans l'immeuble ou le quartier. Il doit être **souple et modulable** : selon l'étendue des difficultés à résoudre, l'accompagnement doit être modulé en termes d'intensité et de fréquence. Le dispositif doit être suffisamment souple pour s'adapter aux variations dans le temps de la situation et des besoins du ménage.

Lorsque le ménage est en proie à des difficultés importantes et multiples, l'accompagnement dans le logement ne suffit pas. C'est pourquoi, il est nécessaire d'intégrer cet accompagnement dans une démarche globale de traitement des difficultés du ménage, en prenant notamment en compte la dimension sociale, l'emploi ou les besoins en termes de soins. Pour autant, il ne s'agit pas de doubler un accompagnement déjà prévu par ailleurs. C'est pourquoi, l'organisme qui réalise l'accompagnement doit pouvoir articuler son action au regard des différents dispositifs existants et mobilisables (travailleurs sociaux du conseil général, FSL, CAF, CCAS...) sur le territoire.

Le bail glissant

Le bail glissant permettant aux ménages d'entrer dans un logement ordinaire avec le statut de sous-locataire, puis de devenir locataires en titre quand ils sont en capacité de d'assumer les obligations résultant d'un bail peut être mis en place dans des logements faisant l'objet d'une GLA, soit être assorti d'un accompagnement. On est le plus souvent dans ce second cas, la relation bailleur/locataire, c'est-à-dire bailleur/organisme louant le logement, relevant d'une gestion locative classique, alors que l'occupant, sous-locataire, bénéficie d'un accompagnement assuré ou mis en place par l'organisme qui loue le logement.

Le diagnostic et la veille

Un diagnostic préalable doit avoir déterminé si le ménage a besoin d'un logement faisant l'objet d'une gestion locative adaptée et/ou d'un accompagnement : vers le logement (comprenant l'accompagnement lors du relogement), puis dans le logement et selon quelles modalités (intensité, durée...) et/ou, le cas échéant, si celui-ci doit prendre place dans le cadre d'un bail glissant.

Ultérieurement, des bilans réguliers comportant un diagnostic actualisé de la situation et des besoins d'accompagnement sont à effectuer, afin de déterminer si l'accompagnement mis en place doit être prolongé ou non, à l'identique ou non.

Au cas où il est mis un terme à un accompagnement dans le logement, une fonction de veille doit être mise place. Elle peut prendre la forme d'une GLA mais doit en tous cas permettre de repérer d'éventuelles difficultés nouvelles ou récurrentes et de déclencher si besoin un nouvel accompagnement.

Prescripteur

Personne qui, après diagnostic (éventuellement réalisé par un tiers), préconise une prestation définie d'accompagnement (après acceptation de l'accompagnement par la personne et dans le cadre prévu par le dispositif ou la commission ad hoc).

NB : Le bailleur social peut être un prescripteur de l'accompagnement social lié au logement à l'occasion de difficultés repérées chez des demandeurs de logement social, lors de l'instruction des dossiers de demande ou chez des locataires dans le cadre de sa gestion de proximité.

Financier de la prestation

Personne morale assurant le financement de la prestation (qui valide à un moment donné la prescription si elle n'en est pas le prescripteur).

Annexe 4

Arrêté du 23 février 2016

fixant le modèle de convention spécifique prévue à l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation

NOR : LHAL1600505A

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R. 331-25-1,

Arrête :

Article 1^{er}

La convention spécifique prévue à l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation est conforme au modèle de convention type annexé au présent arrêté.

Article 2

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 23 février 2016

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
L. GIROMETTI

Annexe

Convention spécifique pour les logements ayant bénéficié d'une subvention prévue à l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation

Conclue entre l'Etat, *[prévoir ici les autres réservataires]* et le maître d'ouvrage en application de l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation, pour le programme de *[indiquer le nombre de PLAI adaptés]* PLAI adaptés situé à *[indiquer la commune]*.

La présente convention est conclue entre les soussignés :

Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat, et représenté par le préfet de *[indiquer le nom du département]*, ci-après désigné « le préfet » ;

[ou :

Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat, et représenté par le président de l'établissement public de coopération intercommunale de *[indiquer le nom de l'EPCI]*, ci-après désigné « le président de l'établissement public de coopération intercommunale » ;

lorsque le représentant de l'Etat dans le département lui a délégué la signature et le suivi des conventions spécifiques dans les conditions prévues à l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation] ;

[Indiquer ici les autres réservataires] ;

Et *[indiquer le nom du bailleur]* représenté(e) par M. *[ou Mme + indiquer le nom du ou de la représentant(e) du bailleur]*, dénommé(e) ci-après « le bailleur » ;

Sont convenus de ce qui suit :

I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention concerne les logements ayant bénéficié d'une subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux prévue à l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), d'un montant de *[indiquer le montant de la subvention]* €, pour le programme de *[indiquer le nombre de PLAI adaptés]* PLAI adaptés situé à *[indiquer la commune]*, désignés ci-après comme les logements ayant bénéficié d'une subvention spécifique, faisant l'objet de la convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) n°*[indiquer le numéro de la convention APL]*.

La présente convention porte sur les modalités d'attributions de ces logements lors de la première attribution et en cas de changement de locataire, et le suivi de ces attributions par le préfet *[ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, en cas de délégation à celui-ci de la signature et du suivi des conventions spécifiques dans les conditions mentionnées au R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation]* et les autres réservataires, ainsi que sur les modalités de mise en œuvre de la gestion locative adaptée et, le cas échéant, des mesures d'accompagnement des occupants.

Article 2 : Prise d'effet et date d'expiration de la présente convention

La présente convention, ainsi que ses avenants éventuels, prennent effet à la date de leur signature. La signature de la convention initiale intervient avant la livraison des logements.

Aucune résiliation de la part du bailleur ne peut prendre effet avant la date d'échéance de la convention APL portant sur les logements du programme. Pour prendre effet à cette date, la résiliation de la présente convention doit être notifiée au représentant de l'Etat dans le département au moins six mois avant la date d'échéance de la convention APL. Si la résiliation de la présente convention intervient à l'initiative du bailleur, elle est effectuée par acte notarié ou par acte

d'huissier de justice et notifiée aux signataires, par acte d'huissier de justice ou par décision administrative.

A défaut de résiliation expresse notifiée au moins six mois avant cette date, la présente convention est renouvelée, dans les mêmes conditions que la convention APL, par tacite reconduction par périodes triennales prenant effet à compter de la date d'échéance de la convention APL.

Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération, d'une subvention ou le reversement du complément d'impôt en application de l'article 284 du code général des impôts, sont sans effet sur la durée de la convention.

II – LES PUBLICS CIBLES

Article 3 : Bénéficiaires des attributions de logements

Le public attributaire des logements du programme mentionné à l'article 1^{er} est constitué des ménages qui cumulent les difficultés financières et sociales, c'est-à-dire :

- ayant des ressources inférieures aux plafonds du PLAI ;
- et qui rencontrent des difficultés sociales.

Les logements sont attribués à des ménages répondant aux critères ci-dessus et reconnus prioritaires au titre du droit au logement opposable (DALO) ou répondant aux critères d'éligibilité au DALO. Ils peuvent aussi être destinés aux publics cibles identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), un accord collectif d'attribution intercommunal ou départemental ou dans la convention de réservation conclue avec le bailleur mentionnée à l'article R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation.

[Le cas échéant, préciser les types de public, notamment les publics mentionnés par le PDALHPD et l'accord collectif intercommunal ou départemental, et la procédure de reconnaissance de l'éligibilité à tel ou tel dispositif]

Quel que soit le réservataire du PLAI adapté, les candidats dont les demandes de logement social sont présentées pour l'attribution des logements sont identifiés parmi les ménages auxquels sont destinés les logements sociaux réservés par l'Etat en vertu des dispositions du 12^{ème} alinéa de l'article L. 441-1 ou de celles au profit desquelles des engagements annuels quantifiés d'attribution de logements ont été pris dans le cadre de l'accord collectif intercommunal mentionné à l'article L. 441-1-1 ou de l'accord collectif départemental mentionné à l'article L441-1-2 Les ménages éligibles aux logements réservés de l'Etat peuvent être identifiés dans l'outil SYPLO ou, à défaut, être déclarés éligibles au contingent de l'Etat par le service de l'Etat compétent ou par une instance locale PDALHPD. Les ménages dont la demande sera présentée en commission d'attribution sont déterminés d'un commun accord entre le réservataire du logement, les autres réservataires et le bailleur.

Le cas échéant, ces modalités d'identification et de détermination des candidats pour l'attribution des PLAI adaptés seront celles qui sont appliquées dans le cadre des instances locales du PDALHPD et / ou de l'accord collectif départemental ou intercommunal.

[Indiquer la méthodologie adoptée pour identifier les ménages concernés]

Au-delà de la première attribution, les logements continuent à être attribués, à toute nouvelle location pendant toute la durée de la convention, à ces publics cibles.

III – RAPPEL DES DROITS A RESERVATION APPLICABLES A CES LOGEMENTS

Article 4 : Droits de réservation des réservataires cosignataires de la présente convention

[Pour la gestion en stock :

Les logements PLAI adaptés réservés par les réservataires cosignataires de la présente convention sur ce programme sont les suivants :

Désignation des logements

Adresse	N° logt	Bâtiment	Etage	Typologie	Catégorie Individuel ou Collectif	Date d'expiration de la convention APL	Réservataire

[Pour la gestion en flux]:

Sur ce programme, chacun des réservataires cosignataires de la présente convention dispose du taux de réservation suivant sur les PLAI adaptés :]

Réservataire	Taux de réservation sur les PLAI adaptés
Pour le bailleur	Proportion de logements non réservés

Préciser ici si le calcul des taux concerne plusieurs opérations de PLAI adaptés]

Les modalités de réservation de ces logements sont définies dans des conventions bilatérales entre les réservataires susmentionnés et le bailleur.

IV – PROPOSITION DE CANDIDATS POUR L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Article 5 : Gestion et délais des propositions d'attribution lors de la mise en service et de la remise en location des logements

a- La livraison

Le bailleur s'engage à avertir les cosignataires de la présente convention de la date prévisionnelle de la livraison des logements au moins trois mois avant, par SYPLO, pour les organismes HLM et les SEM, s'il est utilisé dans le département ou, à défaut, par voie de messagerie [*indiquer l'adresse électronique des co-signataires*] ou de courrier.

L'annonce de la livraison elle est accompagnée des renseignements suivants :

- l'adresse exacte, avec la mention « quartier prioritaire politique de la ville » le cas échéant ;
- le n° de la convention APL à laquelle est rattaché le logement ;
- la typologie du logement ;
- l'étage ou la mention pavillon ou maison de ville ;
- la superficie ;
- le financement (rappeler le financement PLAI adapté) ;
- le montant du loyer net pratiqué ;
- le montant des provisions pour charges ;
- la présence ou non d'un ascenseur ;
- le mode de chauffage (si l'information est disponible) ;
- la présence éventuelle d'un parking ainsi que le coût supplémentaire induit (en cas de dérogation accordée, si l'information est disponible) ;
- la mention de l'adaptation ou non aux personnes handicapées ;
- l'accessibilité aux personnes handicapées moteur et l'adaptation éventuelle du logement au handicap moteur.

b- La vacance

Le bailleur s'engage à notifier la vacance de logement aux cosignataires de la présente convention dans les meilleurs délais et, en tout état de cause, une semaine au plus après avoir eu connaissance de la vacance, par SYPLO, pour les organismes d'HLM et les SEM, s'il est utilisé dans le département ou, à défaut, par voie de messagerie [*indiquer l'adresse électronique des co-signataires*] ou de courrier.

Le bailleur indique systématiquement le nom du locataire sortant et la date de libération du logement. La notification de la vacance est accompagnée des renseignements suivants :

- l'adresse exacte, avec la mention « quartier prioritaire politique de la ville » le cas échéant ;
- le n° de la convention APL à laquelle est rattaché le logement ;
- la typologie du logement ;
- l'étage ou la mention pavillon ou maison de ville ;
- la superficie ;
- le financement (rappeler le financement PLAI adapté) ;
- le montant du loyer net pratiqué ;
- le montant des provisions pour charges ;
- la présence ou non d'un ascenseur ;
- le mode de chauffage (si l'information est disponible) ;
- la présence éventuelle d'un parking ainsi que le coût supplémentaire induit (en cas de dérogation accordée, si l'information est disponible) ;
- la mention de l'adaptation ou non aux personnes handicapées ;
- l'accessibilité aux personnes handicapées moteur et l'adaptation éventuelle du logement au handicap moteur.

c- La proposition de candidats dont les demandes de logement social sont présentées pour l'attribution des logements lors de la 1^{ère} attribution et à chaque vacance

Les candidats doivent être titulaires d'un numéro unique d'enregistrement de la demande de logement locatif social. Les réservataires et le bailleur vérifieront, en particulier lors de l'attribution du logement, que le coût d'usage du logement est adapté aux ressources du ménage, compte-tenu de sa composition familiale, notamment au regard de la solvabilisation par l'APL et des coûts associés au logement.

Les candidats qui seront proposés à la commission d'attribution du bailleur sont déterminés d'un commun accord entre les réservataires des logements ayant bénéficié d'une subvention spécifique et avec le bailleur selon les modalités suivantes :

[Indiquer la procédure adoptée.]

Dans certains territoires, des instances partenariales associant l'Etat, les collectivités territoriales concernées, les bailleurs sociaux et des associations, qui ne se substituent pas aux commissions d'attribution des bailleurs, travaillent en amont à l'adéquation entre l'offre de logements PLAI et la

demande de logements des personnes défavorisées. Le cas échéant, la présente convention pourra prévoir de confier la désignation des candidats à ces instances partenariales.

L'accord sur les candidats présentés peut aussi se réaliser de manière dématérialisée.]

Un ou plusieurs candidats par logement parmi ceux qui ont été choisis d'un commun accord sont ensuite désignés par chaque réservataire au bailleur, en respectant toutefois les délais prévus ci-dessous, nonobstant le délai prévu par la convention de réservation s'il est différent.

Cette proposition est faite dans un délai de *[indiquer le nombre de jours correspondant]* jours maximum après que le bailleur a informé les réservataires de la livraison ou de la vacance du logement.

Le réservataire ou le bailleur demande au(x) candidat(s) désigné(s) de rassembler les pièces justificatives prévues à l'arrêté ministériel du 24 juillet 2013 relatif au formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social et de les tenir à la disposition du bailleur. Il l'(les)aide si nécessaire à constituer le dossier. Il informe également les ménages qu'un refus de leur part, non motivé légitimement, ou l'absence de réponse à toute sollicitation du bailleur pourra lui faire perdre le bénéfice de ce type de proposition.

Le bailleur informe dans les délais les plus brefs les réservataires des éventuelles difficultés rencontrées concernant les candidatures (dossiers incomplets, situation ayant évolué, refus du demandeur avant la commission d'attribution, non respect des conditions réglementaires pour l'accès au parc social, etc.) en amont de la commission d'attribution, de manière à ce que les réservataires puissent régler le problème avec le ménage ou proposer, le cas échéant, d'autres candidats. Les réservataires s'engagent à faire ces propositions dans un délai maximum de *[indiquer le nombre de jours correspondant]* jours après information par le bailleur.

d- Commission d'attribution ou instance en tenant lieu (pour les organismes MOI et les collectivités)

La commission d'attribution des logements (CAL) compétente statue dans les conditions prévues à l'article R. 441-3 du code de la construction et de l'habitation. Si la commission décide de ne pas

attribuer le logement au candidat présenté ou à aucun des candidats présentés, le bailleur doit en communiquer les motifs aux réservataires.

Le bailleur transmet aux réservataires la décision d'attribution de la CAL dès qu'elle a été prise et dans un délai maximum de *[indiquer le nombre de jours correspondant]* jours. Le bailleur procède à la radiation de la demande de logement social dans le système national d'enregistrement dès la signature du bail. *[Ou : Le maître d'ouvrage d'insertion ou la collectivité informe sans délai le gestionnaire du système national d'enregistrement, qui procède à l'enregistrement de l'attribution et à la radiation de la demande.]*

e- Les cas d'échec d'attribution

En cas de décision de non attribution de la commission d'attribution à l'égard des désignations initiales faites par les réservataires, le bailleur en informe immédiatement les réservataires qui disposent alors d'un délai de *[indiquer le nombre de jours]* jours pour proposer de nouveaux candidats en vue d'une nouvelle commission d'attribution, selon les modalités définies au c-.

En cas de désignation de plusieurs candidats et de décision d'attribution classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant alors prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R. 441-10 par le ou les candidats classés devant lui (b) de l'article R. 441-3), si tous les candidats refusent, le bailleur en informe immédiatement les réservataires qui disposent alors d'un délai de *[indiquer le nombre de jours]* jours pour proposer de nouveaux candidats en vue d'une nouvelle commission d'attribution, selon les modalités définies au c-.

Si après deux CAL, l'attribution n'a toujours pas pu être finalisée, le bailleur peut proposer à la validation des réservataires des candidats en vue d'une nouvelle CAL. Le bailleur peut solliciter le service intégré d'accueil et d'orientation -SIAO- insertion, afin de permettre à un ménage actuellement pris en charge par un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ou logé en résidence sociale d'être proposé pour l'attribution du logement.

f- Cas particulier des locations-sous locations

Pour les ménages dont la situation le justifie, il est possible que le logement soit loué à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à

l'article L. 365-4 du CCH qui le sous-loue à un demandeur dans les conditions prévues à l'article L. 442-8-2 du CCH :

- soit en bail glissant [*Préciser les ménages concernés et les conditions de glissement du bail*] ;
- soit, pour des publics très désocialisés, sans bail glissant à condition que les sous-locataires puissent rester dans les lieux tant qu'ils répondent aux conditions précisées dans le contrat de location. [*Préciser les ménages concernés et les conditions de la sous-location*]

La procédure stipulée au présent article et aux articles 8 à 10 est applicable, les obligations du bailleur étant remplies par l'organisme locataire.

En cas de cessation ou de résiliation du contrat de location principal conclu entre le bailleur et le locataire, les obligations liées au financement de l'opération en PLAI adaptés continuent de s'imposer au bailleur.

V – SUIVI ANNUEL, ACCOMPAGNEMENT ET SUIVI DES LOCATAIRES

Article 6 : Gestion locative adaptée et accompagnements des locataires

Le bailleur s'engage à mettre en œuvre ou à faire mettre en œuvre des actions de gestion locative adaptée (GLA) en faveur des ménages qui occupent ces logements, ainsi que, le cas échéant, des actions d'accompagnement des personnes en mobilisant, si nécessaire, les partenaires associatifs.

[Détaillez les actions et des conventions de partenariat pour l'accompagnement des publics]

Article 7 : Suivi annuel du dispositif

La présente convention fera l'objet d'un suivi annuel, à partir des informations transmises annuellement par le bailleur, portant sur :

- l'évolution de l'occupation de ces logements, notamment le nombre de personnes vivant dans les logements, ainsi que leurs ressources ;
- les loyers et les charges ;
- les actions mises en place par le bailleur au titre de la gestion locative adaptée, ainsi que les autres mesures d'accompagnement des ménages occupants et leur évaluation.

[Préciser les modalités de suivi et de rendu compte prévues]

Article 8 : Suivi des ménages logés

En cas d'impayés ou de difficultés rencontrées, le bailleur s'engage à mobiliser les dispositifs de droit commun (en priorité les travailleurs sociaux de secteurs et/ou, le cas échéant, la commission locale d'impayés locatifs puis la CCAPEX) et à alerter le service de l'Etat et les autres partenaires.

Lorsque le suivi de l'occupation fait apparaître une modification de la situation d'un locataire ou d'un sous-locataire (en cas de location / sous-location mise en œuvre dans les conditions de l'article 7 f-) telle qu'elle ne lui permettrait plus d'accéder à ce type de logement, notamment une augmentation de ses ressources, le bailleur s'engage à lui proposer une mutation vers un autre logement mieux adapté à sa situation, sans que le droit au maintien dans les lieux puisse être remis en cause.

VI – CHANGEMENT DE PROPRIETAIRE

Article 9 : Information en cas de changement de propriétaire

Sans préjudice des règles du code de la construction et de l'habitation applicables à la cession de logements sociaux, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, et en vue de l'information des cosignataires de la présente convention, le ou les nouveaux propriétaires leur font connaître leur identification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre décharge dans un délai d'un mois à compter de ladite mutation.

La présente convention est applicable au nouveau propriétaire.

VII – Dispositions relatives à l'application de la convention

Article 10 : Contrôle

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur fournit à tout moment à la demande du préfet de département *[ou, en cas de délégation à celui-ci de la signature et du suivi des conventions spécifiques dans les conditions mentionnées ci-dessus : du président de l'établissement public de coopération intercommunale]* toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

Article 11 : Inexécution de la convention par le bailleur

Lorsque le bailleur n'exécute pas les engagements prévus par la convention, le préfet peut prononcer pour chaque logement la sanction prévue ci-après après mise en demeure préalable, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, du bailleur de satisfaire à son obligation. Ce dernier devra dans le délai de deux mois soit formuler ses observations, soit faire connaître son acceptation. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

Conformément à l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation, la méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention spécifique relative aux logements faisant l'objet de la subvention prévue à l'article R. 331-25-1 du même code est passible des sanctions pécuniaires prévues au I de l'article L. 342-14.

Fait à ..., le ...

Le préfet de *[indiquer le département]*,

[Ou :

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale,

en cas de délégation à celui-ci de la signature ou du suivi des conventions spécifiques dans les conditions mentionnées ci-dessus]

[Indiquer les autres réservataires]

Le bailleur, représenté par [indiquer le nom du (de la) représentant(e) du bailleur]