

# 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 : Sia Habitat

N° SIREN : 045 550 258

Nature juridique : Bailleur social X      ☒ MOI ☐

Préciser le statut : SA d'HLM (ESH)

Adresse : 67 avenue des Potiers CS 80649

Téléphone : 03 27 93 07 07

Courriel :

Nom et qualité du responsable légal : Christophe CAPPE

Responsable du projet PLAI adapté (aspect technique) :

- Nom : Pierrick MOURETTE

- Téléphone : 03 27 94 63 05

Responsable du projet PLAI adapté (aspect GLA) :

- Nom : Richard DEFRETIN

- Téléphone : 03 27 94 63 44

### **IDENTIFICATION DU PROJET**

Nom de l'opération : Faches-Thumesnil, rue Henri Barbusse, 25 logements

Commune : Faches-Thumesnil (59155)

Adresse : rue Henri Barbusse

## **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 :

Le PLH 2012/2018 de la Métropole Européenne de Lille dans l'axe « un habitat plus mixte » a identifié l'accès des jeunes et des étudiants au logement.

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

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

Si oui :

	Commune	Etat/MEL	Département	Région
Apport de subvention		21000€/PLAI	5000€/PLAI adapté	
Apport de foncier				
Apport de garantie financière				
Autre (préciser)				

Si autres partenaires, lesquels, selon quelles modalités ?

### **Commentaires, précisions :**

Action logement → prêt amortissable en contrepartie de réservation de logements (hors PLAi adapté)

### **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 ☐

Public jeune (moins de 25 ans)

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**

Le projet comprend la réalisation de 83 logements collectifs par le promoteur PROJECTIM. 25 logements sont achetés en VEFA par Sia Habitat pour du logement locatif PLUS/PLAI.

L'architecte de l'opération est le cabinet Coldefy & Associés.

Le logement ciblé pour faire un PLAI adapté est le numéro A16.

Nombre total de logements dans l'opération : 83 logements dont 25 logements locatifs sociaux

Neuf ☒ Acquisition-amélioration ☐

Collectif ☒ Individuel ☐

L'opération comporte-t-elle des logements en accession/en location privée: oui X non ☐  
 L'opération comporte-t-elle d'autres logements sociaux : oui ☐ non X

#### 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	2	1	12				14
T3	2		6				8
T4	1		2				3
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							
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 XZone rurale ☐ / zone urbaine XQuartier prioritaire de la politique de la ville : oui ☐ non XAncienne ZUS : oui ☐ non X

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

----------------------

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

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

**Accès aux transports en commun**

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

**Commentaires éventuels :**

Ligne de bus à proximité : Liane 1, ligne n°11, n°221 et Z3  
La gare de Ronchin est à 2km

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

Label recherché ou obtenu : RT 2012 -10% (HPE)

Classe énergétique des logements à la livraison : non connu

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

Autres éléments (chauffage, production d'eau chaude, isolation thermique et acoustique, biodiversité...) : chauffage et production d'eau chaude par chaudière à condensation individuelle.

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

**Etat d'avancement du projet :**

Décision d'opportunité : Comité d'investissement du 08/04/2015

Phase de conception : ☐

Autorisation de construire : ☐

Le cas échéant :

- date de la signature de la promesse de vente : septembre 2015 (prévisionnelle)
- permis de construire déposé le : 20 février 2015
- permis de construire obtenu le : 30 juin 2015
- date prévisionnelle de l'ordre de service : 1<sup>er</sup> semestre 2015
- date prévisionnelle de livraison : mi 2017

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

PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION		
	Prix de revient de l'opération en PLAI adaptés (au prorata des PLAI adaptés si opération mixte)	Prix de revient total de l'opération de LLS y compris PLAI adaptés (si ne comprenant pas que des PLAI adaptés)
Coûts liés au foncier	58 710,94 €	832 837,55 €
Coûts liés aux travaux	320,01 €	1 943 287,61 €
Coûts liés aux prestations intellectuelles	25 161,83 €	10 592 €
<b>TOTAL</b>	<b>84 192,78 €</b>	<b>2 786 717,16 €</b>

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

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL		
	Plan de financement de l'opération en PLAI adaptés (au prorata des PLAI adaptés si opération mixte)	Plan de financement total de l'opération de LLS y compris PLAI adaptés (si ne comprenant pas que des PLAI adaptés)
Subvention État	..... €	..... €
Subvention FNDOLLTS	9 720 €	9 720 €
Subvention commune	..... €	..... €
Subvention EPCI / état	21 000 €	105 000 €
Subvention Conseil général	5 000 €	5 000 €
Subvention Conseil régional	..... €	..... €
Subvention autre à préciser : PLAI adapté	..... €	..... €
Prêt foncier CDC	24 172,73 €	800 099,15 €
Prêt travaux CDC	22 616,23 €	1 001 898,01 €
Prêts PEEC	..... €	240 000 €
Autres prêts (à préciser)	..... €	..... €
Fonds propres	1 683,82 €	625 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>84 192,78 €</b>	<b>2 786 717,16 €</b>

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

Taux de provisionnement PGE/GER (en %) : 2%

Frais de gestion (en €/an/logement) : 1179 €/an/logement

Frais d'entretien courant non refacturable (en €/an/logement) : compris dans le PGE/GER

Taxe Foncière sur les propriétés bâties (en €/an/logement) : 531 €/an/logement

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

#### 1.5.1. **Projet social**

Sia Habitat rencontre de grosses difficultés à loger durablement les jeunes de moins de 25 ans. En effet ce public peut cumuler de nombreuses problématiques : absence de ressources (RSA réservé aux 25 ans et plus) ou ressources faibles et/ou fluctuantes (contrats précaires), non solvabilité par les allocations familiales (APL)...

Le PLAI adapté semble donc le produit logement répondant le mieux aux problématiques de ce public. Le logement ciblé est un T2.

Le public visé par ce projet sera des jeunes de moins de 25 ans hébergé en structure spécialisée (de type FJT par exemple) et proche de l'autonomie.

Le principe retenu sera de la location/sous-location avec un organisme spécialisé dans l'accueil des jeunes. L'accompagnement proposé par cet organisme sera orienté en priorité vers l'aide à l'installation, la gestion budgétaire, l'apprentissage de la maîtrise des charges et de l'entretien du logement.

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

### 1.5.2. Description des actions en matière de GLA

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

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

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

*La GLA est en principe exercée par le bailleur. Toutefois, les organismes HLM et les SEM qui ne souhaitent pas l'effectuer en régie, peuvent travailler en collaboration avec des organismes agréés au titre de l'ingénierie sociale ou de la gestion locative sociale (agrément prévu aux L365-3 et L365-4 du CCH). Dans ce cas, le dossier doit comprendre un accord formalisé de cet organisme et préciser les moyens financiers mis en place par le bailleur. Cette collaboration n'implique pas nécessairement une intermédiation locative, le bailleur pouvant passer des baux avec les locataires tout en confiant la GLA à un tiers.*

En régie : ☐ Déléguée : X

Si déléguée, nom de l'organisme assurant la GLA : en cours de recherche

Moyens humains en nombre d'ETP/an : 0,1 ETP

Coût spécifique estimatif de la GLA (en €/an/logement) : 1500 €/an/logt

Accompagnement portant sur :

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

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

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



### 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	Jeunes
	Réservataire du logement	
	Composition familiale	Couple
	Typologie	T2
Loyer	LMZ x CS en €/m <sup>2</sup>	4,59
	Majoration locale	0
	SH	42,12
	SU	42,12
	SA	0
	Coefficient propre au logement	
	Loyer mensuel en €/lgt	193,33 €
	Loyer plafond APL pour cette composition de ménages	312,15 €
Charges	Estimation charges énergétiques liées au logement quittancées	3,58 €
	Estimation charges hors énergie liées au logement quittancées	55,06 €
	Estimation charges liées au logement hors quittance	59,50 €
	Total charges liées au logement	114,56 €
	Forfait charges	53,23 €

Liste des abréviations :

SH : Surface habitable

SU : Surface utile

SA : Surface annexe

LMZ : Loyer maximum de zone

CS : Coefficient de structure

Liste détaillée des charges prises en compte et montants correspondants :

*Rappel : liste des charges à prendre en compte (préconisation) :*

- charges locatives au sens du décret n°82-955 du 9 novembre 1982 pris en application

de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation et fixant la liste des charges récupérables

- abonnements et consommations d'énergie et d'eau (sauf si déjà pris en compte dans les charges locatives indiquées ci-dessus) ;
- contrats d'entretien annuels liés notamment à l'entretien de la chaudière (sauf si déjà pris en compte dans les charges locatives indiquées ci-dessus) ;
- assurance habitation dans le cas où le locataire la règle (dépense hors quittance) et dans le cas où le propriétaire la règle par défaut et la récupère ensuite (dépense quittancée).

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

**ESTIMATION CHARGES ENERGETIQUES LIEES AU LOGEMENT QUITTANCEES :**

Electricité des parties communes : 48 €/an/logt \* Nbe de logement du projet/SU totale du projet/ SU du PLAI Adapté.

Eau des parties communes : 9 €/an/logt \* Nbe de logement du projet/SU totale du projet/ SU du PLAI Adapté.

**ESTIMATION DES CHARGES HORS ENERGIE QUITTANCEES :**

Entretien des parties communes : 308 €/an/logt\* Nbe de logement du projet/ SU totale du projet \* SU du PLAI Adapté.

Entretien des Espaces Verts : 11,80 €/mois/logt (Plafond charge récupérable) ✓

TEOM : 131 €/an/logt \* Nbe de logement du projet /SU totale du projet \* SU du PLAI Adapté

Entretien Chaudière/VMC/Robinetterie : 15.63 €/mois/logt \* 70% (% récupérable) ✓

Entretien Ascenseur : 84.62 €/an/logt\* Nbe de logement du projet/SU Total du projet\*SU du PLAI Adapté\* 73.27% (% récupérable)

Charges Diverses (Ampoule...) : 14€/an/logt\* nombre de logement du Projet/SU totale du projet \* SU du PLAI Adapté

Assurance Habitation :

2.66 €/mois/logt

**ESTIMATION DES CHARGES ENERGIES NON QUITTANCEES :**

1 - Electricité : Abonnement : 86.48 €/an/logt soit 7.21 €/mois

Consommation

2 - Energie primaire 56 KWep/M² Surface de plancher rt/an

3 - Rapport SP/SH : 0.84

4 - Conversion Energie Primaire en Energie Finale : 2.58

5 - 13% des consommations totales du logement sont de source électrique

6 - Prix au KW : 0.144 €

= 1+ ((2\*(SU PLAI Adapté /3))\*5/4\*6)/12 mois

1 - Gaz : Abonnement : 118,44 €/an/logt soit 9.87 €/mois

Consommation

2 – Energie Primaire 56 Kwep/m² surface de plancher rt/an

3 - Rapport SP/SH : 0.84

4 - Conversion Energie primaire en Energie Finale : 1

5 – 87% des consommations totales du logement sont de source Gaz

6- Prix au KW : 0.0758 €

$$= 1 + ((2 * (\text{SU PLAI Adapté} / 3)) * 5 / 4 * 6) / 12 \text{ mois}$$

Eau Potable : consommations 35 m<sup>3</sup>/habitant/an

Nombre d'habitant : T2=2 T3=3 T4=4

Prix unitaire M3= 3.88 €

$$= 35 * \text{Nbe habitant} * 3.88$$

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 ...*) :

L'apport de la subvention PLAI adapté permet de réduire le loyer de 213,13 €/mois à 193,33 €/mois.

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...) :

Ce projet va permettre à Sia Habitat de proposer un logement adapté en terme de loyer à une catégorie de ménage de type jeune moins de 25 ans, notamment le public sortant d'hébergement.

Un accompagnement adapté permettra à ce public d'acquérir l'autonomie nécessaire à un parcours résidentiel classique.

## **3. CARACTERISTIQUES SPECIFIQUES NECESSITANT UN EXAMEN PARTICULIER OU UNE DEROGATION**

Loyer accessoire (*hors opération neuve*) :

Sans objet

Montant du loyer accessoire mensuel en €/logement :

Sans objet

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.

La surface de ce logement est maîtrisée ce qui permet de proposer un faible niveau de loyer.

Le logement se situe à proximité de nombreux commerces (centre commercial) et de services médicaux ce qui pourrait l'aider à trouver un travail.

Le logement est également proche de transport en commun (bus).

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, quittancees 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 : Vincent De Paepe

Date : 10/07/2015

Signature :

 **sia habitat**  
GROUPE SIA  
SA HLM - 67 avenue des Potiers  
59506 DOUAI CEDEX  
045 550 258 RCS Douai B  
Siret 045 550 258 00029 - APE 6820 A

<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 X

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 X

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

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