

Programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance

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

Année 2017

Sommaire

I.Objectifs.....	3
II.Modalités de financement des projets.....	4
III.Rappel du cadre réglementaire et des orientations nationales.....	5
IV.Critères d'éligibilité de la subvention.....	6
Publics visés.....	7
Caractéristiques des projets attendus.....	8
Type d'opérations.....	8
Localisation de l'opération.....	9
Typologie et loyers des logements ordinaires.....	10
Typologie, loyers et charges des résidences sociales.....	11
Gestion locative adaptée.....	12
V.Critères d'appréciation des projets.....	13
VI.Suivi des opérations et obligations concernant les attributions.....	15
VII.Processus de présentation et de sélection.....	16
Composition du dossier de candidature.....	16
Dépôt des dossiers.....	16
Modalités de sélection des projets.....	17
Suivi.....	18
<i>Annexe 1 – Loyers/redevances plafonds APL et forfait charges.....</i>	<i>19</i>
<i>Annexe 2 - Fiche de définitions gestion locative adaptée et l'accompagnement ciblé sur le logement</i> <i>.....</i>	<i>20</i>
<i>Annexe 3 – Liste indicative des charges à prendre en compte.....</i>	<i>24</i>
<i>Annexe 4 - Arrêté du 23 février 2016.....</i>	<i>25</i>

I. Objectifs

Le **programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance**, ouvert aux bailleurs sociaux et aux associations investies sur la maîtrise d'ouvrage d'insertion, a été lancé chaque année suite à la promulgation de la loi du 18 janvier 2013, en vue d'utiliser le produit des majorations de prélèvement opérées sur les communes carencées SRU ne manifestant pas suffisamment de volontarisme en faveur de l'exigence de mixité sociale, à des fins de production de logements très sociaux.

Ce programme vise à encourager le développement d'une offre nouvelle de logements (logement ordinaire ou logement-structure) à destination des ménages cumulant des difficultés financières et sociales, dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée, et le cas échéant, d'un accompagnement, ou encore des configurations de logement spécifiques. Le coût d'usage de ces logements est ainsi adapté aux ressources de ces ménages, notamment au regard de la solvabilisation par l'aide personnalisée au logement (APL) et des coûts associés au logement : le loyer ou redevance doit être inférieur au loyer ou redevance plafond APL et les charges maîtrisées.

Ce programme est conçu pour améliorer le financement des opérations de logements locatifs très sociaux programmées en PLAI de « droit commun » sur les territoires, sous réserve de contreparties sociales (maîtrise des loyers et charges, gestion locative adaptée, notamment).

Il est financé par le fonds national des aides à la pierre (FNAP) créé en juillet 2016, dont la mise en place a conduit à la suppression du fonds national pour le développement d'une offre locative très sociale et du comité de gestion FNDOLLTS qui sélectionnait les opérations financées par le programme. La majoration du prélèvement SRU est désormais versée au FNAP, qui détermine l'emploi de ces fonds, destinés au financement de la réalisation de LLS à destination des ménages rencontrant des difficultés d'accès au logement.

Les opérations retenues bénéficieront de la subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux prévue à l'article R. 331-25-1 du CCH, accordée en complément des aides octroyées pour un PLAI « classique ».

La subvention complémentaire ne doit pas venir compenser un désengagement de l'État ou des autres partenaires financiers.

II. Modalités de financement des projets

Les projets lauréats pourront bénéficier d'une subvention correspondant aux forfaits indiqués ci-dessous pouvant être majorée jusqu'à 10 % de ce forfait selon l'ambition du projet évaluée au regard des critères listés dans la partie V du présent cahier des charges.

En €/lgt	LOGEMENT ORDINAIRE			LOGEMENT – FOYER
	Montant de la subvention par logement PLAI adapté dans une opération comportant 1,2 ou 3 PLAI adaptés	Montant de la subvention par logement PLAI adapté dans une opération comportant 4, 5, 6, 7 ou 8 PLAI adaptés	Montant de la subvention par logement PLAI adapté dans une opération comportant 9 PLAI adaptés et plus	Montant de subvention par logement PLAI adapté dans une opération de pension de famille ou résidence sociale
IDF et PACA				
Montant	18 630	13 980	7 480	7 480
Hors IDF et PACA				
Montant	13 980	10 480	5 600	5 600

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

De plus, si plusieurs opérations sont proposées à une même adresse, celles-ci seront regroupées, instruites et examinées comme s'il s'agissait d'une opération unique, sauf dans le cas d'opérations d'acquisition-amélioration de logements appartenant à des propriétaires différents.

Pour les logements destinés aux grandes familles, c'est-à-dire les logements de type T5 ou plus, l'opération bénéficiera, en plus de la subvention définie ci-dessus, d'une prime de 2 000 € par logement PLAI adaptés.

Conformément aux dispositions du R. 331-25-1 du CCH (décret n° 2013-670 du 24 juillet 2013), les décisions de subvention sont prises, par les préfets de département ou par les délégataires des aides à la pierre. Ces décisions seront prises dans le respect d'un cadrage à élaborer par chacun des préfets de région, responsable du programme budgétaire de rattachement des crédits dédiés au développement de l'offre de logement social. Ce cadrage permettra de garantir l'homogénéité de l'application du présent cahier des charges sur le territoire régional, et le respect des critères qui y sont définis, tout en associant les différents partenaires concernés (services de l'Etat, bailleurs, associations de maîtrise d'ouvrage d'insertion, collectivités, ...).

III. Rappel du cadre réglementaire et des orientations nationales

Les opérations financées dans le cadre du présent programme doivent respecter les dispositions du code de la construction et de l'habitation ainsi que les orientations nationales applicables à toute opération de logements locatifs sociaux.

Bénéficiaires de l'opération : Les porteurs de projets éligibles à un soutien par le programme sont les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, les organismes d'HLM et les sociétés d'économies mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements, le cas échéant, en partenariat avec des organismes bénéficiant des agréments relatifs à l'ingénierie sociale, financière et technique ou à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévus aux L. 365-3 et L. 365-4 du CCH.

Respect des règles de droit commun du financement des opérations : Les opérations doivent être conformes aux dispositions des articles R. 331-1 et suivants du CCH s'agissant des logements ordinaires ou R. 351-55 et suivants du CCH s'agissant des résidences sociales et pensions de famille.

En particulier, le refinancement de logement locatif social est encadré : les **logements faisant ou ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat à l'investissement** (y compris financement dans le cadre d'une convention Anah) **ne peuvent bénéficier d'une aide PLAI** sauf si la convention relative à l'aide personnelle au logement a été résiliée depuis plus de dix ans ou si le logement n'a jamais fait l'objet d'une telle convention (en application de l'article R. 331-5 du CCH).

Par ailleurs, le **financement d'opérations situées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ou dans les anciennes ZUS (territoires de veille)** s'inscrit dans un cadre dérogatoire, fixé par la lettre de notification des crédits et objectifs LLS pour **2016**. Pour ces opérations, l'accord de financement au titre de la subvention PLAI octroyé par l'autorité compétente (préfet de région ou direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) doit être joint au dossier de candidature.

En particulier, aucune opération ne sera éligible au financement PLAI adapté dans les QPV faisant l'objet d'une intervention de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Le ministère des affaires sociales et de la santé soutient financièrement en 2017 une expérimentation conduite en 2017 pour le développement d'opération d'habitat inclusif à destination de personnes en situation de handicap. Ces opérations pourront bénéficier d'une subvention au titre du présent programme, sous réserve de s'inscrire dans le cadre juridique existant relatif au financement du logement locatif social et remplir à l'ensemble des critères du présent cahier charge.

IV. Critères d'éligibilité de la subvention

Les opérations de développement d'une offre nouvelle de logements locatifs sociaux sont éligibles aux subventions du programme dès lors qu'ils satisfont aux conditions cumulatives listées ci-dessous. A contrario, tout projet ne remplissant pas l'un de ces critères est inéligible aux subventions du programme.

1	Être destinée au public éprouvant des difficultés particulières (publics DALO, PDALHPD, ...)
2	Porter sur la production de logements familiaux ordinaires ou de logements inclus dans de petites structures collectives (résidences sociales classiques de 50 logements maximum ou pensions de famille de 25 logements maximum).
3	Pour les logements gérés en location/sous-location dans le parc social, garantir une occupation durable du logement par l'occupant (bail glissant) et sous réserve qu'une prise en charge au moins partielle du risque locatif (FSL, bailleur...) soit prévue.
4	Disposer d'une bonne intégration urbaine (accès aux transports, aux services publics)
5 a	Pour les logements ordinaires, loyer mensuel du logement inférieur au loyer plafond APL pour la composition familiale envisagée, sans possibilité d'appliquer des majorations locales de loyer. A l'exception des opérations de sédentarisation des gens du voyage, absence de facturation de loyer accessoire.
5 b	Pour les logements-foyers, redevance mensuelle inférieure à l'équivalent loyer et charges locatives de référence de l'APL pour la composition familiale envisagée et part des prestations annexes hors assiette APL inférieure à 5% de la redevance mensuelle.
6	Mise en place d'une gestion locative adaptée

Publics visés

Critère d'éligibilité 1 :

Les logements doivent être destinés au public éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.

Le public visé par ce programme est constitué des ménages :

- ayant des ressources inférieures aux plafonds de ressources du PLAI, soit, au 1^{er} janvier 2017, 12 733 € par an pour une personne seule en Ile-de-France et 11 067 € en province (ces ménages représentent environ 30 % des ménages français) ;
- et qui rencontrent des difficultés sociales ;

soit les ménages cumulant les difficultés mentionnées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation : « *Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.* »

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

Ils peuvent aussi être destinés aux publics cibles identifiés dans les programmes d'action des PDALHPD ou dans les accords collectifs, pour lesquels l'offre existante ou prévue ne peut répondre à leurs besoins, notamment pour les grandes familles, en particulier celles pour qui le délai d'attente est anormalement long et/ou celles qui font des recours DALO. Vous pourrez vous référer également aux autres documents de programmation (PLH) ou de planification existants (PLUI, PDH) et dans les diagnostics territoriaux à 360°.

Une analyse objective de ces demandes particulières devra être faite et les solutions les moins coûteuses devront être recherchées : par exemple, en zones détendues, acquisition-amélioration de logements existants.

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

Caractéristiques des projets attendus

Type d'opérations

Critère d'éligibilité 2 :

Les projets doivent porter sur la production de logements familiaux ordinaires ou de logements inclus dans certaines structures collectives (résidences sociales classiques et pensions de famille).

Seules les opérations de résidences sociales classiques ne dépassant pas 50 logements et les pensions de famille ne dépassant pas 25 logements sont éligibles.

Les logements neufs¹ (en particulier des opérations de quelques logements au sein d'une opération comportant des logements non concernés par le programme), les logements vacants acquis-améliorés ou les logements cédés à bail emphytéotique par l'État, par les collectivités locales ou par leurs groupements² faisant l'objet de travaux d'amélioration sont éligibles aux subventions du programme.

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

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

S'agissant des résidences sociales, seules les structures de petite taille (50 logements maximum) ainsi que les pensions de famille (lesquelles comportent au maximum 25 logements) pourront bénéficier d'un financement. En effet, il est indispensable de prévoir une concentration limitée des publics visés afin de garantir un véritable accompagnement des ménages et leur insertion dans l'environnement.

¹ Le cas échéant en VEFA

² Cf. liste des opérations finançables en PLAI à l'article R. 331-1 du CCH

Critère d'éligibilité 3 :

Les opérations de location/sous-location dans le parc social ne sont éligibles que si elles garantissent une occupation durable du logement par l'occupant et qu'elles sont assorties d'une prise en charge au moins partielle du risque locatif (FSL, bailleur...).

Dans ce cadre, les opérations garantissant une occupation durable sont admissibles. Elles sont de deux sortes :

- les opérations en location / sous-location avec bail glissant dans le cas où les conditions de glissement du bail sont prévues d'emblée. Il s'agit d'une modalité possible, à évaluer au cas par cas, et à exercer dans les conditions prévues par la loi ALUR.
- les opérations en location / sous-location sans bail glissant par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 du CCH, à condition que les sous-locataires puissent rester dans les lieux tant qu'ils répondent aux conditions précisées dans le contrat de location et que la durée de l'occupation ne soit pas limitée et donc pas fixée à l'avance ; cette formule peut être utilisée pour des publics très désocialisés³. En cas de cessation ou de résiliation du contrat de location principal conclu entre le bailleur et le locataire, les obligations liées au financement de l'opération par le programme « PLAI adapté » continueront de s'imposer au bailleur.

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

Localisation de l'opération

Critère d'éligibilité 4 :

Les projets doivent garantir une bonne intégration urbaine des logements qui doivent répondre aux critères de localisation suivants :

- accessibilité des services nécessaires à l'insertion des publics ciblés ;
- desserte en transports en commun, accès routier en zone rurale, accès à l'emploi.

³ Cf. conditions relatives à la location / sous-location aux articles L. 442-8-1 et L. 442-8-2 du CCH

Typologie et loyers des logements ordinaires

Critère d'éligibilité 5 a :

- **Le loyer mensuel du logement doit être inférieur au loyer plafond pris en compte pour le calcul de l'APL pour la composition familiale envisagée, rappelé en annexe.**
- **Aucune majoration locale de loyer ne pourra être appliquée.**
- **A l'exception des opérations dédiées à la sédentarisation des gens du voyage, aucun loyer accessoire ne peut être envisagé.**

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

Il est en effet possible d'agir sur les surfaces – et donc sur le loyer du logement puisque le loyer est calculé en € par m² – sans modifier la typologie.

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

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

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

Par ailleurs, **aucune majoration locale de loyer ne pourra être appliquée.**

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

Les recettes locatives permettant d'atteindre l'équilibre de l'opération doivent donc être limitées aux loyers principaux. En cas de présence d'un garage, l'équilibre d'opération doit donc être atteint sans facturation de loyer accessoire. Le dossier doit comporter un engagement du maître d'ouvrage à ne pas facturer de loyer accessoire.

Seules les opérations dédiées à la sédentarisation des gens du voyage peuvent supporter la présence d'un loyer accessoire.

Typologie, loyers et charges des résidences sociales

Critère d'éligibilité 5 b :

La redevance mensuelle du logement doit être inférieure à l'équivalent loyer et charges locatives de référence pris en compte pour le calcul de l'APL pour la composition familiale envisagée, rappelé en annexe et la part des prestations annexes hors assiette APL doit être inférieure à 5 % de la redevance.

Dans le cas des résidences sociales classiques ou des pensions de famille, les porteurs de projets doivent proposer une taille des logements adaptée aux ménages de façon à ce que l'équivalent loyer du logement n'excède pas le plafond du barème de l'APL foyer pour un ménage ayant une composition cohérente avec la typologie du logement (T1, T1', T1bis en grande majorité), dans le but de maximiser l'aide et de limiter le reste à charge.

La part des prestations annexes hors assiette APL ne devra pas dépasser 5 % de la redevance (10 % dans le cas général des résidences sociales).

L'annexe 1 rappelle les plafonds APL des loyers et redevances.

Gestion locative adaptée

Critère d'éligibilité 6 :

Une gestion locative adaptée en adéquation avec les besoins des publics visés doit être mise en place

Cette prestation doit être fournie sur tous les logements entrant dans le projet. Le dossier présenté par le maître d'ouvrage doit préciser le contenu de la GLA et les moyens humains mis en œuvre. La GLA comporte nécessairement une action à l'entrée dans les lieux facilitant l'appropriation du logement par le locataire et des contacts réguliers par la suite. L'annexe 2 définit de la notion de GLA et d'accompagnement ciblé sur le logement.

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

La GLA est en principe exercée par le bailleur. Toutefois, les organismes d'HLM et les SEM qui ne souhaitent pas l'effectuer en régie, peuvent travailler en collaboration avec des organismes agréés au titre de l'ingénierie sociale ou de la gestion locative sociale (agrément prévus aux L. 365-3 et L. 365-4 du CCH).

Dans le cas des résidences sociales classiques ou des pensions de famille, la gestion locative sociale (GLS), qui n'a pas vocation à se substituer à une prestation d'accompagnement social, permet d'assurer au sein de la résidence sociale, l'accueil, la médiation, la liaison avec le comité de résidents, de garantir l'accès des résidents à l'ensemble des services et dispositifs sociaux auxquels ils ont droit et de favoriser les relations des résidents avec les bailleurs publics ou privés.

V. Critères d'appréciation des projets

Au regard des critères exposés ci-dessous, le préfet de département ou le délégataire des aides à la pierre, dans le cadre de l'instruction du dossier de financement et du cadrage régional défini au II. ci-dessus, pourra majorer le montant de subvention à accorder, pour valoriser les projets les plus ambitieux.

Pertinence de la proposition au regard des orientations du programme

1. Effort sur la maîtrise des charges locatives : par exemple, le maître d'ouvrage s'attachera à présenter les efforts/actions mises en œuvre pour réduire et maîtriser les charges sur l'ensemble des postes de charges (fluides, gardiennage, etc.) quittancées ou non. L'annexe 3 présente à titre indicatif les postes de charges à prendre en compte pour une estimation correcte des charges. Par ailleurs, le forfait charge APL est rappelé en annexe 2.

2. Qualité d'usage de l'opération.

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

4. Effort particulier pour renforcer le dispositif de GLA.

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

6. Recherche de mixité sociale au sens de faciliter l'accès à des ménages défavorisés dans des secteurs bien insérés dans le tissu urbain : les opérations situées dans des communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU ou dans des zones qui n'accueillent pas une majorité de logements sociaux pourront à ce titre être valorisées.

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

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

Financement du projet

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

10. Cofinancements apportés à l'opération, tant par les maîtres d'ouvrage que par les collectivités territoriales et leurs groupements. Il conviendra de s'assurer que la subvention complémentaire ne vienne pas compenser un désengagement de l'État ou des autres partenaires financiers (les services instructeurs devront dans le cadre de l'analyse du dossier comparer les conditions passées et présentes de financement des PLAI sur le territoire de gestion concerné).

Caractère innovant du projet

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

Le cadrage régional mentionné au II. ci-dessus peut en outre définir tout autre critère prioritaire en fonction des besoins spécifiques identifiés sur les territoires.

VI. Suivi des opérations et obligations concernant les attributions

Un rendu compte au préfet des attributions sur ce type de logement est prévu par une convention spécifique à ces opérations, mentionnée à l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation, que les maîtres d'ouvrage doivent signer avec l'État et, le cas échéant, avec les autres réservataires. Pour les logements ordinaires, le modèle de convention est fixé par l'arrêté du 23 février 2016 figurant en annexe 4. Le modèle de convention adapté aux résidences sociales est en cours d'élaboration.

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

Au-delà de la première attribution, il convient de veiller à ce que les logements financés par le programme restent attribués, dans la durée, à des ménages qui rencontrent des difficultés socio-économiques⁴. Un suivi individuel au fil de l'eau sera mis en place, permettant le contrôle de l'évolution de l'occupation de ces logements, ainsi que des modalités de mise en œuvre de la gestion locative adaptée ou des mesures d'accompagnement, telles que prévues dans la convention de suivi spécifique.

Dès lors que SYPLO⁵ est déployé dans le département où est située l'opération, le suivi des attributions des logements familiaux se fait via cette application. Les réservataires des logements doivent veiller à ce que les candidats proposés pour l'attribution de ces logements correspondent aux publics visés par le programme. Les réservataires et le bailleur devront, en particulier lors de l'attribution du logement, vérifier que le coût d'usage du logement soit adapté aux ressources du ménage, compte-tenu de sa composition familiale, notamment au regard de la solvabilisation par l'APL et des coûts associés au logement.

Il est en outre rappelé que depuis la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, l'orientation des ménages vers les résidences sociales s'effectue par les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO).

⁴ Dans certains territoires, des instances partenariales associant l'État, les collectivités territoriales concernées, les bailleurs sociaux et des associations, qui ne se substituent pas aux commissions d'attribution des organismes bailleurs, travaillent déjà en amont à l'adéquation entre l'offre de logements PLAI et la demande de logements des personnes défavorisées. Ces instances pourront donc évidemment contribuer à cette veille.

⁵ SYPLO (Système Priorité Logement) est un outil de suivi des publics prioritaires du PDALPD et de gestion du contingent réservé de l'État.

VII. Processus de présentation et de sélection

Composition du dossier de candidature

Le dossier de candidature se compose des pièces suivantes :

- courrier de saisine officielle signé : acte de candidature ;
- dossier-type complété. **Le dossier déposé doit expliciter en quoi l'apport de la subvention PLAI adapté permet à l'opération de se distinguer d'un PLAI classique (sur le montant du loyer et des charges, sur la gestion locative adaptée, ...)** ;
- à 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.) ;
- bilans d'exploitation de l'opération sur la durée du prêt PLAI (par exemple extraction du logiciel LOLA) : deux bilans seront fournis, l'un pour l'opération réalisée sans la subvention qui pourrait être accordée au titre du PLAI adapté et l'autre avec cette subvention ;
- plans de situation, plan masse, plan des logements ;
- pour les opérations localisées en QPV, l'accord pour le financement de l'opération par l'autorité compétente (préfet de région, direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages).

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

Dépôt des dossiers et modalités de sélection des projets

Le maître d'ouvrage adresse le dossier de candidature complet **aux services instructeurs des aides à la pierre** - direction départementales des territoires (et de la mer) (DDT(M)) ou aux délégués des aides à la pierre - dans le respect du calendrier défini par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et des territoires (DREAL). En cas de délégation de compétence avec mise à disposition de la DDT(M), un exemplaire du dossier est également adressé au délégué.

L'ensemble des pièces composant le dossier de candidature sont à joindre **par voie électronique** (dans des formats accessibles aux logiciels classiques de bureautique) et/ou par courrier si la nature des pièces l'exige (par exemple pour des plans, etc.).

Les services instructeurs accusent réception de la demande par voie électronique dans un délai de 30 jours ouvrés après le dépôt du dossier par le maître d'ouvrage en précisant le cas échéant les pièces manquantes.

Un cadrage régional mentionné au II. ci-dessus précisera les conditions de l'instruction par les services instructeurs des aides à la pierre, qui permettront de garantir l'homogénéité de l'application du présent cahier des charges sur le territoire régional et le respect des critères qui y sont définis, tout en associant les différents partenaires concernés (services de l'Etat, bailleurs, associations de maîtrise d'ouvrage d'insertion, collectivités, ...), le cas échéant dans le cadre de comités de concertation locaux à réunir tout au long de l'année, pour suivre l'avancement et les conditions du montage des projets, voire se prononcer sur la pertinence de leur financement.

Toute latitude est laissée aux préfets de régions pour définir le cadrage adapté à la réalité des besoins et des acteurs de leur territoire, ainsi que le calendrier et les modalités de sa mise en œuvre, dans le respect du présent cahier des charges, et en s'appuyant le cas échéant, sur des instances partenariales existantes localement (commissions du CRHH, ...).

Ce cadrage devra nécessairement préciser les conditions de vérification par les services départementaux de l'Etat (DDT-M- et direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCS-PP-) ou les délégataires des aides de la réglementation et des orientations du programme fixé par le cahier des charges.

Tout projet ne remplissant pas l'ensemble des critères listés au IV du présent cahier des charges ou qui ne serait pas conforme aux règles de financement de droit commun est déclaré inéligible. Une appréciation circonstanciée sur la pertinence de l'opération au regard de l'ensemble des orientations du cahier des charges doit être formulée.

Quand un projet est jugé inéligible au regard des critères du IV, un courrier d'information est adressé par le préfet de département ou le délégataire au maître d'ouvrage précisant les raisons de son inéligibilité, et le préfet de région en est avisé.

De même, les préfets de département ou les délégataires des aides à la pierre peuvent décider de ne pas accorder de subvention à un projet, alors même que celui-ci remplit les critères d'éligibilité mentionnés aux IV, considérant que celui-ci ne répond pas aux objectifs du programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance.

Aux 30 juin, 1^{er} septembre et 1^{er} décembre, la DREAL adresse à la DHUP par voie dématérialisée un tableau de synthèse indiquant les opérations retenues sur le territoire régional en application des dispositions précitées, et leurs caractéristiques, ainsi que la décision de financement signée par le préfet de département ou par le délégué des aides à la pierre, permettant la délégation des crédits.

Une commission nationale consultative réunissant l'ensemble des partenaires nationaux du fonds national des aides à la pierre concernés par le dispositif d'accès au logement des personnes défavorisées, pourra être saisie par les candidats via la DREAL, qui adresseront les demandes correspondantes à la DHUP, en cas de litige sur les décisions prises localement en application des dispositions précitées, et en particulier en cas de refus de financement.

Cette commission pourra se saisir des dossiers ayant donné lieu localement à une décision favorable de financement au titre du présent programme, afin de vérifier le respect des orientations et critères définis au cahier des charges.

Suivi

Les documents de cadrage sont téléchargeables sur le site internet du ministère à cette adresse :

<http://www.logement.gouv.fr/appel-a-projets-plai-adaptes-2017>

Annexe 1 – Loyers/redevances plafonds APL et forfait charges⁶

Loyers plafonds APL en secteur locatif :

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

Colocation : 75% de ces valeurs

Forfait de charges :

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

Equivalences de loyer et de charges locatives de référence pour l'APL aux personnes résidant dans un logement-foyer :

	isolé	Couple sans personne à charge	isolé ou couple ayant une personne à charge	isolé ou couple ayant deux personnes à charge	isolé ou couple ayant trois personnes à charge	isolé ou couple ayant quatre personnes à charge	Par personne supplémentaire à charge
Zone 1	438,49	515,05	548,12	586,59	625,21	674,36	69,94
Zone 2	400,99	467,99	498,99	534,14	569,15	606,47	63,21
Zone 3	380,62	442,69	469,66	500,65	531,64	566,48	58,66

⁶ En tiers payant, en cas d'APL supérieure au loyer + charges (qui peut se rencontrer notamment lorsque les charges sont majoritairement hors quittance), la directive n° 2 du FNH (fonds national de l'habitat devenue fonds national des aides au logement en 2005) du 5 septembre 1985 prévoit, pour ce cas, le maintien du principe du versement de l'aide en tiers payant sous réserve des adaptations suivantes :
 - si l'immeuble est doté d'un chauffage collectif, le bailleur doit, lorsqu'il procède à la régularisation annuelle du compte du locataire, lui reverser le solde éventuel d'APL,
 - si le logement est doté d'un chauffage individuel, le bailleur est tenu de reverser mensuellement au bénéficiaire la différence entre le montant de l'APL et le montant du loyer plus charges.

Annexe 2 - Fiche de définitions gestion locative adaptée et l'accompagnement ciblé sur le logement

La gestion locative adaptée

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

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

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

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

L'accompagnement ciblé sur le logement⁷

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

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

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

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

Selon le moment du déclenchement, il s'agira :

1) *d'un accompagnement vers le logement*

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

⁷ L'expression « accompagnement ciblé sur le logement » a été préférée ici à l'expression « accompagnement vers et dans le logement » qui est souvent considérée comme désignant les actions d'accompagnement financées par l'Etat – de même que l'accompagnement en question quand il est financé par le département est dénommé « accompagnement social lié au logement » - ASLL - , alors même que le référentiel de 2011 qui concerne ce type d'accompagnement peut trouver à s'appliquer quel que soit le financement.

2) d'un accompagnement lors du relogement

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

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

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

3) L'accompagnement dans le logement

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

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

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

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

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

Le bail glissant

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

Le diagnostic et la veille

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

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

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

Prescripteur

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

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

Financier de la prestation

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

Annexe 3 – Liste indicative des charges à prendre en compte

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

Annexe 4 - Arrêté du 23 février 2016

Arrêté du 23 février 2016

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

NOR : LHAL1600505A

La ministre du logement et de l'habitat durable,

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

Arrête :

Article 1^{er}

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

Article 2

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

Fait le 23 février 2016

Pour la ministre et par délégation :

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

Annexe

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

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

La présente convention est conclue entre les soussignés :

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

[ou :

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

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

***[Indiquer ici les autres réservataires]* ;**

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

Sont convenus de ce qui suit :

I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Objet de la convention

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

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

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

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

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

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

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

II – LES PUBLICS CIBLES

Article 3 : Bénéficiaires des attributions de logements

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

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

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

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

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

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

[Indiquer la méthodologie adoptée pour identifier les ménages concernés]

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

III – RAPPEL DES DROITS A RESERVATION APPLICABLES A CES LOGEMENTS

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

[Pour la gestion en stock :

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

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

[Pour la gestion en flux]:

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

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

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

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

IV – PROPOSITION DE CANDIDATS POUR L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

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

a- La livraison

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

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

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

b- La vacance

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

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

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

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

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

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

[Indiquer la procédure adoptée.]

Dans certains territoires, des instances partenariales associant l'Etat, les collectivités territoriales concernées, les bailleurs sociaux et des associations, qui ne se substituent pas aux commissions d'attribution des bailleurs, travaillent en amont à l'adéquation entre l'offre de logements PLAI et la demande de logements des personnes défavorisées. Le cas échéant, la présente convention pourra prévoir de confier la désignation des candidats à ces instances partenariales.

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

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

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

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

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

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

La commission d'attribution des logements (CAL) compétente statue dans les conditions prévues à l'article R. 441-3 du code de la construction et de l'habitation. Si la commission décide de ne pas attribuer le logement au candidat présenté ou à aucun des candidats présentés, le bailleur doit en communiquer les motifs aux réservataires.

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

e- Les cas d'échec d'attribution

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

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

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

f- Cas particulier des locations-sous locations

Pour les ménages dont la situation le justifie, il est possible que le logement soit loué à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 du CCH qui le sous-loue à un demandeur dans les conditions prévues à l'article L. 442-8-2 du CCH :

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

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

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

V – SUIVI ANNUEL, ACCOMPAGNEMENT ET SUIVI DES LOCATAIRES

Article 6 : Gestion locative adaptée et accompagnements des locataires

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

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

Article 7 : Suivi annuel du dispositif

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

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

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

Article 8 : Suivi des ménages logés

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

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

VI – CHANGEMENT DE PROPRIETAIRE

Article 9 : Information en cas de changement de propriétaire

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

La présente convention est applicable au nouveau propriétaire.

VII – Dispositions relatives à l'application de la convention

Article 10 : Contrôle

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

Article 11 : Inexécution de la convention par le bailleur

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

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

Fait à ..., le ...

Le préfet de [indiquer le département],

[Ou :

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale,

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

[Indiquer les autres réservataires]

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