

Appel à projets

pour la création de PLAI adaptés

Programme de logements très sociaux
à bas niveau de quittance



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

Introduction

Le présent appel à projets porte sur la sélection d'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'APL et des coûts associés au loyer : la dépense de logement (loyer et charges, y compris énergie et eau), doit être inférieure au loyer plafond APL augmenté du forfait charges.

Cet appel à projets doit permettre d'offrir des réponses adaptées à ces situations. A cet égard, cet appel à projet 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.

Il sera tenu compte des caractéristiques de tension des marchés locaux de l'habitat, des caractéristiques du parc existant (ou futur) du territoire concerné, de la mobilisation des opérateurs locaux et des politiques locales de l'habitat, du PDALPLD, ainsi que, le cas échéant, des autres documents de programmation (PLH) ou de planification existants (PLUI, PDH, PDAHI) et des diagnostics territoriaux à 360°.

L'appel à projets concerne des opérations de développement d'une offre nouvelle de logements locatifs sociaux dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée, soit par des organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion, soit par des bailleurs sociaux, le cas échéant en partenariat avec des organismes bénéficiant des agréments prévus aux L365-3 et L365-4 du code de la construction et de l'habitation. Il sera financé sur les crédits du fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS) créé par 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. Pour les logements ainsi financés, le projet de loi de finances pour 2014 prévoit le doublement du forfait charges.

L'appel à projets est conçu pour améliorer le financement des opérations de logements locatifs très sociaux programmées en « droit commun » sur les territoires. Afin d'assurer la cohérence du dispositif, la sélection des opérations au niveau national s'appuiera sur les propositions qui seront faites par les DREAL sur la base des remontées faites par les délégataires des aides à la pierre et les DDI, et la programmation des opérations sélectionnées s'inscrira dans le cadre des programmations existantes (subventions PLAI accordées par les préfets de département ou par les délégataires).

Le présent document précise les critères de recevabilité et d'éligibilité des opérations qui pourront être retenues et faire l'objet d'un financement. Il est laissé à la libre appréciation des régions les modalités de déclinaison territoriale de cet appel à projets, dans le respect du cahier des charges. Les DREAL sont chargées, en lien avec les DRJSCS, de dresser la synthèse des propositions faites par les différents maîtres d'ouvrage et reconnues éligibles.

Les propositions doivent être expertisées avant le 3 janvier 2014 par les DDI (DDTM et DDCSPP) et les délégataires, sous la forme d'un tableau de synthèse, reprenant les caractéristiques principales des opérations et les réponses apportées aux critères d'éligibilité.

L'appel à projets est lancé mi-octobre 2013. Une réponse des maîtres d'ouvrage est attendue pour mi-décembre. La remontée des propositions sera effectuée par les préfets de région au jury de sélection pour mi-janvier 2014.

Ce jury sera composé de la DHUP, de la DGCS, de la DIHAL, d'un architecte conseil de l'Etat, ainsi que de représentants respectivement de l'AMF, de l'ADCF, de l'ADF, de la Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL), de la fédération des PACT, de la Fondation Abbé Pierre, de l'USH, de la fédération des EPL, de la CDC et de l'UESL.

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 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 Besson.

Leur intérêt se confirme aujourd'hui, en particulier sur les territoires très tendus et en lien avec la mise en place de la loi 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 et de la concertation mise en place par la ministre l'Egalité des territoires et du Logement 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 maximum permis dans le cadre de l'amélioration du régime des aides de l'Anah, votée par le Conseil d'Administration de l'ANAH le 13 mars 2013.

Le présent appel à projets complète cette disposition pour le développement d'une offre nouvelle de logements locatifs sociaux (construction neuve ou acquisition-amélioration).

Le programme

Le programme de logements très sociaux à bas niveau de loyer a vocation à permettre « le développement d'une nouvelle offre de logements très sociaux à faible quittance¹. »

Il s'inscrit également dans le plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale décidé le 21 janvier 2013.

Le présent appel à projets permettra de retenir une série d'opérations pour des logements éligibles à 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 2013² et codifiée à l'article R 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation. Cette subvention sera accordée en complément des aides actuellement octroyées pour un PLAI « classique ». Ces logements feront également l'objet d'une convention de réservation spécifique qui ouvrira droit pour le locataire à un forfait charges doublé, permettant ainsi de réduire significativement son reste à charge³.

Ces logements seront agréés par les préfets de départements ou par les délégataires des aides à la pierre dans le cadre de la programmation des logements locatifs sociaux de droit commun. Dans le cas des délégations de compétence, les avenants annuels aux conventions de délégations qui seront conclus début 2014 prévoient le nombre de logements financés par le programme et retenu par le comité de gestion en début d'année.

Le dispositif mis en œuvre cette année devra permettre de financer dès 2015 un objectif de production annuelle de 3 000 logements très sociaux à bas niveau de loyer.

Suite au présent appel à projets, un bilan sera réalisé sur les opérations retenues et sur les opérations rejetées afin de préparer le prochain appel à projets qui sera lancé en 2014.

Ces appels à projets permettront d'engager la dynamique du programme et de faire évoluer, le cas échéant, le cahier des charges. Le bilan et les retours d'expériences qui en seront tirés permettront d'étudier la possibilité de réaliser pour les prochaines années la programmation de ces opérations au niveau régional, dans le respect des critères arrêtés par le comité de gestion du FNDOLLTS.

¹ Extrait du discours de Cécile Duflot le 24 septembre 2013 en ouverture du 74e congrès de l'Union sociale pour l'habitat

² 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

³ Sous réserve de vote en loi de finances 2014

Mobilisation des acteurs

Pour atteindre l'objectif quantitatif fixé pour le programme, les DREAL et les DDI auront pour mission de :

- diffuser le présent appel à projets auprès des délégataires de compétence et de s'organiser pour 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 pourra le cas échéant faire l'objet d'une convention pluriannuelle fixant des objectifs de production signée entre l'Etat et l'organisme, et de 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 de l'Etat s'appuieront sur les partenaires des PDALPD, les collectivités territoriales dont les conseils généraux copilotes de ces plans et les délégataires des aides à la pierre, les bailleurs sociaux, les associations oeuvrant 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, soit de vendre leur logement à un organisme agréé au titre de la MOI ou à un bailleur social, soit de réaliser des travaux avec un financement de l'ANAH, soit de signer un bail à réhabilitation financé par l'ANAH avec un organisme de MOI (ces deux derniers types d'opérations n'étant pas concernés par le présent appel à projets).

Les modalités pratiques de déclinaison régionale de cet appel à projets sont laissées à l'appréciation des régions, mais il est recommandé de permettre la meilleure association des partenaires des PDALPD. Ces modalités pourront faire l'objet d'une présentation en CRH, ou dans une de ses commissions spécialisées, lequel pourra également émettre un avis sur la proposition qui sera faite par le préfet de région s'agissant de la sélection des opérations.

Publics visés

Le public visé par ce programme est constitué des ménages qui cumulent les difficultés financières et sociales, c'est-à-dire :

- ayant des ressources inférieures aux plafonds de ressources du PLAI, soit, au 1er janvier 2013, 12 549 € par an pour une personne seule en Ile-de-France et 10 908 € 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 seront prioritairement destinés aux ménages reconnus prioritaires DALO ou répondant aux critères d'éligibilité au DALO. Ils pourront aussi être destinés aux publics cibles identifiés dans les programmes d'action des PDALPD ou dans les accords collectifs.

2. Nature des projets attendus

Les opérations de logements locatifs sociaux qui pourront bénéficier des subventions du programme devront satisfaire aux conditions cumulatives ci-dessous :

- être conformes aux dispositions des articles R. 331-1 et suivants du CCH et réservés aux ménages dont la situation justifie un loyer au mètre carré inférieur au loyer maximal prévu pour ces ménages.
- porter sur la production de logements familiaux ordinaires. Les logements en structures collectives (résidences sociales ou pensions de famille) ne sont pas éligibles au présent programme.
- bénéficier d'une localisation et des caractéristiques cohérentes avec les besoins identifiés dans les PDALPD, les PDAHI, les diagnostics territoriaux à 360°, les PDH et les PLH en vigueur. Ces documents constituent en effet le cadre de la déclinaison territoriale des politiques d'accompagnement vers le logement, fondé sur un diagnostic des besoins, identifiant des objectifs partagés par les acteurs locaux et adaptés aux besoins, notamment en terme de publics prioritaires¹, (exemples : sorties d'hébergement, ou d'institutions, ménages DALO, gens du voyage sédentarisés...), ainsi que des caractéristiques souhaitées des logements à produire.

- 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 se faire grâce à des logements à surface réduite, mais maximisant la qualité d'usage (meilleure conception des logements et réduction des surfaces annexes).

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-dessous² :

« surface maximale PLAI »	Zone 1 bis surface maxi en m ² de SU	Zone 1 surface maxi en m ² de SU	Zone 2 surface maxi en m ² de SU	Zone 3 surface maxi en m ² de SU
Isolé	37,48	41,23	40,88	41,52
Ménage sans enfant	49,32	53,85	54,51	54,57
Ménage avec 1 enfant	58,35	63,46	63,85	63,61
Ménage avec 2 enfants	69,71	75,57	76,05	75,60
Ménage avec 3 enfants	81,07	87,68	88,25	87,58
Ménage avec 4 enfants	92,44	99,79	100,46	99,57

¹ Selon le décret 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux PDALPD, il appartient aux PDALPD de définir les caractéristiques des personnes prioritaires pour l'attribution des logements très sociaux (art. 9-II) et les instances du PDALPD ont un rôle à jouer dans l'attribution de ces logements (art. 12).

² 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%.

Ces surfaces sont en adéquation avec 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.

Une attention devra être portée aux majorations locales de loyer, qui devront 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.

- offrir des charges locatives maîtrisées. L'ensemble des postes de charges (fluides, gardiennage, etc.) devra avoir fait l'objet d'un traitement spécifique et d'une estimation par le maître d'ouvrage. L'objectif est que dans le cadre d'un usage normal la somme de la quittance globale et des charges facturées hors quittance (paiement direct des factures d'eau et d'électricité par exemple) soit inférieure au loyer plafond de l'APL majoré du forfait charges.

- pour atteindre cet objectif, aucun loyer accessoire ne pourra 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 devront donc être limitées aux loyers principaux. En cas de présence d'un garage, l'équilibre d'opération devra donc être atteint sans facturation de loyer accessoire.

Les logements neufs (en particulier des opérations de quelques logements au sein d'une opération comportant des logements non concernés par le programme), acquis-améliorés (logements vacants) ou faisant l'objet de travaux d'amélioration pour des logements cédés à bail emphytéotique par l'Etat, par les collectivités locales ou par leurs groupements¹, individuels ou collectifs sont éligibles aux subventions du programme. Toutefois, en cas d'opérations d'« acquisition-amélioration » de logements non vacants réalisées afin de maintenir les ménages dans les lieux, il sera nécessaire de veiller à la

cohérence entre les caractéristiques du ménage (en particulier ses ressources) et les critères retenus dans le cadre de l'appel à projets.

Les opérations pourront 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 copropriétés).

Un rendu compte au Préfet des attributions sur ce type de logement sera prévu par une convention de « réservation » 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 devront signer avec l'Etat et éventuellement avec les autres réservataires. Cette convention dite « de réservation » est en fait une convention de suivi de l'occupation des logements. Elle ne se substitue donc pas aux conventions prévues aux articles L. 441-1 et R. 441-5 du CCH, ni aux conventions APL). Un modèle de convention, qui pourra être annexée, pour les bailleurs sociaux, à la convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie l'Etat mentionnée à l'article R. 441-5 du CCH, sera établi ultérieurement.

Au-delà de la première attribution, il conviendra de veiller à ce que les logements financés par le programme restent attribués, dans la durée, à des ménages qui rencontrent des difficultés socio-économiques². Un suivi individuel au fil de l'eau, permettant le contrôle de l'évolution de l'occupation de ces logements, ainsi que, le cas échéant, de la mise en place d'une gestion locative adaptée ou de mesures d'accompagnement, devra être réalisé par le maître d'ouvrage de l'opération et transmis aux DDCS(PP).

Les réservataires des logements devront veiller à ce que les candidats proposés pour l'attribution de ces logements correspondent aux publics visés par le programme. Il convient donc de les inciter à co-signer la convention spécifique et qu'un suivi conjoint soit mis en place.

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

² 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.

3. Processus de présentation et de sélection

Les modalités d'instruction des logements financés par le programme seront identiques à celles existantes pour les logements financés en droit commun.

Les logements locatifs sociaux sont compris dans la dotation d'agrèments PLAI notifiée au Préfet de Région en début d'année. Les agrèments et les subventions « classiques » PLAI (hors crédits accordés au titre de la subvention spécifique prévue à l'article R. 331-25-1) correspondant aux logements bénéficiant de ce supplément de subvention seront accordés par les préfets dans le cadre de la programmation de droit commun (article R. 331-6 du CCH).

Dépôt des dossiers

Les DREAL et les DDI sont chargées de faire connaître et de diffuser le présent appel à projets et de s'organiser pour répondre aux questions des porteurs de projets.

Les demandes de subventions seront adressées aux services instructeurs des aides à la pierre : DDT(M) ou délégués des aides à la pierre. En cas de délégation de compétence avec mise à disposition de la DDT(M), un exemplaire du dossier est également adressé au délégué.

Le maître d'ouvrage transmet à la DDT(M) ou au délégué l'ensemble des documents définis dans la partie 5 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.).

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.

Avis des services déconcentrés et des délégués des aides à la pierre

Les DDT(M) ou les délégués établiront, en lien avec les DDCS(PP) un avis sur chaque dossier déposé¹.

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

L'avis portera sur les critères de sélection indiqués au paragraphe ci-après.

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

Quand un projet sera jugé inéligible (cf. critères d'éligibilité), un courrier d'information sera adressé par le préfet de région au maître d'ouvrage. Une copie de ce courrier sera également adressée par voie dématérialisée au secrétariat du comité de gestion.

Pour les projets éligibles, le préfet de région transmettra une proposition au jury de sélection de l'appel à projets par voie dématérialisée.

Cette proposition indiquera les points forts et les points faibles des projets au regard des critères indiqués dans le présent appel à projets et donnera un avis qualitatif sur le projet, en s'appuyant sur les éléments transmis par les DDT(M) ou les délégués et les DDCS(PP). En cas d'acquisition-amélioration de logements occupés, le préfet devra justifier dans son avis que le ménage occupant le logement correspond au public visé par le programme.

Enfin, le préfet classera les projets par ordre de priorité.

La proposition du préfet de région sera établie obligatoirement sous la forme du tableau présenté en annexe et devra être transmise au jury, accompagnée des documents jugés utiles, pour le 13 janvier 2014 au plus tard. Cette transmission comportera également la liste des projets rejetés en indiquant le motif du rejet (onglet 2 du tableau en annexe).

¹ Lorsque les DDT(M) ne sont pas mises à disposition du délégué pour l'instruction, elles pourront néanmoins être associées au titre de leur expertise sur le financement du logement locatif social et de leur rôle dans l'animation des politiques sociales du logement.

Critères d'éligibilité

Pour être éligibles au présent appel, les projets doivent être conformes à la réglementation PLAI.

La liste de pièces composant le dossier est définie dans la partie 5 du présent document.

Le projet doit entrer dans le champ de l'appel à projets et répondre à la totalité des critères décrits ci-dessus (2. Nature des projets attendus).

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 L365-2 du code de la construction et de l'habitation et les organismes 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 prévus aux L365-3 et L365-4 du CCH.

Critères de sélection

Les projets présentés seront évalués sur la base des critères suivants :

Pertinence de la proposition au regard des orientations de l'appel à projets :

- adéquation avec les besoins identifiés sur le territoire concerné (PDALPD, PDAHI, diagnostics territoriaux à 360°, PLH, PDH) ; sur ce point, les DDCS(PP) pourront également solliciter les SIAO.
- labels obtenus (BBC rénovation pour l'acquisition-amélioration, HPE 2012 pour la construction neuve...).
- modalités de mise en place, le cas échéant, d'une gestion locative adaptée, voire d'un accompagnement social des ménages : moyens humains, durée, etc.

Les organismes HLM et les SEM pourront travailler en collaboration avec des organismes agréés au titre de l'ingénierie sociale ou de la gestion locative sociale (agrément prévu aux L365-3 et L365-4 du CCH). Pour les opérateurs qui ne pourraient pas fournir la gestion locative adaptée en régie, le financement devra être recherché auprès des partenaires financiers locaux (FSL ou collectivité territoriale). Le cas échéant, l'accompagnement social sera financé au titre du droit commun (collectivités territoriales, FSL ou Etat).

- caractère partenarial de la genèse et du portage du projet
- localisation de l'opération :
 - 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.
 - adéquation des services aux besoins des publics ciblés pour cette opération.

Les opérations en diffus seront privilégiées. 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, il s'agit des « logements familiaux disséminés (programmes de taille inférieure à 10 logements) ».

Les opérations situées dans des communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU sont à privilégier.

Financement du projet :

- 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.
- cofinancements apportés à l'opération, tant par les maîtres d'ouvrage que par les collectivités territoriales et leurs groupements. La comparaison avec les conditions de financement des PLAI les deux dernières années sur le territoire de gestion concerné devra être indiquée dans l'avis transmis au jury, afin de justifier que la subvention complémentaire ne vient pas compenser un désengagement des autres partenaires financiers.

Seuls les projets jugés éligibles par le préfet de région seront examinés.

Le jury proposera, au vu des propositions transmises par les préfets de région, une liste des projets qui pourraient être retenus. Celle-ci sera transmise au comité de gestion du FNDOLLTS, qui statuera en dernier ressort.

La ministre notifiera alors ces décisions aux préfets de régions concernés en leur indiquant les enveloppes financières correspondantes, pour chaque projet, concernant leurs régions respectives. Les crédits correspondants leur seront alors délégués.

Modalités de sélection des projets

Les opérations seront sélectionnées par un jury de sélection unique composé de la DHUP, de la DGCS, de la DIHAL, d'un architecte conseil de l'Etat, ainsi que de représentants respectivement de l'AMF, de l'ADCF, de l'ADF, de la Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL), de la fédération des PACT, de la Fondation Abbé Pierre, de l'USH, de la fédération des EPL, de la CDC et de l'UESL.

Modalités de financements des projets

Les projets lauréats bénéficieront d'une subvention complémentaire du FNDOLLTS, dont les ressources s'élèvent à environ 6 M€ en 2013. La subvention par logement est calculée de la manière suivante :

En €/lgt	opérations PLAI adaptés de moins de 6 logements	opérations PLAI adaptés comportant entre 6 et 10 logements	opérations PLAI adaptés de plus de 10 logements
IDF	10 000	9 000	6 000
Hors IDF	7 500	6 750	4 500

En cas d'opérations mixtes, le nombre de logements indiqué ci-dessus correspond au nombre de logements total de l'opération.

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

Les demandes de paiement des subventions seront 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 reprendra 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 de réservation spécifique à ces logements, visée à l'article R 331-25-1 du CCH, les DDT(M) ou les délégataires certifieront 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 rejettera la demande de versement et en justifiera les raisons auprès du maître d'ouvrage, conformément à l'article R 331-26 du CCH.

L'outil informatique « Galion » sera adapté pour permettre l'instruction des dossiers. L'instruction dans Galion se fera via une aide complémentaire qui devra être instruite en même temps que la subvention principale. L'instruction de l'aide complémentaire nécessitera la saisie d'un plan de financement spécifique aux logements très sociaux. Les logements très sociaux à bas niveau de loyer inclus dans une opération mixte devront faire l'objet d'un conventionnement APL distinct.

Le suivi des projets financés sera réalisé via l'infocentre SISAL. Les DREAL transmettront annuellement ce suivi aux DRJSCS.

Le projet de loi de finances pour 2014 prévoit en outre le doublement du forfait charges pour ces logements.

4. Calendrier et contacts

Calendrier

Le présent appel à projets est lancé par note du 30 octobre 2013 adressée à l'ensemble des préfets de région (copies préfets de département), qui en assurent la diffusion.

Les maîtres d'ouvrage devront faire remonter leurs propositions aux DDT(M) ou aux délégués avant le 18 décembre 2013, délai de rigueur. Au-delà de cette date les projets seront déclarés inéligibles au titre du présent appel à projets.

Les DDT(M) ou les délégués, en lien avec les DDCS(PP), transmettront leurs avis avant le 3 janvier 2014 aux préfets de région.

Les propositions régionales doivent être transmises au jury avant le 13 janvier 2014.

Le résultat de cet appel à projets et la notification des crédits interviendra début février 2014.

Suivi

Les documents de cadrage de cet appel à projets, ainsi que la liste des lauréats sont téléchargeables sur le site : www.territoires.gouv.fr

Contacts

Le bureau des politiques locales de l'habitat, de la programmation, et de la rénovation urbaine DHUP/PH2 est chargé de la coordination de cet appel à projets et des modalités techniques de sélection des opérations :

- Chef de bureau : Christophe Suchel
01 40 81 94 16
- Chargée de l'appel à projets : Estelle Canonne
01 40 81 96 49

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

Toutes correspondances relatives à cet appel à projets 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

5. Dossier de candidature :

liste des pièces à fournir

1. Courrier de saisine officielle signé : acte de candidature
2. Fiche d'identification du porteur de projet
3. Fiche d'identification du projet comportant l'adresse de l'opération, les surfaces et les typologies des logements, les modalités d'acquisition, les caractéristiques techniques et les performances énergétiques
4. Echancier du projet et des travaux
5. Description du projet (15 pages au maximum) comprenant :
 - le diagnostic précis sur lequel s'appuie la proposition formulée
 - les objectifs recherchés, décrits de manière précise, en fonction de l'action et des cibles visées
 - les publics visés
 - un descriptif détaillé du projet envisagé
 - les ressources mobilisées par le projet, en particulier sur la gestion locative adaptée et, le cas échéant, l'accompagnement, dont les moyens humains (nombre et fonction des personnes mises à contribution pour sa mise en œuvre)
 - les frais de gestion
6. Engagement du maître d'ouvrage sur un plan de financement prévisionnel comprenant les financements apportés par chaque partenaire (montant et nature du cofinancement : prêts, subventions, etc.), avec 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.)
7. Prix de revient prévisionnel comprenant l'ingénierie de montage du projet, le foncier, les travaux, les honoraires
8. Bilan d'exploitation de l'opération sur la durée du prêt PLAI
9. Note du maître d'ouvrage dans laquelle ce dernier s'engage à respecter le cahier des charges de l'appel à projets et justifie que les surfaces des logements permettent un niveau de loyer qui devra être inférieur au loyer plafond APL pour un ménage ayant une composition correspondant à cette surface
10. Plans de situation, plan masse, plan des logements.

Ministère de l'Égalité
des territoires et du Logement

Arche Sud
92 055 La Défense cedex
Tél. 01 40 81 21 22
www.territoires.gouv.fr

