

APPEL À PROJET PLAI ADAPTÉ – 2015

DOSSIER DE CANDIDATURE

Ce **dossier complété** et l'ensemble des documents définis dans la partie 9 du cahier des charges de l'appel à projets doivent être transmis à la DREAL, à la DDT(M) et, le cas échéant, au délégataire **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).

Les services instructeurs accuseront 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.

Cadre réservé à l'administration

N° de dossier Galion :

Date de réception :

IDENTIFICATION DU PORTEUR DE PROJET

Dénomination : **HABITAT DU NORD**

N° SIREN : **456 503 556**

Nature juridique : Bailleur social **X** ~~MOI~~

Préciser le statut : **S.A. d'HLM**

Adresse : **10 rue du Vaisseau, CS 30287 - 59 665 VILLENEUVE D'ASCQ**

Téléphone : **03 59 75 59 59**

Courriel : **f.bouquet@habitatdunord.fr**

Nom et qualité du responsable légal : **Alain PLATTEAU**

Responsable du projet PLAI adapté :

- Nom : **Fabrice BOUQUET**

- Téléphone : **03 20 43 98 07**

IDENTIFICATION DU PROJET

Nom de l'opération : **3F3G**

Commune : **Gravelines**

Adresse : **rue du Pont de Pierre**

1. DESCRIPTION DU PROJET

1.1. Diagnostic sur lequel s'appuie la proposition formulée, genèse et objectifs du projet

Besoins identifiés, notamment dans les PDALPD, les diagnostics territoriaux à 360°, les PDH et les PLH en vigueur, auxquels répond le projet et objectifs de celui-ci :

--

1.2. Caractère partenarial de la genèse et du portage du projet :

Implication des collectivités territoriales dans le projet : **oui X** ~~non~~

Si oui :

	Commune	EPCI	Département	Région
Apport de subvention		X		
Apport de foncier				
Apport de garantie financière		X		
Autre (préciser)				

Si autres partenaires, lesquels, selon quelles modalités ?

--

Commentaires, précisions :

--

1.3. Publics visés

Les publics cibles de l'appel à projets sont les ménages sous plafonds de ressources PLAI cumulant des difficultés financières et sociales. 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, si l'offre existante ou prévue ne peut répondre à leurs besoins.

Le porteur de projet doit préciser ici si le public est identifié précisément (exemple sédentarisation des GDV).

En cas d'acquisition-amélioration, le porteur de projet doit indiquer si les logements sont vacants. S'ils sont occupés, le porteur de projet doit justifier que les ménages en place relèvent des publics cibles du présent appel à projets.

Gens du voyage sédentarisés : ~~oui~~ non **X**

Publics prioritaires DALO/PDALPD : **oui X** ~~non~~

Sorties d'hébergement : **oui X** ~~non~~

Ménages en situation de surendettement : **oui X** ~~non~~

Grandes familles (plus de 4 personnes à charge) : ~~oui~~ non **X**

Autre (préciser) : **oui X** ~~non~~

Mutations internes HDN de débiteurs en situation de sous-occupation

Pas de spécificité :

Les ménages visés sont-ils nommément identifiés : ~~oui~~ non **X** ~~pour partie~~

Vivent-ils déjà dans ces logements : ~~oui~~ non **X**

1.4. Caractéristiques du projet envisagé

1.4.1. Descriptif général

Patrimoine construit par ICF dans les années 1980 et racheté par Habitat du Nord fin 2008. Deux grands TVI seront transformés chacun en un T2 au RDC et un T4 duplex à l'étage.

Nombre total de logements dans l'opération : ...**4**...

~~Neuf~~ Acquisition-amélioration **X**

Collectif **X** ~~Individuel~~

L'opération comporte-t-elle des logements en accession/en location privée: ~~oui~~ non **X**

L'opération comporte-t-elle d'autres logements sociaux : **oui X** ~~non~~

1.4.2. Description du programme

Indiquer le nombre de logements ou la surface pour les autres destinations (activités ou commerces...)

	PLAI	Dont PLAI adaptés	PLUS	PLS	Loyer libre	Accession	Total
T1							
T1bis							
T2	1	1	1				2
T3							
T4			2				2
T5 et plus							
Surfaces autre destination (m²)							

Si autres destinations, préciser leur nature :

Si acquisition amélioration, description du bâtiment à l'heure actuelle

	PLAI	Dont PLAI adaptés	PLUS	PLS	Loyer libre	Accession	Total
T1							
T1bis							
T2							
T3							
T4							
T5 et plus							
Surfaces autre destination (m²)					287,22		287,22

Si autres destinations, préciser leur nature : **local communal (Maison de quartier)**

1.4.3. Localisation

Sur la localisation de l'opération, le porteur de projet doit justifier la recherche de la mixité sociale et l'adéquation des services aux besoins des publics cibles pour cette opération.

Quartier d'implantation :

Centre ville ou centre bourg X / ~~Périphérie, faubourg~~

~~Zone rurale~~ / **zone urbaine X**

Quartier prioritaire de la politique de la ville : ~~oui~~ **non X**

Ancienne ZUS : ~~oui~~ **non X**

~~Dans le cas où l'opération est située en quartier prioritaire de la ville ou en ancienne ZUS, détailler en quoi elle s'inscrit dans le respect des critères prévus par l'appel à projets :~~

--

Accessibilité des services nécessaires à l'insertion des publics ciblés pour cette opération :

	Moins de 10 min	De 10 mn à 20 mn à pied	Plus de 20 mn à pied
Commerces alimentaires	X		
Services médicaux	X		
Services administratifs et sociaux	X		

Accès aux transports en commun

Transports en commun à proximité :				
	Moins de 150m	300m	500m	Plus de 500m
Arrêt de transport en commun le plus proche				X

Commentaires éventuels :

--

1.4.4. Caractéristiques techniques et performances énergétiques, dont les labels obtenus

<p><u>Label recherché ou obtenu :</u></p> <p><u>Classe énergétique des logements à la livraison :</u> B</p> <p><u>Pour l'acquisition-amélioration, préciser la classe énergétique avant travaux :</u></p> <p><u>Autres éléments (chauffage, production d'eau chaude, isolation thermique et acoustique, biodiversité...) :</u> Chauffage individuel +ECS / élec PAC air/eau</p>

1.4.5. Echancier du projet et des travaux

Etat d'avancement du projet :

Décision d'opportunité : X

Phase de conception : X mai-septembre 2015

Autorisation de construire : X

Le cas échéant :

- date de la signature de la promesse de vente :
- permis de construire déposé le :
- permis de construire obtenu le :
- date prévisionnelle de l'ordre de service : fév 2016
- date prévisionnelle de livraison : décembre 2016

1.4.6. Prix de revient prévisionnel de l'opération (cf. annexe 1 de l'arrêté du 17 octobre 2011)

PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION		
	Prix de revient de l'opération en PLAI adaptés (au prorata des PLAI adaptés si opération mixte)	Prix de revient total de l'opération de LLS y compris PLAI adaptés (si ne comprenant pas que des PLAI adaptés)
Coûts liés au foncier	52 251 €	300 511 €
Coûts liés aux travaux	30 653 €	176 295 €
Coûts liés aux prestations intellectuelles	6 997 €	40 242 €
TOTAL	89 901 €	517 048 €

1.4.7. Plan de financement de l'opération

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL		
	Plan de financement de l'opération en PLAI adaptés (au prorata des PLAI adaptés si opération mixte)	Plan de financement total de l'opération de LLS y compris PLAI adaptés (si ne comprenant pas que des PLAI adaptés)
Subvention État	6 300 €	6 300 €
Subvention FNDOLLTS	9 720 €	9 720 €
Subvention commune € €
Subvention EPCI	10 000 €	25 000 €
Subvention Conseil général € €
Subvention Conseil régional € €
Subvention autre à préciser : € €
Prêt foncier CDC	20 692 €	254 524 €
Prêt travaux CDC	43 189 €	141 504 €
Prêts PEEC € €
Autres prêts (à préciser) € €
Fonds propres €	80 000 €
TOTAL	89 901 €	517 048 €

Taux de vacance et d'impayés (en %) : 3%

Taux de provisionnement PGE/GER (en %) : 0,60%

Frais de gestion (en €/an/logement) : 610 €

Frais d'entretien courant non refacturable (€/an/logement): inclus dans les frais de gestion

Taxe Foncière sur les propriétés bâties (en €/an/logement) : 268 €

1.5. Projet social, besoins des publics et réponses apportées

1.5.1. Projet social

Habitat du Nord constate depuis plusieurs années une dégradation très sensible des situations sociales telle que l'évolution de la précarité. Convaincu que cette évolution implique une adaptation de notre métier de « Bailleur Social », Habitat du Nord s'est rapproché d'acteurs locaux afin de répondre aux besoins de ses locataires en matière d'Accompagnement Global Interdisciplinaire dans le Logement.

L'AGIL permet de répondre à l'évolution du contexte social et politique mais aussi aux problématiques rencontrées à domicile par les familles, avec une nouvelle approche, à la fois globale et pluridisciplinaire.

Rythmée et contractualisée, l'intervention de l'AGIL ne pourra s'effectuer que sur la libre adhésion des familles.

Le projet est-il en intermédiation locative : ~~oui~~ non **X**

1.5.2. Description des actions en matière de GLA

(cf. définition de la gestion locative adaptée et de l'accompagnement en annexe au cahier des charges de l'appel à projets)

Gestion locative adaptée mise en place en adéquation avec les besoins des publics visés : moyens humains (nombre et fonction des personnes mises à contribution pour sa mise en œuvre), contenu, coûts, durée...

Rappel : cette prestation doit être fournie sur tous les logements entrant dans le projet. La GLA comporte nécessairement une action à l'entrée dans les lieux facilitant l'appropriation du logement par le locataire et des contacts réguliers par la suite.

La GLA est en principe exercée par le bailleur. Toutefois, les organismes 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 L365-3 et L365-4 du CCH). Dans ce cas, le dossier doit comprendre un accord formalisé de cet organisme et préciser les moyens financiers mis en place par le bailleur. 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.

~~En régie~~ : **Déléguée : X**

Si déléguée, nom de l'organisme assurant la GLA : **PACT de Dunkerque**
/ ou l'AFEJI sur l'ensemble du département du Nord

Moyens humains en nombre d'ETP/an : **1**

Coût spécifique estimatif de la GLA (en €/an/logement) : **7 500 €**

Accompagnement portant sur :

- l'aide à l'installation : **X**
- la gestion du budget : **X**
- l'apprentissage de la maîtrise des charges (consommations) : **X**
- l'apprentissage de l'entretien du logement : **X**
- les relations de voisinage : **X**
- autre : **X**

L'accompagnement peut être ciblé sur :

- **Dette de loyers ou situation instable de paiement**
- **Conflit de voisinage**
- **Entretien du logement**
- **Problèmes de santé**
- **Problèmes de parentalité**
- **Cumul de problématiques**

Il s'agit pour ces familles :

- **De trouver une solution durable à leurs difficultés**
- **De viser à leur autonomie**
- **De les inscrire, le cas échéant dans un parcours résidentiel**
- **De prévenir les risques de rechute**
- **Eviter les expulsions**
- **D'orienter vers les dispositifs de droit commun**

Commentaires éventuels (en particulier modalités de mise en œuvre de la GLA dans le cas où celle-ci vise particulièrement à la maîtrise des charges par les ménages logés) :

Accompagnement ciblé sur le logement mis en place en complément de la GLA, le cas échéant :

En complément d'un accompagnement global interdisciplinaire au logement effectué par des experts tels que les associations précitées, le gestionnaire PLAI d'Habitat du Nord interviendra sur le PLAI adapté concerné.

Celui-ci intensifiera ses visites dans le premier trimestre de mise en location afin de pallier aux problématiques d'appropriation des lieux, de comportement, d'impayés. Les fréquences des visites seront ensuite progressivement espacées

1.6. Maîtrise du reste à charge des ménages

L'ensemble des postes de charges (fluides, gardiennage, etc.) doit avoir fait l'objet d'un traitement spécifique et d'une estimation par le maître d'ouvrage.

Compléter le tableau ci-dessous. Une ligne correspond à un logement.

Publics ciblés	Réservataire du logement (Etat, commune, EPCI, Action Logement, ...)	Composition familiale	Typologie	Loyer								Charges				
				LMZ x CS en €/m ²	Majoration locale	SH	SU	SA	Coefficient propre au logement	Loyer mensuel en €/lgt	Loyer plafond APL pour cette composition de ménages	Estimation charges énergétiques liées au logement quittancées	Estimation charges hors énergie liées au logement quittancées	Estimation charges liées au logement hors quittance	Total charges liées au logement	Forfait charges
Cf 1.3		Isolé	T2	5,31	0	49,94	49,94	0	0,96	254,57	255,03	28,03 +16,44	45,90		90,37	53,23

Liste des abréviations :

SH : Surface habitable

SU : Surface utile

SA : Surface annexe

LMZ : Loyer maximum de zone

CS : Coefficient de structure

Liste détaillée des charges prises en compte et montants correspondants :

Rappel : 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).*

Préciser le mode de calcul des charges (outil proposé en annexe ou autre méthode à préciser) :

L'outil mis à disposition par la DDTM du Nord a été utilisé pour le calcul des charges énergétiques, sur la base de consommations détaillées dans les études thermiques RT 2012 de programmes similaires.

Pour l'estimation des charges hors énergie, les données ont été fournies par le service Charges d'Habitat du Nord, sur la base de ratios observés sur nos programmes en gestion.

Un outil d'évaluation des charges sera mis à disposition sur le site internet <http://www.financement-logement-social.territoires.gouv.fr>.

Les maîtres d'ouvrage peuvent l'utiliser pour réaliser des simulations.

2. INSCRIPTION DANS LE CADRE DE L'APPEL A PROJET

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, éventuellement sur l'accès aux services ...*) :

La subvention PLAI adapté permet de distinguer le logement d'un PLAI classique essentiellement sur les moyens consacrés à l'accompagnement social du ménage, un accompagnement « sur-mesure » en fonction des difficultés particulières de celui-ci. Cette subvention permet également au bailleur de traiter de manière plus approfondie la maîtrise des charges pour ces ménages les plus fragiles.

Caractère innovant du projet (nouvelle manière de concevoir le projet pour répondre aux critères, mise en place d'équipements innovants permettant la maîtrise des charges, modalités de GLA...) :

L'inscription dans l'appel à projet PLAI adapté conduit les équipes de maîtrise d'ouvrage à traiter, dans le cadre des études de conception avec la maîtrise d'œuvre, l'optimisation des surfaces et la diminution du poids des différentes charges (énergétiques et autre équipements).

3. CARACTERISTIQUES SPECIFIQUES NECESSITANT UN EXAMEN PARTICULIER OU UNE DEROGATION

Loyer accessoire (*hors opération neuve*) :

Montant du loyer accessoire mensuel en €/logement :

Justification (*expliquer en quoi le loyer accessoire correspond à un élément qui fait partie intégrante de l'habitat des ménages visés, démontrer que l'équilibre de l'opération ne peut être atteint sans ce loyer accessoire et que le reste-à-charge des ménages est supportable*) :

Grandes opérations (*de plus de 19 logements au total*) hors territoire de la Métropole du Grand Paris :

- *Justifier la particularité des logements en PLAI adaptés en comparaison avec les autres logements de l'opération et de son implantation et expliquer en quoi la subvention complémentaire financée par le FNDOLLTS est nécessaire pour faire aboutir le projet.*
- *Justifier de la condition d'insertion dans le tissu urbain existant permettant l'accès au logement des populations fragiles dans des secteurs où elles sont peu représentées afin de leur assurer ainsi la proximité aux services nécessaires à leur insertion.*

Montant du loyer supérieur au loyer plafond de l'APL (*dans ce cas, la somme du loyer et des charges quittancées et hors quittance doit être inférieure à la somme du loyer plafond APL et du forfait charges*) :

- *A justifier notamment en indiquant les dispositions prises permettant la maîtrise des charges afin que le reste à charge pour le ménage reste compatible avec son niveau de ressources.*
- *Les raisons pour lesquelles le maître d'ouvrage n'a pas pu respecter le critère « loyer < loyer plafond APL » doivent être explicitées) :*

4. ENGAGEMENT DU MAITRE D'OUVRAGE

Je m'engage à respecter le cahier des charges de l'appel à projets.

Je m'engage à respecter les modalités de suivi prévues dans l'appel à projets et à l'article R. 331-25-1. En particulier, je m'engage à signer, avant la mise en location, une convention de réservation spécifique aux logements de l'appel à projets avec l'Etat et éventuellement les autres réservataires.

Je garantis avoir indiqué aux réservataires que les logements étaient présentés dans le cadre de l'appel à projets.

Je justifie que les surfaces des logements permettent un niveau de loyer inférieur au loyer plafond APL et des charges inférieures à la valeur du forfait charges multiplié par deux pour un ménage ayant une composition correspondant à cette surface.

Je m'engage, en particulier lors de l'attribution du logement, à 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 : le loyer doit être inférieur au loyer plafond APL et les charges, quittance et charges facturées hors quittance, y compris celles relatives à l'énergie et à l'eau, doivent être inférieures à la valeur du forfait charges multiplié par deux.

Je m'engage à ne pas pratiquer de loyer accessoire¹.

Je m'engage à saisir dans le logiciel Système priorité logement (SYPLO), si ce système est déployé dans le département, les attributions effectuées sur les logements PLAI - Adaptés. Cet engagement porte sur l'ensemble des logements PLAI - Adaptés financés par le présent appel à projet, quel que soit leur contingent de réservation.

Je m'engage, sous réserve du respect de la confidentialité qui s'impose au bailleur vis-à-vis de son locataire, à mettre à la disposition les documents et à organiser les visites utiles à l'évaluation du programme.

Nom : Jean François DEVILLERS, Président du Directoire

Date : le 26 juin 2015

Signature

¹ sauf dérogation explicite accordée par le comité de gestion du FNDOLLTS

Liste des pièces justificatives à fournir à l'appui de votre demande

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. 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.)

→ Pièces déjà fournies dans le dossier de financement PLAI : OUI ☐ NON ☐

3. 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 dans le cadre du présent appel à projets, l'autre avec cette subvention

→ Pièce déjà fournie dans le dossier de financement PLAI : OUI ☐ NON ☐

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

→ Pièces déjà fournies dans le dossier de financement PLAI : OUI ☐ NON ☐