



[www.notre-logis.fr](http://www.notre-logis.fr)

Affaire suivie par :

Elodie GODBILLE

☎ 03 20 68 41 57

✉ [egodbille@notre-logis.fr](mailto:egodbille@notre-logis.fr)

Monsieur le Président

M.E.L.

1 Rue du Ballon – BP 749

59034 LILLE CEDEX

A l'attention de Dorothée HAILLET

Le 23 juin 2015

**OBJET : MARCQ EN BAROEUL – 50 Rue du Lazaro  
2 appartements SUPER PLAİ**

Monsieur le Président,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint notre dossier de candidature pour l'appel à projet PLAİ adapté 2015.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Jean François OCHIN  
Directeur Développement & Patrimoine

Copie :  
DDTM / Mme BEDU

# 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 : NOTRE LOGIS

N° SIREN : 886 380 526

Nature juridique : Bailleur social ☒ MOI ☐

Préciser le statut :

Adresse : 221 rue de la Lys – 59250 HALLUIN

Téléphone : 03 20 03 02 01

Courriel : [contact@notre-logis.fr](mailto:contact@notre-logis.fr)

Nom et qualité du responsable légal : Arnaud DELANNAY – Directeur Général

Responsable du projet PLAI adapté :

- Nom : Jérôme MARAIS

- Téléphone : 03 20 68 43 78

### **IDENTIFICATION DU PROJET**

Nom de l'opération :

Commune : MARCQ EN BAROEUL

Adresse : 50 rue Lazaro



## **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 :

Cet immeuble acheté à la ville de Marcq en Baroeul est une ancienne maison à usage d'habitation.

Ce logement est inoccupé depuis plus d'un an et nécessite de nombreux travaux. Les travaux ainsi réalisés permettraient d'obtenir des logements avec une très bonne performance thermique

Après réhabilitation complète, ce logement comportera un logement T2 et un logement T4 avec de petites surfaces synonyme de loyers peu élevés

Enfin, le bâtiment dispose d'un atout important car il est à proximité du centre ville. Nos futurs clients profiteront ainsi des différents équipements tels que commerces, services médicaux, hôtel de ville...

### **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		X		
Apport de foncier	X			
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 ☒

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

Il s'agit de la réhabilitation d'une maison des années 70 avec une structure réalisée en briques, planchers bois, charpente industrielle et couverture tuiles.

L'immeuble dispose de combles non aménageables et d'un petit jardin.

Démolition partielle du bâtiment (suppression de l'appenti et de la véranda située à l'arrière), création d'ouvertures, démolition des cloisons, plafonds....

Rénovation complète comprenant le cloisonnement, le remplacement de toutes les menuiseries, la pose d'escaliers, la plomberie, le chauffage, l'électricité, les sols...

Une fois les travaux réalisés, la maison sera recoupée en 2 appartements T2/T4 de 37 et 78m<sup>2</sup> disposant chacun d'un petit jardin.

Nombre total de logements dans l'opération : 2

Neuf ☐ Acquisition-amélioration ☒

Collectif ☒ Individuel ☐

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

L'opération comporte-t-elle d'autres logements sociaux : 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
T3							
T4	1						1
T5 et plus							
Surfaces autre destination (m <sup>2</sup> )							

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					1		1
Surfaces autre destination (m <sup>2</sup> )							

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, faubourg ☐

Zone 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 : TRANSPOLE : Ligne 12 et 50				
	Moins de 150m	300m	500m	Plus de 500m
Arrêt de transport en commun le plus proche		Péri (ligne 50)	Ducroquet (ligne 12)	

Commentaires éventuels :

--

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

Label recherché ou obtenu :

HPE Rénovation pour le T2 et BBC rénovation pour le T4

Classe énergétique des logements à la livraison :

Valeur C

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

CEP : 260 pour le T2 et 181 pour le T4.

CEP Projet : 135 pour le T2 et 95 pour le T4

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

CF récap thermique

### 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 : Acte signé le 31/12/13
- permis de construire déposé le : DP du 10/10/14
- permis de construire obtenu le : DP du 13/11/14
- date prévisionnelle de l'ordre de service : 27/04/15
- date prévisionnelle de livraison : décembre 2015

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

<b>PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION</b>		
	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	31 650 €	.... €
Coûts liés aux travaux	150 826.30 €	.... €
Coûts liés aux prestations intellectuelles	28 626 €	.... €
TVA 5.5%	11 610.63 €	
Conduite d'opération	6 645 €	
<b>TOTAL</b>	<b>229 357.93 €</b>	<b>.... €</b>

**1.4.7. Plan de financement de l'opération**

<b>PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL</b>		
	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	22 000 €	.... €
Subvention FNDOLLTS	.... €	.... €
Subvention commune	.... €	.... €
Subvention EPCI	39 440 €	.... €
Subvention Conseil général	10 000 €	.... €
Subvention Conseil régional	.... €	.... €
Subvention autre à préciser :	.... €	.... €
Prêt foncier CDC	.... €	.... €
Prêt travaux CDC	157 000 €	.... €
Prêts PEEC	.... €	.... €
Autres prêts (à préciser)	.... €	.... €
Fonds propres	917.93 €	.... €
<b>TOTAL</b>	<b>229 357.93 €</b>	<b>.... €</b>

Taux de vacance et d'impayés (en %) : 1.5%

Taux de provisionnement PGE/GER (en %) : 0.6%

Frais de gestion (en €/an/logement) : 1000

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

Taxe Foncière sur les propriétés bâties (en €/an/logement) : 300 €



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

### **1.5.1. Projet social**

Notre logis réhabilite une maison à Marcq en Baroeul en PLAI ADAPTE afin de loger deux ménages relevant du DALO et/ou du PDALPD.

Le CEFR, sur sollicitation du bailleur propose de réaliser les diagnostics sociaux des ménages positionnés sur les logements ainsi que l'accompagnement en amont et à l'installation dans le logement. Etant donné les difficultés rencontrées par le public ciblé, le CEFR propose d'accompagner les familles sur une période de 12 mois après le relogement afin de stabiliser les ménages dans leur nouveau logement. L'avancée de chaque situation sera présentée lors de bilans trimestriels écrits et oraux avec le bailleur. A l'issue de l'accompagnement, le ménage sera autonome dans ses démarches liées au logement et sera en mesure d'interpeller si nécessaire les structures de proximité.

La relation bailleur/locataire sera un des axes prioritaires.

Cf projet joint

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 :

C.E.F.R

Moyens humains en nombre d'ETP/an : 0.15 ETP Travailleur social

Coût spécifique estimatif de la GLA (en €/an/logement) : 2970 euros

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 : ☒ Relation bailleur/locataire + cf projet joint

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) :

Le CEFR proposera : ➤ Un apprentissage des éco-gestes : utilisation optimale des équipements

➤ D'associer les deux ménages aux actions collectives menées par le CEFR sur les économies d'énergie (visite appartement témoin, atelier à la Maison de l'Habitat Durable)

➤ Une mise en place des tarifs TPN, TSS si le ménage entre dans les critères

➤ La mise en place de paiement adapté (mensualisation ou relevé confiance)

➤ En cas d'achat d'électroménager, sensibilisation à la consommation énergétique de l'appareil

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

Cf projet joint.



## 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 logement (Etat, commune, EPCI, Action Logement, ...)	Compo- sition familial e	Typo- logie	Loyer								Charges				
				LM Z x CS en €/m <sup>2</sup>	Majo- ration locale	SH	SU	SA	Coeffi- cient propre au logement	Loyer mensue l en €/lt	Loyer plafond APL pour cette compo- sition de ménages	Estimation charges énergétique s liées au logement quittancées	Estimation charges hors énergie liées au logement quittancées	Estimati on charges liées au logeme nt hors quittanc e	Total charg es liées au logem ent	Forfait charges
PDAL PD / DALO	Etat / Commune	Perso nne seule	T2	5.09		37. 49	37.4 9	0		189.70	190.82	39.08 € / mois	42.50 € / mois	29 € / mois	110.5 8 € / mois	53.23 €
PDAL PD / DALO	Etat / Commune	Coupl e avec 3 enfant s	T4	5.09		78. 85	78.8 5	0		398.98	401.35	50 € / mois	47.75 € / mois	73 € / mois	180.7 5 € / mois	89.41 €

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) : Outil interne « Estimation des charges » (estimation jointe au dossier)

Estimation des charges liées au logement hors quittance : Assurance et Eau (barème départemental des charges locatives mensuelles du 1<sup>er</sup> janvier 2015)

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 ...*) :

Comme indiqué précédemment, ce bâtiment fera l'objet de nombreux travaux de rénovation permettant d'avoir 2 appartements avec des bonnes performances thermiques supérieures à celles réglementaires (BBC pour l'un et HPE pour l'autre) et ainsi obtenir des logements avec des charges réduites.

Via l'organisme CEFR, Notre Logis mettra en place un accompagnement spécifique aux clients pouvant répondre au PLAI adapté. Réalisation dans un premier temps d'un diagnostic social, puis d'un accompagnement à la préparation au logement suivi d'un accompagnement à l'installation et enfin du suivi et de l'évaluation de l'action.

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...) :

- Mise en place d'une mission d'accompagnement social au démarrage du projet.
- Réalisation d'une mission d'audit énergétique permettant l'analyse du bâti et des équipements techniques existants, la réalisation d'études thermiques et l'optimisation énergétique appliquée séparément aux 2 appartements

## **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>.

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 OCHIN – Directeur Développement & Patrimoine

Date 23/06/15

Signature

**NOTRE LOGIS**  
Groupe Lys Habitat  
221 rue de la Lys  
59250 HALLUIN  
Tél. 03 20 03 02 01

<sup>1</sup> 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 ☐



**CENTRE D'HÉBERGEMENT ET DE RÉINSERTION SOCIALE**  
11, rue Salomon de Caus - 59100 Roubaix  
Téléphone : 03 20 94 78 20  
Télécopie : 03 20 27 38 30  
roubaix@cefr.asso.fr

**OFFRE D'ACCOMPAGNEMENT CEFR – NOTRE LOGIS  
RELATIVE A L'APPEL A PROJETS POUR LA CREATION DE PLAI ADAPATES**

Dans le cadre de l'appel à projets pour la création de PLAI adaptés, programme de logement très sociaux à bas niveau de quittance, le CEFR propose de réaliser l'accompagnement social tel que défini dans l'annexe 3 du projet : Fiche de définitions gestion locative adaptée et l'accompagnement ciblé sur le logement.

L'accompagnement social ciblé sur le logement, tel que proposé par le CEFR se décompose en 4 phases distinctes :

**I- Le diagnostic social :**

Avant le passage en commission d'attribution de logement, le CEFR propose de réaliser un diagnostic social complet des familles susceptibles d'intégrer les deux logements proposés à la location par Notre Logis.

Ce diagnostic présentera la situation globale de la famille, et en particulier :

- Le parcours et le projet logement du ménage
- La situation administrative en lien avec le logement
- La situation financière
- Le regard du travailleur social sur l'appropriation du lieu d'habitat actuel
- Le repérage des difficultés du ménage
- Les partenaires accompagnant déjà le ménage
- Le recueil de l'accord du ménage pour l'accompagnement social

Ce diagnostic sera réalisé en trois rendez-vous distincts pour être le plus complet possible et laisser le temps à la famille de donner son accord pour un accompagnement social pendant toute la période allant de la préparation au relogement, à l'installation pérenne.

Le coût du diagnostic est de 150 euros et comprend les trois rendez-vous à domicile, les déplacements et la réalisation du diagnostic écrit.

Pour les diagnostics, le coût s'élève à **900 euros** puisque 6 familles sont rencontrées (soit 3 diagnostics par logement avant le passage en CAL).





**CENTRE D'HÉBERGEMENT ET DE RÉINSERTION SOCIALE**  
11, rue Salomon de Caus - 59100 Roubaix  
Téléphone : 03 20 94 78 20  
Télécopie : 03 20 27 38 30  
roubaix@cefr.asso.fr



**CENTRE D'HÉBERGEMENT ET DE RÉINSERTION SOCIALE**  
11, rue Salomon de Caus - 59100 Roubaix  
Téléphone : 03 20 94 78 20  
Télécopie : 03 20 27 38 30  
roubaix@cefr.asso.fr

**FICHE DIAGNOSTIC CEFR-NOTRE LOGIS**

Nom de la famille :

Adresse :

Téléphone :

Composition familiale :

Ressources :

Date de réception de la demande :

Date du diagnostic :

Référent CEFR :

Constats du bailleur :

--

Constats du CEFR : situation administrative, situation/parcours logement...

--

Problématiques repérées :

Problématiques logement :	Problématiques Autres :



**CENTRE D'HÉBERGEMENT ET DE RÉINSERTION SOCIALE**  
11, rue Salomon de Caus - 59100 Roubaix  
Téléphone : 03 20 94 78 20  
Télécopie : 03 20 27 38 30  
roubaix@cefr.asso.fr



**CENTRE D'HÉBERGEMENT ET DE RÉINSERTION SOCIALE**  
11, rue Salomon de Caus - 59100 Roubaix  
Téléphone : 03 20 94 78 20  
Télécopie : 03 20 27 38 30  
roubaix@cefr.asso.fr

Objectifs établis entre le ménage et le CEFR - Moyens à mettre en œuvre :

Objectifs :	Moyens à mettre à œuvre :
<p>PROJET</p>	

Commentaires :

Du CEFR	Du ménage

Signature de l'intervenant CEFR :

Signature de la famille :

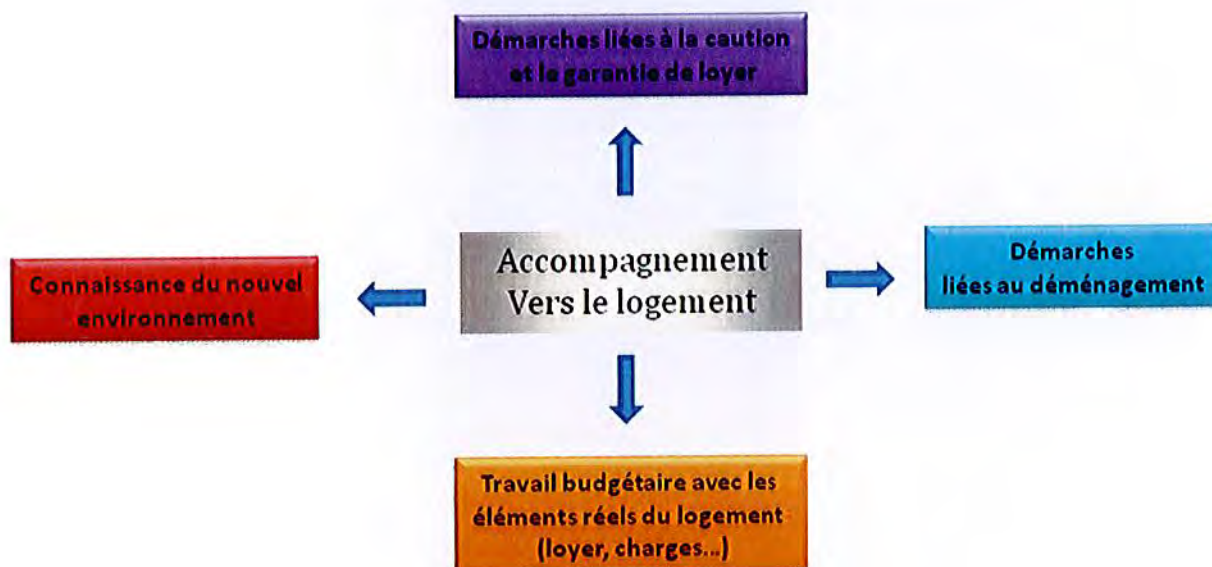




**CENTRE D'HÉBERGEMENT ET DE RÉINSERTION SOCIALE**  
11, rue Salomon de Caus - 59100 Roubaix  
Téléphone : 03 20 94 78 20  
Télécopie : 03 20 27 38 30  
roubaix@cefr.asso.fr

## **II- L'accompagnement vers le logement, la préparation au relogement :**

Lorsque la famille est passée en commission et a accepté la proposition de logement, débute alors l'accompagnement à la préparation au relogement.



D'une durée de 2 mois, l'accompagnement renforcé proposé par le CEFR porte sur :

- La préparation du budget en fonction des éléments du logement proposé : Loyer et charges collectives, simulation APL, simulation des charges telles que EDF, GDF, Eau....
- Les démarches liées au dépôt de garantie et garantie de loyer (FSL, Locapass...)
- Les démarches liées au déménagement
- La connaissance du nouvel environnement
- L'équipement mobilier si le ménage en a besoin

Ces démarches sont faites avec le ménage. Le lien de confiance créé lors du diagnostic reste à renforcer par des rendez-vous réguliers à domicile ou au CEFR. Pour ce faire, nous préconisons deux rendez-vous par mois pendant ces deux mois d'accompagnement renforcé.

Pour la préparation au relogement, le coût s'élève à **840 euros** puisque 2 ménages sont suivis pendant 2 mois avant l'accès au logement (soit 210 euros par mois et par ménage).

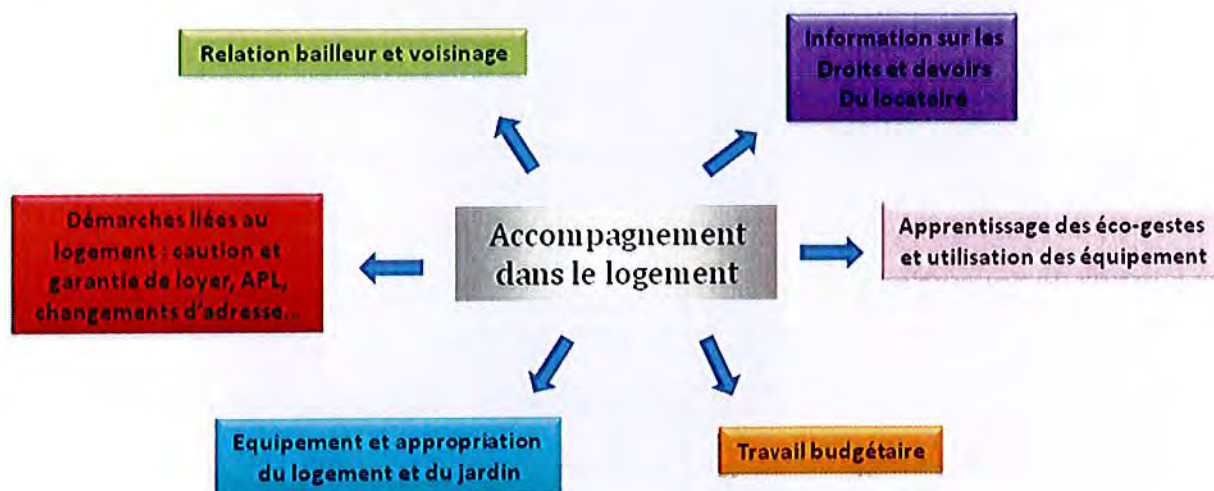




**CENTRE D'HÉBERGEMENT ET DE RÉINSERTION SOCIALE**  
11, rue Salomon de Caus - 59100 Roubaix  
Téléphone : 03 20 94 78 20  
Télécopie : 03 20 27 38 30  
roubaix@cefr.asso.fr

### **III- L'accompagnement lors du relogement : l'installation dans le logement :**

Les premiers mois d'installation sont primordiaux pour que le relogement se passe dans de bonnes conditions.



L'accompagnement renforcé de 4 mois proposé par le CEFR porterait sur :

- L'ouverture des compteurs EDF, GDF, Eau...
- Les changements d'adresse
- L'instruction du dossier APL
- La gestion du budget avec les charges réelles liée au logement, mise en place des prélèvements automatiques si le ménage le souhaite.
- Les relations avec le bailleur, et le voisinage
- Apprentissage des éco-gestes et l'utilisation conforme des équipements.
- L'appropriation du logement
- L'équipement du logement
- L'appropriation et l'entretien du jardin
- Les changements d'école si nécessaire

Pour l'installation dans le logement, le coût de l'accompagnement renforcé à l'installation dans le logement s'élève à **1680 euros** puisque 2 ménages sont accompagnés pendant 4 mois (soit 210 euros par mois et par ménage).

### **IV- L'accompagnement au maintien dans le logement :**

Cet accompagnement est proposé pour une durée de 12 mois maximum. Il est « simple » et a pour objectif le maintien des acquis mis en place pendant la période d'installation et de solliciter les partenaires susceptibles de prendre le relais sur l'accompagnement des problématiques autres que liées au logement qu'il est nécessaire de travailler ou de suivre (parentalité, santé, emploi...).

Pour cet accompagnement au maintien dans le logement, le coût de l'accompagnement simple au maintien dans le logement s'élève à **2640 euros** puisque 2 ménages sont accompagnés pendant 12 mois (soit 110 euros par mois et par ménage).





**CENTRE D'HÉBERGEMENT ET DE RÉINSERTION SOCIALE**  
11, rue Salomon de Caus - 59100 Roubaix  
Téléphone : 03 20 94 78 20  
Télécopie : 03 20 27 38 30  
roubaix@cefr.asso.fr

## **V- Le suivi et l'évaluation de l'action**

Des COPIL seront organisés tous les trimestres. Des bilans écrits de l'avancée de chaque situation seront remis afin de définir ensemble (Notre Logis et CEFR) la nécessité de la poursuite ou non de l'accompagnement.

Dans les bilans écrits proposés par le CEFR, seront identifiés les constats du bailleur et les constats du CEFR. Il reprendra également les objectifs fixés entre la famille et le CEFR ainsi que les moyens mis en œuvre. Chaque trimestre une évaluation des objectifs sera réalisée avec la définition de nouveaux objectifs si nécessaire.

SUIVI NOTRE LOGIS						
Nom de la famille :		Type de contrat :				
Adresse :		Date de début de stage :				
Téléphone :						
CONSTATS DU BAILLEUR	CONSTAT DU CEFR	OBJECTIFS ÉTABLIS ENTRE COPS ET FAMILLE ET MOYENS MIS EN ŒUVRE	PARTENAIRES MIS EN PLACE	CONTACT (DATE + TEMPS)	EVALUATION	EVALUATION

## **VI- Le personnel dédié au projet**

Une assistante de service social du service logement du CEFR sera en charge des diagnostics et de l'accompagnement social des ménages. Cette professionnelle travaille d'ores et déjà avec Notre Logis sur des mesures d'accompagnement au maintien dans le logement. Elle est qualifiée et a une excellente connaissance du public DALO et PDALPD, de ses difficultés et des partenaires.

La coordination sera assurée par la responsable d'établissement, épaulée par le pôle administratif et comptable du CEFR.

Le coût total du projet s'élève donc à **6060 euros** pour la réalisation de 6 diagnostics et l'accompagnement de 2 ménages pendant 18 mois au total.



Liberté • Egalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU NORD



Direction départementale  
de la cohésion sociale

Mission  
urgence sociale,  
hébergement et insertion

Affaire suivie par :  
Abdelkader HARIZI  
Françoise GALVAIRE  
Tél : 03 20 18 33 58  
Fax : 03 20 18 34 15  
Courriel : dd59-secteur-urg-insertion@sante.gouv.fr

Lille, 08 JUIN 2011

Lettre recommandée avec AR

Madame, Monsieur,

Selon les modalités du décret n°2009-1684 du 30 décembre 2009, vous m'avez fait parvenir une demande d'agrément.

Après instruction de celle-ci et avis du comité technique, j'ai l'honneur de vous adresser sous ce pli, l'arrêté préfectoral portant décision d'agrément.

Je vous indique que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Lille - 143, rue Jacquemars Giélée - BP 2039 - 59 014 LILLE Cedex - dans les deux mois suivant sa notification au gestionnaire ou sa publication au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Nord.

Enfin, concernant l'activité d'ingénierie sociale, financière et technique mentionnées au c), je vous informe qu'il concerne exclusivement l'assistance dans les instances et procédures DALO devant les commissions et tribunaux. L'accompagnement administratif en vue de constituer un dossier DALO n'est pas soumis à autorisation.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, ma considération distinguée.

Pour le directeur départemental,  
L'Inspectrice principale,





PRÉFET DU NORD

Direction départementale  
de la Cohésion Sociale  
du Nord

Mission Urgence  
Sociale, Hébergement et  
Insertion

**Arrêté préfectoral portant agrément de l'association CEFR au titre de l'article L365-3 du  
code de la construction et de l'habitation**

---

Le Préfet de la région Nord-Pas-de-Calais  
Préfet du Nord  
Officier de l'ordre national de la Légion d'Honneur  
Commandeur de l'ordre national du Mérite

**VU** le code de la construction et de l'habitation et notamment l'article L365-3 et l'article R365-1-2° dans sa rédaction issue du décret n°2010-398 du 22 avril 2010 – art.1,

**VU** la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion,

**VU** le décret n°2009-1684 du 30 décembre 2009 relatif aux agréments des organismes exerçant des activités en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées,

**VU** la circulaire du 6 septembre 2010 relative aux agréments des organismes agissant en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées,

**VU** le dossier transmis par le représentant légal de l'association CEFR et déclaré complet,

**VU** l'avis favorable de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale du Nord, qui a examiné les capacités de l'organisme à mener de telles activités conformément à l'article R365-1-2° du code de la construction et de l'habitation,

**VU** l'avis favorable de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Nord qui a examiné les capacités de l'organisme à mener de telles activités conformément à l'article R365-1-2° du code de la construction et de l'habitation,

Sur proposition de Monsieur le Directeur Départemental de la Cohésion Sociale et de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Nord,

**ARRÊTE**

**Article 1<sup>er</sup> :**

L'organisme à gestion désintéressée, CEFR, association de loi 1901, sise 3 route de Courtry 93410 VAUJOURS est agréé pour les activités d'ingénierie sociale, financière et technique mentionnées au b) d) et e) de l'article R365-1-2° du code de la construction et de l'habitation et pour les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionnées au a) de l'article R365-1-3° du code de la construction et de l'habitation, menées dans le département du Nord.

Article 2 :

L'agrément est délivré pour une durée de 5 ans renouvelable. L'agrément peut être retiré à tout moment par l'autorité administrative compétente si l'organisme ne satisfait plus aux conditions de délivrance de l'agrément ou s'il est constaté un manquement grave ou répété à ses obligations.

Le retrait est prononcé après avoir mis les dirigeants de l'organisme en mesure de présenter leurs observations.

Article 3 :

Un compte-rendu de l'activité concernée et les comptes financiers de l'organisme seront adressés annuellement à l'autorité administrative compétente qui a délivré l'agrément.

Cette dernière peut à tout moment contrôler les conditions d'exercice de l'activité de l'organisme. Toute modification statutaire est notifiée sans délai à l'autorité administrative.

Article 4 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Lille - 143, rue Jacquemars Gieille - BP 2039 - 59 014 LILLE Cédex - dans les deux mois suivant sa notification au gestionnaire ou sa publication au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Nord.

Article 5 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Nord et le Directeur Départemental de la Cohésion Sociale sont en charge, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié aux intéressés et inséré au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

Fait à Lille, le

**19 MAI 2011**

Le Préfet,

Le Secrétaire Général Adjoint,

  
Yves de Roquefeuil



05/11/2014



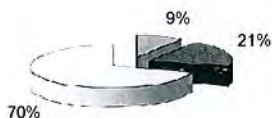
## Estimation des charges locatives

MARCQ - 50 rue Lazaro

2 appartements PLAI / T2

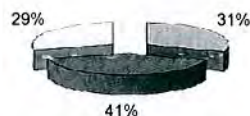
<b>ITEM 1 Le bâtiment</b>			
a) SHON du bâtiment		45	m <sup>2</sup>
b) Somme des SU des logements		37	m <sup>2</sup>
c) Taux de loyer moyen		5,09	€/m <sup>2</sup> de SU
d) Nb de logements par bâtiment		1	
e) Nb d'ascenseurs dans le bâtiment		0	
f) Type de bâtiment		R+1	
g) Type d'antenne		Antenne collective	
h) Surface des parties communes		2	m <sup>2</sup>
<b>ITEM 2 Les extérieurs</b>			
a) Nb de porte automatique		0	
b) Nb de m <sup>2</sup> de gazon		0	m <sup>2</sup>
c) Nb de ml de haie		0	ml
d) Nb de m <sup>2</sup> de massif		5	m <sup>2</sup>
e) Nb de m <sup>2</sup> de schiste			m <sup>2</sup>
<b>ITEM 3 Les équipements</b>			
a) Type de ventilation		Hygro B	
b) Type de chauffage		Individuel	
c) Type de production d'ECS		Individuelle	
<b>ITEM 4 Données de l'étude thermique</b>			
a) Energie pour le chauffage		Gaz	
b) Consommation annuelle pour le chauffage		2 887,00	kWh (EF)
c) Energie pour la production d'ECS (appoint si solaire)		Gaz	
d) Consommation annuelle pour la production d'ECS (hors appoint solaire)		1 283,00	kWh (EF)
<b>ITEM 5 Analyse du résultat et tableau de synthèse</b>			
a) Coût d'entretien chauffage et production d'ECS (P2)		207	€/an.logement
b) Coût d'entretien VMC		26	€/an.logement
c) Coût d'entretien ascenseur			€/an.logement
d) Coût d'entretien réseaux EU/EV		13	€/an.logement
e) Coût d'entretien plomberie-robinetterie		23	€/an.logement
f) Coût d'entretien des espaces verts		6	€/an.logement
g) Coût d'entretien porte automatique		0	€/an.logement
h) Coût d'entretien antenne collective/Numéricable		8	€/an.logement
i) Coût du nettoyage		170	€/an.logement
j) Taxe d'enlèvement des ordures ménagères		57	€/an.logement
k) Coût de l'énergie		276	€/an.logement
l) Coût de l'abonnement		193	€/an.logement
Coût des charges fixes (b+c+d+e+f+g+h)		302	€/an.logement
Coût du chauffage et production d'ECS (abonnement et entretien compris) (a+i+j)		676	€/an.logement
Loyer moyen		2290	€/an.logement
<b>Couple loyer + charges</b>		3268	€/an.logement
		87,2	€/an.m2 de SU
		7,26	€/mois.m2 de SU
<b>Charges</b>		2,17	€/mois.m2 de SU

Couple loyer + charges



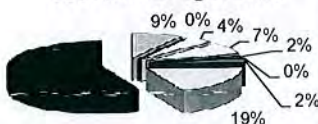
■ Coût des charges fixes  
■ Coût du chauffage et production d'ECS  
■ Loyer moyen

Coût du chauffage et production d'ECS



■ Coût d'entretien chauffage et production d'ECS (P2)  
■ Coût de l'énergie  
■ Coût de l'abonnement

Coût des charges fixes



■ Coût d'entretien VMC  
■ Coût d'entretien ascenseur  
■ Coût d'entretien réseaux EU/EV  
■ Coût d'entretien plomberie-robinetterie  
■ Coût d'entretien des espaces verts  
■ Coût d'entretien porte automatique  
■ Coût d'entretien antenne



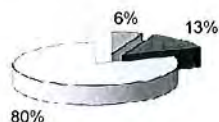
## Estimation des charges locatives

MARCQ - 50 rue Lazaro

2 appartements PLAI / T4

<b>ITEM 1 Le bâtiment</b>		
a) SHON du bâtiment	95	m <sup>2</sup>
b) Somme des SU des logements	79	m <sup>2</sup>
c) Taux de loyer moyen	5,09	€/m <sup>2</sup> de SU
d) Nb de logements par bâtiment	1	
e) Nb d'ascenseurs dans le bâtiment	0	
f) Type de bâtiment	R+1	
g) Type d'antenne	Antenne collective	
h) Surface des parties communes	2	m <sup>2</sup>
<b>ITEM 2 Les extérieurs</b>		
a) Nb de porte automatique	0	
b) Nb de m <sup>2</sup> de gazon	0	m <sup>2</sup>
c) Nb de ml de haie	0	ml
d) Nb de m <sup>2</sup> de massif	5	m <sup>2</sup>
e) Nb de m <sup>2</sup> de schiste		m <sup>2</sup>
<b>ITEM 3 Les équipements</b>		
a) Type de ventilation	Hygro B	
b) Type de chauffage	Individuel	
c) Type de production d'ECS	Individuelle	
<b>ITEM 4 Données de l'étude thermique</b>		
a) Energie pour le chauffage	Gaz	
b) Consommation annuelle pour le chauffage	4 201,00	kWh (EF)
c) Energie pour la production d'ECS (appoint si solaire)	Gaz	
d) Consommation annuelle pour la production d'ECS (hors appoint solaire)	1 955,00	kWh (EF)
<b>ITEM 5 Analyse du résultat et tableau de synthèse</b>		
a) Coût d'entretien chauffage et production d'ECS (P2)	207	€/an.logement
b) Coût d'entretien VMC	26	€/an.logement
c) Coût d'entretien ascenseur		€/an.logement
d) Coût d'entretien réseaux EU/EV	13	€/an.logement
e) Coût d'entretien plomberie-robinetterie	23	€/an.logement
f) Coût d'entretien des espaces verts	6	€/an.logement
g) Coût d'entretien porte automatique	0	€/an.logement
h) Coût d'entretien antenne collective/Numéricable	8	€/an.logement
i) Coût du nettoyage	170	€/an.logement
j) Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	120	€/an.logement
k) Coût de l'énergie	407	€/an.logement
l) Coût de l'abonnement	193	€/an.logement
Coût des charges fixes (b+c+d+e+f+g+h)	365	€/an.logement
Coût du chauffage et production d'ECS (abonnement et entretien compris) (a+i+j)	807	€/an.logement
Loyer moyen	4816	€/an.logement
<b>Couple loyer + charges</b>	<b>5989</b>	€/an.logement
	<b>75,9</b>	€/an.m2 de SU
	6,33	€/mois.m2 de SU
<b>Charges</b>	<b>1,24</b>	€/mois.m2 de SU

Couple loyer + charges



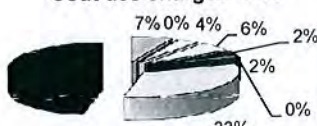
- Coût des charges fixes
- Coût du chauffage et production d'ECS
- Loyer moyen

Coût du chauffage et production d'ECS



- Coût d'entretien chauffage et production d'ECS (P2)
- Coût de l'énergie
- Coût de l'abonnement

Coût des charges fixes



- Coût d'entretien VMC
- Coût d'entretien ascenseur
- Coût d'entretien réseaux EU/EV
- Coût d'entretien plomberie-robinetterie
- Coût d'entretien des espaces verts
- Coût d'entretien porte automatique
- Coût d'entretien antenne