

# 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 : SA D'HLM LA MAISON FLAMANDE

N° SIREN : 075950204 00026

Nature juridique : Bailleur social ☒ MOI

Préciser le statut : SA D'HLM

Adresse : 51 rue Poincaré – BP 5273 – 59379 DUNKERQUE CEDEX 1

Téléphone : 03.28.26.75.75

Courriel : cmarouze@lamaisonflamande.fr

Nom et qualité du responsable légal : Mr Christophe VANHERSEL – Président du  
Directoire

Responsable du projet PLAI adapté :

- Nom : Pierre Marie BECKAERT

- Téléphone : 03.28.26.75.70

### **IDENTIFICATION DU PROJET**

Nom de l'opération : WATTEN

Commune : Watten

Adresse : Rue de l'Ermittage

## **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 :

- Watten détient 20% de logements sociaux (207 sur 1041 résidences principales).
- 73% de la part des demandeurs sous les plafonds PLAI en Flandre Intérieure
- Objectif de construction de 271 logements sur le territoire des Monts de Flandre, plaine de la Lys en 2015 (CCMFPL)
- 696 ménages inscrits comme prioritaires dans l'attribution d'un logement social dans le cadre du PDALPD en 2013 sur le département

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

Implication des collectivités territoriales dans le projet : oui ☒ non  
Si oui :

|                               | Commune                             | EPCI | Département                         | Région                              |
|-------------------------------|-------------------------------------|------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Apport de subvention          |                                     |      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Apport de foncier             | <input checked="" type="checkbox"/> |      |                                     |                                     |
| Apport de garantie financière |                                     |      |                                     |                                     |
| 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

Publics prioritaires DALO/PDALPD : oui ☒ non

Sorties d'hébergement : oui ☒ non

Ménages en situation de surendettement : oui ☒ non

Grandes familles (plus de 4 personnes à charge) : oui non ☒

Autre (préciser) : oui non ☒

Pas de spécificité : ☒

Les ménages visés sont-ils nommément identifiés : oui non pour partie ☒

Vivent-ils déjà dans ces logements : oui non

#### **1.4. Caractéristiques du projet envisagé**

##### **1.4.1. Descriptif général**

**Aménagement et construction de 18 appartements passifs en 2 immeubles**

Nombre total de logements dans l'opération :

Neuf ☒ Acquisition-amélioration

Collectif ☒ Individuel

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

L'opération comporte-t-elle d'autres logements sociaux : oui non ☒

### 1.4.2. Description du programme

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

|  | PLAI | Dont<br>PLAI<br>adaptés | PLUS | PLS | Loyer<br>libre | Accession | Total |
|--|------|-------------------------|------|-----|----------------|-----------|-------|
| T1                                       |      |                         |      |     |                |           |       |
| T1bis                                    |      |                         |      |     |                |           |       |
| T2                                       |      |                         |      |     |                |           |       |
| T3                                       | 4    | 1                       | 13   |     |                |           |       |
| T4                                       |      |                         |      |     |                |           |       |
| T5 et plus                               |      |                         |      |     |                |           |       |
| Surfaces<br>autre<br>destination<br>(m²) |      |                         |      |     |                |           |       |

Si autres destinations, préciser leur nature : .....

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

|  | PLAI | Dont<br>PLAI<br>adaptés | PLUS | PLS | Loyer<br>libre | Accession | Total |
|--|------|-------------------------|------|-----|----------------|-----------|-------|
| T1                                       |      |                         |      |     |                |           |       |
| T1bis                                    |      |                         |      |     |                |           |       |
| T2                                       |      |                         |      |     |                |           |       |
| T3                                       |      |                         |      |     |                |           |       |
| T4                                       |      |                         |      |     |                |           |       |
| T5 et plus                               |      |                         |      |     |                |           |       |
| Surfaces<br>autre<br>destination<br>(m²) |      |                         |      |     |                |           |       |

Si autres destinations, préciser leur nature : .....

### 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 ☒/ Périphérie, faubourgZone rurale / zone urbaine ☒Quartier prioritaire de la politique de la ville : oui non ☒Ancienne ZUS : oui non ☒

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

Label recherché ou obtenu : QUALITEL EFFINERGIE + PASSIV HAUS

Classe énergétique des logements à la livraison : A

Pour l'acquisition-amélioration, préciser la classe énergétique avant travaux :

Autres éléments (chauffage, production d'eau chaude, isolation thermique et acoustique, biodiversité...) :

COMBINE THERMODYNAMIQUE/ ECS/CHAUFFAGE/VMC/, POMPE A CHALEUR

#### 1.4.5. Echancier du projet et des travaux

##### Etat d'avancement du projet :

Décision d'opportunité : \_\_\_\_\_

Phase de conception : \_\_\_\_\_

Autorisation de construire : \_\_\_\_\_

Le cas échéant :

- date de la signature de la promesse de vente :
- permis de construire déposé le : 20/11/2014
- permis de construire obtenu le : 01/10/2015
- date prévisionnelle de l'ordre de service : 01/10/2015
- date prévisionnelle de livraison : 01/05/2017

#### 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                      | 20 000 €  | 356 000 €  |
| Coûts liés aux travaux                     | 119 000 €   | 2 085 000 €  |
| Coûts liés aux prestations intellectuelles | 21 000 €  | 375 000 €  |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>160 000 €</b>  | <b>2 816 000 €</b>   |

#### 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                  | 6 100 €   | 30 500 €   |
| Subvention FNDOLLTS              | 9 720 €   | 9 720 €  |
| Subvention commune               | ..... €   | ..... €  |
| Subvention EPCI                  | ..... €   | ..... €  |
| Subvention Conseil général       | 6 600 €   | 120 000 €  |
| Subvention Conseil régional      | 8 000 €   | 144 000 €  |
| Subvention autre :               | ..... €   | ..... €  |
| Prêt foncier CDC                 | 18 000 €  | 318 500 €  |
| Prêt travaux CDC                 | 103 580 €   | 1 274 000 €  |
| Prêts PEEC                       | ..... €   | 84 000 €   |
| Autres prêts (à préciser)        | ..... €   | ..... €  |
| Fonds propres                    | 8 000 €   | 835 280 €  |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>160 000 €</b>  | <b>2 816 000 €</b>   |

Taux de vacance et d'impayés (en %) : **2 %**

Taux de provisionnement PGE/GER (en %) : 0.60 % à partir de la 5<sup>e</sup> année

Frais de gestion (en €/an/logement) : 625 €

Frais d'entretien courant non refacturable (en €/an/logement) : 200 €

Taxe Foncière sur les propriétés bâties (en €/an/logement) : 450 €

## **1.5. Projet social, besoins des publics et réponses apportées**

### **1.5.1. Projet social**

Dans le cadre de la mise en place de ce projet, il est tout d'abord fondamental de poser une réflexion permettant aux familles d'avoir un parcours locatif ascendant. L'accès à un logement adapté aux ressources, à la composition familiale est aujourd'hui une réelle problématique pour les familles en grande précarité.

L'insertion par le logement est l'une des principales missions de l'opérateur social avec lequel nous avons choisi de travailler, Le PACT de la Région Dunkerquoise. Pour ce faire, leurs services sociaux accompagnent les ménages en situation de précarité, dans le cadre de l'accès et le maintien dans le logement.

Forts de leurs expériences professionnelles, les PACT ont le souci d'apporter une réponse adaptée aux besoins pour chaque situation ; l'objectif étant de permettre à chacun de s'installer durablement dans son logement.

Aussi, ce projet a pour but d'intégrer dans ces logements des familles bénéficiant d'un accompagnement mis en place par l'opérateur en charge de l'accompagnement social. Ainsi, le PACT de la Région Dunkerquoise pourra proposer à la Maison Flamande des familles issues de ses différentes structures (CHRS, CMA, Service d'actions sociales...). Ces familles bénéficieront d'un suivi en amont du relogement où est particulièrement travaillée la préparation à une entrée dans un logement autonome (gestion administrative, préparation budgétaire, médiation avec les bailleurs...).

Cette prestation d'accompagnement consiste à développer des axes de travail avec les familles, afin de viser l'accès, le maintien au logement et/ou de permettre un parcours résidentiel adapté et ascendant.

Quand les familles entreront dans les lieux, nous veillerons à accompagner physiquement la famille lors des différentes formalités (états des lieux, ouverture des énergies, gestion du logement...). Ces démarches seront travaillées en collaboration avec les travailleurs sociaux du PACT.

Dans le cadre de l'accompagnement proposé aux familles potentiellement identifiées, il sera abordé l'axe de l'insertion professionnelle en y insérant des partenaires de terrain dont c'est le cœur de métier (missions locales, maisons de l'initiative...). Il sera également mis en place des clauses d'insertion avec les entreprises lors de la construction des logements où les familles identifiées comme « potentielles futurs locataires » pourraient travailler sur ces chantiers. Ainsi, elles participeraient à la construction de leur logement dans le cadre d'une démarche d'insertion professionnelle.

Une fois la famille bien installée, notre démarche consistera à aller vers les ménages, dans leur lieu de vie, au sein de la cellule familiale, afin d'appréhender l'ensemble de la situation (familiale, financière, conditions de vie, etc...) et de pouvoir de ce fait établir une analyse de la situation la plus juste possible afin de mettre en œuvre, le cas échéant un contrat d'objectifs d'accompagnement social adapté, négocié, et répondant, au plus près, aux besoins du ménage afin de réussir son projet d'habiter.

En parallèle aux accompagnements individuels sera proposée la mise en place d'actions collectives où seront abordés de manière ludiques les thématiques d'appropriation du logement et de la maîtrise des fluides. Pour cela, la PACT dispose d'une mallette pédagogique 3mon logement et moi ».

#### • Des objectifs pédagogiques

Cet outil permet aux équipes sociales de favoriser une meilleure appropriation des logements par les personnes et familles, prévenir les risques sanitaires liés au logement et générer des économies de charges. La mallette « Mon logement et MOI » comprend : une maison en 3D, un plateau de jeu et ses cartes, un livret animateur et un livret éco-gestes. Il couvre 7 thèmes principaux liés au logement : l'eau, le chauffage, l'électricité, la sécurité, l'administration du logement et son occupation, l'environnement (énergies renouvelables, éco matériaux..), la santé.

#### • Des supports à une mission d'accompagnement

La mallette pédagogique sert de support à des missions d'accompagnement social proposées par les PACT pour lutter contre la précarité énergétique par une méthode participative. L'objectif de l'accompagnement est d'apporter des solutions concrètes et durables aux familles en difficulté.

Des ateliers de 2 heures sont proposés à des groupes de 8 à 12 personnes : locataires et/ou propriétaires (adultes et enfants), des gardiens d'immeubles ou d'agents de concertation HLM. Les thématiques abordées sont définies en amont en fonction des problématiques identifiées.

Exemple de thématique : « la chasse au gaspillage » : Information sur l'utilisation des appareils électroménagers, attirer l'attention sur les gros consommateurs d'énergie, l'étiquette énergétique, information et conseil sur l'éclairage, information sur une meilleure consommation d'eau, réalisation de petits travaux pour faire des économies

Parallèlement aux prestations de notre partenaire ci-dessus, le personnel de la Maison Flamande (chargé de patrimoine, chargé de clientèle et conseillère sociale) aura un rôle essentiel pour l'accompagnement et les visites « techniques » qu'ils exécuteront tout au long de l'année, assureront parfaitement son rôle de bailleur social.

Le projet est-il en intermédiation locative : oui ☒ non

### 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 : ☒

Si déléguée, nom de l'organisme assurant la GLA : **PACT**

Moyens humains en nombre d'ETP/an : **7 jours par personnes** (prestation maison Flamande)  
20 jours / pers (PACT)

Coût spécifique estimatif de la GLA (en €/an/logement) : **1500 €** (prestation maison Flamande)  
3600 € (PACT)

Accompagnement portant sur :

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

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) :

D'une manière générale l'accompagnement social individuel devra répondre aux axes de travail suivants (il pourra être complété par des actions collectives abordant chacune des thématiques) :

#### **AIDE A L'INSTALLATION :**

- Informer le ménage sur les droits et devoirs du locataire
- Aider à la préparation des démarches d'emménagement
- Aider à la bonne installation dans le logement
- Aider à la connaissance de l'environnement.

#### **GESTION ADMINISTRATIVE**

- Aider aux démarches et dossiers administratifs afin d'ouvrir les droits sociaux et autres droits fondamentaux

- Aider au tri administratif
- Apporter un soutien aux démarches administratives (aide à la complétude de dossiers divers/santé/impayé/etc....) avec orientation ou accompagnement physique vers les services concernés (emploi, santé, éducation, etc...)

#### **GESTION BUDGETAIRE**

- Proposer une aide pédagogique à la gestion du budget en matière de vie quotidienne
- Travailler la mensualisation/ avec explication des factures

#### **APUREMENT DES DETTES**

- Mettre en place un plan d'apurement
- Saisir les aides financières
- Constituer un dossier de surendettement

#### **APPRENTISSAGE ET ENTRETIEN DU LOGEMENT**

- Aider à l'entretien du logement, au rangement, à la bonne utilisation des espaces, et au bon usage des pièces, à l'utilisation optimisée des équipements...

#### **LES RELATIONS DE VOISINAGE**

- Aider à l'installation dans un quartier, dans une rue, afin de faciliter les relations de voisinages et l'utilisation des services de proximité
- S'appuyer sur le réseau relationnel (relation familiale, social etc...) afin d'éviter l'isolement ou le repli sur soi
- Recréer du lien social
- Favoriser la médiation et à la résolution des conflits quels qu'ils soient afin de rétablir la relation « voisinage », « familiale », « parentale »... en mobilisant parfois les partenaires compétents et concernés
- Apporter un apprentissage dans l'exercice des droits et des devoirs des personnes en tant que locataire (respect du contrat de location quel qu'il soit...)

#### **AUTRES : DISPOSITIFS ET PARTENARIAT**

- Identifier le contexte local dans lequel l'accompagnement s'inscrit
- Cartographier des partenaires gravitant autour de la famille (UTPAS, Tutelle, service de prévention santé, CCAS...)
- Repérer les services de proximité (modes de transport, services publics...)
- Projeter la pérennisation des actions engagées
- Préparer les relais à l'issue de l'accompagnement afin de poursuivre l'étayage nécessaire
- Orienter les familles vers les dispositifs appropriés en cas de besoin
- Identifier les partenaires locaux visant à l'autonomisation des familles
- Etre force de propositions en matière de besoins identifiés sans solution
- Développer un réseau de professionnels et associatifs suffisamment exhaustif pouvant amener à apporter des solutions à toutes problématiques identifiées.
- Etre le lien entre les acteurs locaux et la famille
- Orienter vers les partenaires locaux en lien avec les loisirs, la parentalité, les services de proximité, etc...

## SANTE

- Conseiller et accompagner vers les dispositifs d'accès aux droits (CMU,...)
- Orienter vers les partenaires de santé

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

Une attention particulière et une information régulière d'accompagnement dans la gestion et la vie en logement PASSIF sera menée par le prestataire assurant la GLA ainsi que par le bailleur. Ce type de logement, ainsi que les comportements et les habitudes de vie dans ces conditions dite « passive » doit faire l'objet d'un suivi permanent.

### **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 cibles | Réservataire du | Composition | Typologie | Loyer  |            |    |    |    |             |              |               | Charges            |                    |            |             |                 |
|----------------|-----------------|-------------|-----------|--------|------------|----|----|----|-------------|--------------|---------------|--------------------|--------------------|------------|-------------|-----------------|
|                |                 |             |           | LM Z x | Majoration | SH | SU | SA | Coefficient | Loyer mensue | Loyer plafond | Estimation charges | Estimation charges | Estimation | Total charg | Forfait charges |

|                | logement<br>(Etat,<br>commune,<br>EPCI,<br>Action<br>Logement,<br>...) | familial<br>e |    | CS<br>en<br>€/m <sup>2</sup> | locale |           |           |   | propre au<br>logement | l en<br>€/lgt | APL pour<br>cette<br>compo-<br>sition de<br>ménages | énergétique<br>s liées au<br>logement<br>quittancées | hors<br>énergie<br>liées au<br>logement<br>quittancées | charges<br>liées au<br>logement<br>hors<br>quittanc<br>e | es<br>liées<br>au<br>logement |        |
|----------------|--|---------------|----|------------------------------|--------|-----------|-----------|---|-----------------------|---------------|---|--|--|--|-------------------------------|--------|
| Accord<br>PACT | Préfecture   | C + 2 E       | T3 | 4.54                         | -      | 68.<br>54 | 68.<br>54 | - | 1                     | 311.17        | 371.45  | -  | 77.00  | 121.00   | 198.0                         | 154.70 |
|                |  |               |    |                              |        |           |           |   |                       |               |   |  |  |  |                               |        |
|                |  |               |    |                              |        |           |           |   |                       |               |   |  |  |  |                               |        |
|                |  |               |    |                              |        |           |           |   |                       |               |   |  |  |  |                               |        |
|                |  |               |    |                              |        |           |           |   |                       |               |   |  |  |  |                               |        |
|                |  |               |    |                              |        |           |           |   |                       |               |   |  |  |  |                               |        |
|                |  |               |    |                              |        |           |           |   |                       |               |   |  |  |  |                               |        |

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) :

|   |                 |
|---|-----------------|
| - Contrats d'entretien (Combiné Elec., VMC, Antenne TV , robinetterie, assainissement, Porte de garage automatique) . . . . . | 44.50           |
| - Electricité et eau des parties communes y compris parking . . . . .   | 10.00           |
| - Nettoyage parties communes et petites fournitures . . . . .   | 8.33            |
| - Taxe ordures ménagères (logement collectifs – parking) . . . . .  | <u>14.17</u>    |
|   | <b>77.00 €</b>  |
|   |                 |
| - Estimation consommation en eau (C + 2 E) . . . . .  | 36.00           |
| - Estimation eau chaude et chauffage basée sur du DPE<br>opération similaire récente . . . . .                                | 20.00           |
| - Electricité basé sur le barème FSL 2015 (y compris assurance<br>habitation) . . . . .                                       | <u>65.00</u>    |
|   | <b>121.00 €</b> |

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 ...*) :

1. En PLAI classique → Nous devons réagir face aux évènements.  
En PLAI adapté → Nous sommes en force de proposition préventive pour l'accompagnement
  2. Permet d'obtenir un équilibre d'opération plus aisément sur la zone concernée

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...) :

Logements passifs  
Approche coût global  
Label passiv haus  
Lien EHPAD

## **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, quittancées 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 accessoire<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> sauf dérogation explicite accordée par le comité de gestion du FNDOLLTS

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 : Christophe VANHERSEL

Date 29 JUIN 2015

Signature

### 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 ☐