

## Appel à projet PLAI Adaptés

Session de Juin 2015

---

### ACTE DE CANDIDATURE

Lille Métropole Habitat, office public de la Métropole Européenne de Lille, est propriétaire et gestionnaire de 31 600 logements, relevant de la géographie prioritaire pour 60% d'entre eux. Notre parc de logements est en constant renouvellement : 500 réhabilitations et 300 logements neufs par an, résidentialisation et requalification des espaces extérieurs, projets de gestion de site et développement d'une gamme de produits spécifiques.

Le profil socio-économique des 75 000 ménages présents dans notre parc et plus encore celui des ménages nouvellement logés chaque année, qui représentent près de 3 000 familles, reflète l'attention portée à un public de plus en plus touché par la précarité : 87 % des nouveaux entrants en 2014 disposent de ressources inférieures au plafond du PLAI (70% pour les ménages en place) et 19% bénéficient des minimas sociaux (27% pour les ménages en place). Le taux d'activité des nouveaux entrants en 2014 s'élève à 49%, il est à 41% pour les ménages présents dans le parc.

Ces indicateurs reflètent notre positionnement de bailleur très social dans la métropole et justifient largement la nécessité de réfléchir à une offre de logement qui soit compatible avec les ressources de ces ménages, pour lesquels l'accès et surtout le maintien dans un logement autonome ne sauraient s'envisager sans une compression de la part consacrée à l'habitat dans leur budget quotidien. Au-delà de la réflexion sur le coût du logement, cet appel à projet permet d'engager une action sur l'accompagnement social à mettre en place, outil primordial pour garantir la solvabilité à long terme de ce public.

L'enjeu réside donc, d'une part, dans la construction ou l'acquisition-amélioration de logements aux surfaces optimisées, dégageant un niveau de quittance largement couvert par l'APL et une prise en compte améliorée du forfait charges. D'autre part, il s'agit pour LMH d'être force de proposition sur les outils mobilisables en terme d'accompagnement social, à la fois par l'expérimentation d'une gestion locative adaptée et par l'animation de notre réseau partenarial.

Nous espérons que la candidature de LMH, qui vise à réaliser la synthèse de ces attendus, retiendra votre attention, et nous vous prions d'agréer nos salutations les plus distinguées.

Amélie DEBRABANDERE





# 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 : Lille Métropole Habitat

N° SIREN :

Nature juridique : Bailleur social X      MOI ☐

Préciser le statut : Office public d'habitat

Adresse : 1, rue Edouard Herriot 59 000 LILLE

Téléphone :

Courriel :

Nom et qualité du responsable légal : Amélie DEBRABANDERE Directrice Générale

Responsable du projet PLAI adapté :

- Nom : CHIROL Matthieu

- Téléphone : 03 59 31 02 07

### **IDENTIFICATION DU PROJET**

Nom de l'opération : Caserne des Douanes

Commune : Houplines

Adresse : 1 à 27 rue Jules Guesde

## **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 :

Conformément aux données de cadrage énoncées dans le PHL intercommunal 2012-2018 en vigueur dans la Métropole Européenne de Lille, le profil socio-économique des ménages du territoire est caractérisé par :

- une précarité marquée, puisque 20% des familles vivent sous le seuil de pauvreté et 32% disposent de ressources inférieures aux plafonds du PLAI,
- une forte représentation des familles monoparentales (1 famille sur 4), disposant d'un pouvoir d'achat amoindri et rencontrant des difficultés plus fréquentes dans leur parcours résidentiel,
- un indice de jeunesse dont la valeur est à 1.6 en 2011 (pour 1.04 en France), qui reflète la jeunesse du territoire mais souligne également toutes les difficultés rencontrées par ce segment de population en termes d'accès à l'emploi et au logement.

Le parc social (55% des logements) est fortement représenté dans les communes de Lille (25%), Roubaix (12%), Tourcoing (9%) et Villeneuve d'Ascq (9%), ce qui conduit les bailleurs sociaux à développer leur offre sur le reste du territoire. Avec 48 000 demandes de logements en instance pour environ 11 000 attributions par an, la tension du secteur locatif social est forte. La demande est surtout le fait de familles, pour 52%, disposant de faibles ressources (72% des attributions sont au bénéfice de ménages se situant sous les plafonds PLAI) et subissant pour 18% une situation de mal logement.

Par conséquent, le développement de produits de type super-PLAI sur le territoire de la MEL correspond à une demande réelle, permettant à des ménages en difficulté d'amorcer un parcours résidentiel dans des conditions favorables.

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

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

Si oui :

	Commune	EPCI	Département	Région
Apport de subvention	26 000	155 160	35 000	0
Apport de foncier				
Apport de garantie financière				
Autre (préciser)				

Si autres partenaires, lesquels, selon quelles modalités ?

ETAT (PLAI) 77 000

Commentaires, précisions :

### **1.3. Publics visés**

*Les publics cibles de l'appel à projets sont les ménages sous plafonds de ressources PLAI cumulant des difficultés financières et sociales. Les projets doivent prioritairement permettre d'offrir des réponses adaptées aux situations des ménages reconnus prioritaires DALO ou répondant aux critères d'éligibilité au DALO. Ils peuvent aussi être destinés aux publics cibles identifiés dans les programmes d'action des PDALHPD ou dans les accords collectifs, si l'offre existante ou prévue ne peut répondre à leurs besoins.*

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

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

Gens du voyage sédentarisés : oui ☐ non ☒

Publics prioritaires DALO/PDALPD : oui ☒ non ☐

Sorties d'hébergement : oui ☒ non ☐

Ménages en situation de surendettement : oui ☐ non ☒

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

Autre (préciser) : oui ☒ non ☐ Familles monoparentales

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**

Acquisition Amélioration de 14 logements individuels du 1 au 27 rues Jules Guesde à Houplines

Rénovation énergétique (280 à 130 kWh)

Réfection de l'installation électrique

Réfection de la plomberie sanitaire chauffage.

Travaux de réaménagement de l'espace Sdb WC.

Raccordement au réseau d'assainissement.

Nombre total de logements dans l'opération : 14

Neuf ☐ Acquisition-amélioration X

Collectif ☐ Individuel X

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

L'opération comporte-t-elle d'autres logements sociaux : oui ☐ 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							
T3	7	3	7				14
T4							
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			14		14
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 ☐

Zone rurale ☐ / zone urbaine ☒

Quartier prioritaire de la politique de la ville : oui ☐ non ☒

Ancienne ZUS : oui ☐ non ☒

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

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

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

Accès aux transports en commun

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

commun le plus proche				
-----------------------	--	--	--	--

Commentaires éventuels :

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

Label recherché ou obtenu : Sans Objet

Classe énergétique des logements à la livraison : C (131 kWh/m<sup>2</sup>)

Pour l'acquisition-amélioration, préciser la classe énergétique avant travaux : E (280 kWh/m<sup>2</sup>)

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

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

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

Décision d'opportunité : ☐

Phase de conception : ☐

Autorisation de construire : ☐

Le cas échéant :

- date de la signature de la promesse de vente : Acte signé en juillet 2015
- permis de construire déposé le :
- permis de construire obtenu le :
- date prévisionnelle de l'ordre de service : février 2016
- date prévisionnelle de livraison : février 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	144 150 €	672 700 €
Coûts liés aux travaux	220 211 €	1 027 653 €
Coûts liés aux prestations	24 696 €	115 246 €



intellectuelles

<b>TOTAL</b>	<b>389 057 €</b>	<b>1 815 599 €</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	33 000 €	77 000 €
Subvention FNDOLLTS	29 160 €	29 160 €
Subvention commune	5 571 €	26 000 €
Subvention EPCI	30 000 €	126 000 €
Subvention Conseil général	15 000 €	35 000 €
Subvention Conseil régional	..... €	..... €
Subvention autre à préciser :	..... €	..... €
Prêt foncier CDC	89 568 €	456 732 €
Prêt travaux CDC	153 699 €	807 672 €
Prêts PEEC	..... €	..... €
Autres prêts (à préciser)	..... €	..... €
Fonds propres	33 059 €	258 036 €
<b>TOTAL</b>	<b>389 057 €</b>	<b>1 815 599 €</b>

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

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

Frais de gestion (en €/an/logement) : 300

Frais d'entretien courant non refacturable (en €/an/logement) : 475

Taxe Foncière sur les propriétés bâties (en €/an/logement) : 377

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

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

Ces logements feront l'objet d'une gestion adaptée aux ménages qui y résideront, en s'appuyant sur les compétences d'un opérateur associatif qualifié pour réaliser l'accompagnement social des locataires.

LMH développe de nombreux partenariats avec des opérateurs associatifs qualifiés pour l'accompagnement des ménages en difficulté, en s'appuyant sur trois outils :

- les baux de transit
- les baux glissants
- les structures d'hébergement et résidences confiées en gestion aux partenaires associatifs.

Au total, cette offre représente 1 206 logements spécifiques à destination des publics

fragiles (handicap psychique et intellectuel, précarité sociale et économique, parcours logements complexes, places d'hébergement). LMH veille à ce que ces hébergements se réalisent dans le respect des engagements pris par les partenaires, en organisant des temps d'échange réguliers avec eux. Par ailleurs, LMH cherche constamment à faire évoluer cette offre, en diversifiant les partenariats pour accueillir une grande diversité de publics et sur une aire géographique de plus en plus étendue.

Les partenaires actuels de LMH sont :

- AFEJI
- ABEJ
- ADNSEA
- Archipel
- Ariane
- ARS
- Armée du Salut
- Capharnaüm
- Cèdre Bleu,
- CEFR
- Champs Marie –Petits Frères des Pauvres
- EPDSAE
- Emmaüs
- Interval
- EOLE
- Oslo
- PACT MN
- Papillons Blancs
- Résidence Plus
- SPRN
- La Sauvegarde du Nord
- CISSM

En outre, LMH participe à la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pilotée par la MEL (Direction de l'Habitat), afin de favoriser l'accès au logement ou la mutation de ménages pour lesquels le bailleur ne peut trouver une solution de manière isolée.

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 : X    Déléguée : ☐

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

Moyens humains en nombre d'ETP/an : 6

Coût spécifique estimatif de la GLA (en €/an/logement) : 1050€

Accompagnement portant sur :

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

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) :

Les locataires se verront proposer les outils mis en place dans l'Appartement Pédagogique installé par LMH dans son parc depuis 2012, qui permet d'évoluer dans un parcours pédagogique mettant en valeur les éco-gestes facilitant la maîtrise des consommations énergétiques. En outre, ils pourront bénéficier dans ce cadre d'un suivi individualisé assuré par l'association PSPE qui anime l'Appartement Pédagogique, et participer autant que de besoin aux ateliers collectifs qui s'y déroulent.

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

échéant :

LMH s'appuiera sur les dispositifs existants et habituellement mobilisés pour réaliser l'accompagnement social dédié au-delà de la GLA :

-Quand le ménage en dispose, la garantie FSL pourra être activée pour mettre en place l'accompagnement social ;

-Si la garantie FSL n'est pas mobilisable (soit parce qu'elle a déjà été activée, soit parce que le ménage ne correspond pas aux critères du FSL), le dossier sera présenté à la MOUS pilotée par LMCU pour déclencher un accompagnement ;

-Dans le cas des ménages DALO, l'Etat sollicite quand c'est nécessaire un accompagnement, qui pourra également être mobilisé dans ce cadre.

Trois dispositifs permettent donc d'engager le travail d'accompagnement social, visant à renforcer les capacités d'accès au logement autonome des personnes concernées et à garantir leur maintien dans le logement attribué.

## 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.

				Loyer								Charges				
Publics sibles	Réservatai re du logement (Etat, commune, EPCI, Action Logement, ...)	Compo- sition familial e	Typo- logie	LM Z x CS en €/m <sup>2</sup>	Majo- ration locale	SH	SU	SA	Coeffi- cient propre au logement	Loyer mensue l en €/lgt	Loyer plafond APL pour cette compo- sition de ménages	Estimation charges énergétique s liées au logement quittancées	Estimation charges hors énergie liées au logement quittancées	Estimati on charges liées au logeme nt hors quittanc e	Total charg es liées au logem ent	Forfait charges
PLAI			T3	5.01	2%		64.2			328.07	351.25	0	18	111	129	130.58
PLAI			T3	5.01	2%		64.2			328.07	351.25	0	18	111	129	130.58
PLAI			T3	5.01	2%		64.2			328.07	351.25	0	18	111	129	130.58
PLAI			T3	5.01	2%		64.2			328.07	351.25	0	18	111	129	130.58
PLAI			T3	5.01	2%		64.2			328.07	351.25	0	18	111	129	130.58
PLAI			T3	5.01	2%		64.2			328.07	351.25	0	18	111	129	130.58
PLAI			T3	5.01	2%		64.2			328.07	351.25	0	18	111	129	130.58
PLUS			T3	5.64			64.2			362.09						
PLUS			T3	5.64			64.2			362.09						
PLUS			T3	5.64			64.2			362.09						
PLUS			T3	5.64			64.2			362.09						

PLUS			T3	5.64			64.2			362.09						
PLUS			T3	5.64			64.2			362.09						
PLUS			T3	5.64			64.2			362.09						

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) : Estimées selon ratios et observatoires des charges LMH + étude thermique

Charges énergétiques quittancées : 0 (chauffage individuel)

Charges quittancées hors énergie :

- taxe d'enlèvement des ordures ménagères : 9 € / mois
- contrat d'entretien :  
Chaudière + robinetterie + VMC = 9 € / mois

Charges hors quittance :

- Eau (abonnement et conso) : 28 € / mois
- Gaz (abonnement et conso) : 50 € / mois
- Electricité (abonnement et conso) : 25 € / mois
- Assurance habitation : 8€ / mois

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 produire un logement à bas coût, garantissant une couverture APL maximum pour le ménage qui se verra attribuer le logement. Par conséquent, le budget consacré aux charges sera circonscrit dans le budget global du ménage, lui permettant d'augmenter son reste à vivre.

De plus, la GLA et l'accompagnement social mis en place auprès des ménages relogés dans ces produits permettra de réunir toutes les conditions favorables à son maintien dans les lieux à long terme, tout en offrant des garanties au bailleur.

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...) :

LMH mettra en place un véritable suivi de la progression de la mesure d'accompagnement réalisée par l'opérateur associatif, afin de s'assurer collectivement :

- que le ménage évolue vers plus d'autonomie et intègre bien les notions sur lesquelles il est attendu : appropriation du logement, connaissance et respect des droits et devoirs du locataire, gestion budgétaire,
- que l'opérateur respecte le cahier des charges sur lequel il s'est engagé : régularité des entretiens, contenu de l'accompagnement, retour au bailleur, durée de l'intervention.

A cette fin, un Comité de suivi réunissant le bailleur (service social + agence) et l'opérateur associatif retenu se réunira régulièrement pour faire le point sur la mesure engagée.

La temporalité selon laquelle la mesure d'accompagnement social sera déployée diffèrera de ce qui se pratique traditionnellement : en effet, les associations sont généralement financées pour accompagner les ménages jusqu'à leur entrée dans le logement, et soldent leur mission par une ou deux visites post-relogement, ce qui est très souvent loin de correspondre aux besoins réels des familles et aux attentes des bailleurs. Dès lors, lorsqu'une difficulté apparaît suite au relogement de la famille, les moyens d'action sont faibles, puisque les financements ont été épuisés, et le bailleur doit faire face à la situation avec ses moyens, sous l'angle le plus souvent du recouvrement et de la médiation.

Pour cette offre de logements spécifiques, l'accompagnement sera mis en place en amont du relogement, mais se poursuivra autant que possible après l'entrée dans le logement, pour une durée minimale de 6 mois. Certaines associations s'engagent dès à présent sur cette temporalité, considérant qu'elle correspond mieux aux besoins des familles et optimise considérablement la qualité de leur suivi. LMH se tournera donc en priorité vers ces opérateurs (AFR, GRAAL, EOLE).



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

Loyer accessoire (*hors opération neuve*) :

Montant du loyer accessoire mensuel en €/logement :

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

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

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

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

APL et du forfait charges) :

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

#### **4. ENGAGEMENT DU MAITRE D'OUVRAGE**

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

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

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

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

Je m'engage, en particulier lors de l'attribution du logement, à vérifier que le coût d'usage du logement soit adapté aux ressources du ménage, compte-tenu de sa composition familiale, notamment au regard de la solvabilisation par l'APL et des coûts associés au logement : le loyer doit être inférieur au loyer plafond APL et les charges, quittancées et charges facturées hors quittance, y compris celles relatives à l'énergie et à l'eau, doivent être inférieures à la valeur du forfait charges multiplié par deux.

Je m'engage à ne pas pratiquer de loyer accessoire<sup>1</sup>.

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

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

Nom : *Olivier SCHUBNEL*

Date *30/06/2015*

---

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



Signature

Le Directeur du Développement  
et du Patrimoine

Olivier SCHUBNEL

## 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 : en PJ

2. A l'appui du plan de financement prévisionnel : attestation de cofinancement de chaque organisme ou courrier d'engagement lorsque ces documents ont été obtenus. Lorsque ces documents n'ont pu être obtenus, le plan de financement doit être cohérent avec les cadrages financiers des cofinanceurs (délibérations, etc.)

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

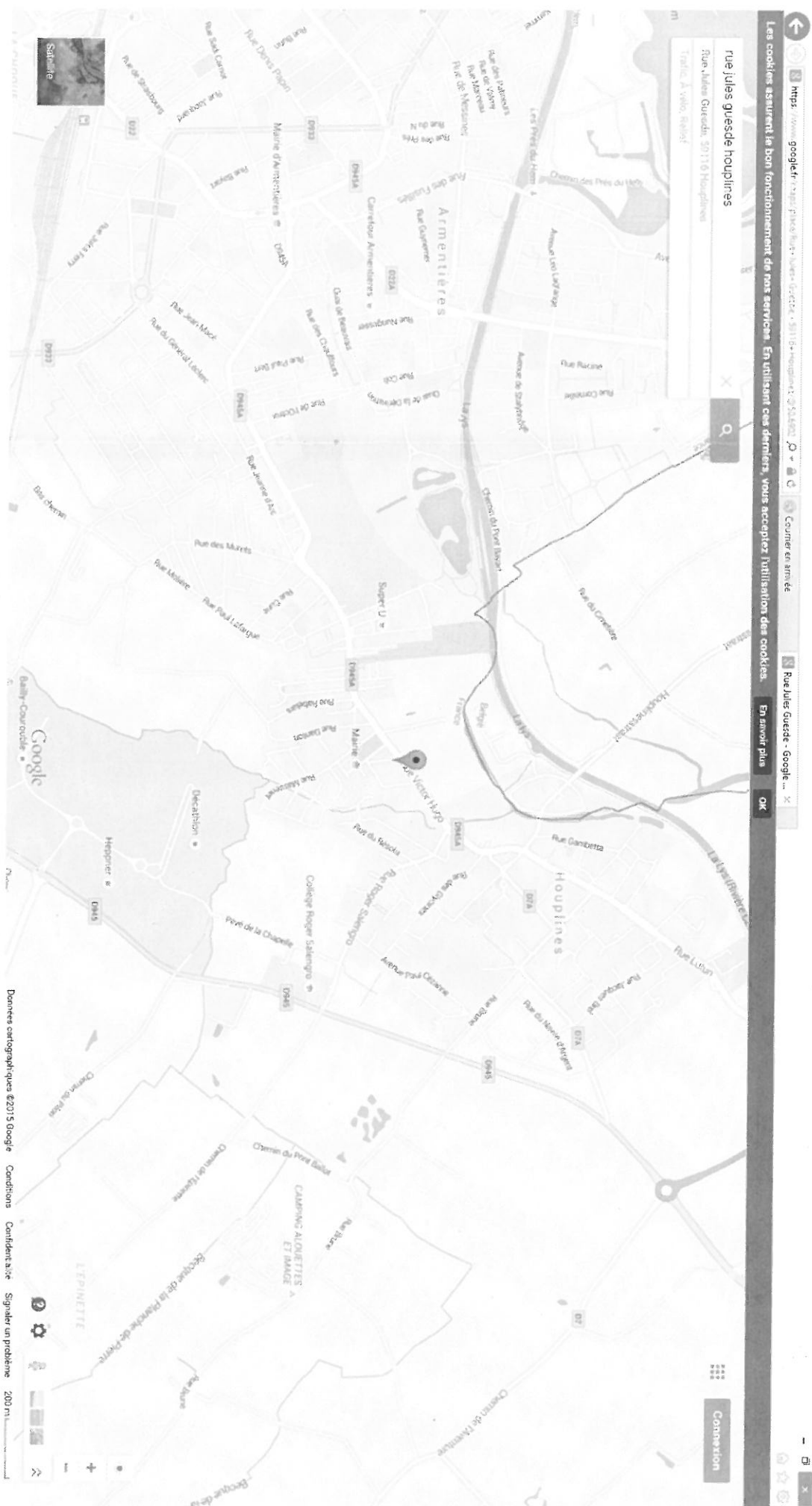
3. Bilans d'exploitation de l'opération sur la durée du prêt PLAI (par exemple extraction du logiciel LOLA) : deux bilans seront fournis, l'un pour l'opération réalisée sans la subvention qui pourrait être accordée dans le cadre du présent appel à projets, l'autre avec cette subvention

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

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

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







# DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
CENTRE DES IMPÔTS FONCIER DE  
LILLE III  
CENTRE VAUBAN BAT DOUAL 1er étage  
199 rue Colbert  
59041 LILLE CEDEX  
tél. 03.20.42.36.94 - fax 03.20.42.36.97  
cdif.lille-3@dgf.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Departement :  
NORD

Commune :  
HOULINES

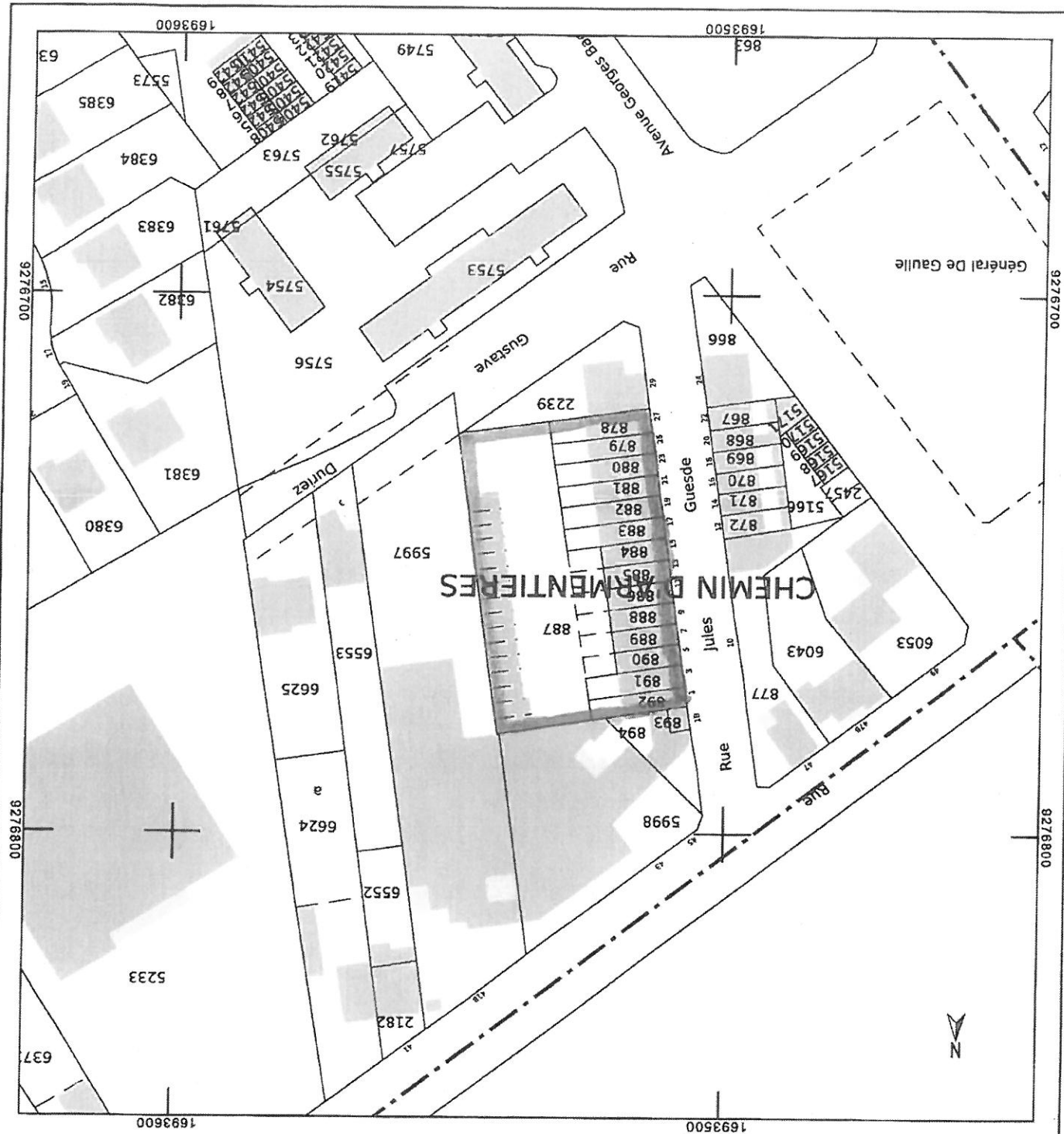
Section : 0A

Echelle d'origine : 1/1000

Echelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 23/02/2010  
(niveau horaire de Paris)

©2007 Ministère du budget, des comptes  
publics et de la fonction publique











# 1 - TRÉSORERIE SIMPLIFIÉE D'EXPLOITATION

Rang	Année	CHARGES			RECETTES			RESULTATS			
		Exploitation	Autres	Annuité & FPR	Débit	Exploitation	Autres	Credit	Annuel	Cumulé courant	Cumulé constant
1	2017	10 858	0	0	10 858	55 966	543	56 509	45 652	45 652	44 312
2	2018	12 917	0	51 325	64 243	61 950	492	62 441	- 1 801	43 850	42 590
3	2019	13 180	6	51 550	64 735	62 941	457	63 398	- 1 337	42 513	41 330
4	2020	13 447	15	51 775	65 237	63 948	437	64 385	- 852	41 661	40 539
5	2021	13 720	21	52 002	65 743	64 971	426	65 397	- 345	41 316	40 223
6	2022	20 576	63	52 230	72 869	66 011	303	66 314	- 6 555	34 761	34 317
7	2023	20 972	126	52 458	73 557	67 067	207	67 274	- 6 283	28 477	28 739
8	2024	21 376	206	52 689	74 270	68 140	132	68 272	- 5 998	22 479	23 493
9	2025	21 787	292	52 920	74 999	69 230	74	69 304	- 5 695	16 784	18 586
10	2026	22 207	397	53 152	75 756	70 338	40	70 378	- 5 377	11 407	14 021
11	2027	22 635	496	53 386	76 516	71 463	9	71 472	- 5 043	6 363	9 802
12	2028	23 071	612	53 620	77 303	72 607	0	72 607	- 4 696	1 667	5 933
13	2029	23 516	722	53 856	78 093	73 768	0	73 768	- 2 658	2 422	2 422
14	2030	23 969	826	54 093	78 888	74 949	0	74 949	- 3 939	- 6 597	- 729
15	2031	24 431	920	54 331	79 683	76 148	0	76 148	- 3 535	- 10 132	- 3 515
16	2032	24 902	1 009	54 571	80 482	77 366	0	77 366	- 2 669	- 13 248	- 5 934
17	2033	25 383	1 079	54 811	81 273	78 604	0	78 604	- 15 917	- 15 917	- 7 976
18	2034	25 872	1 143	55 053	82 068	79 862	0	79 862	- 2 206	- 18 124	- 9 639
19	2035	26 372	1 194	55 296	82 862	81 139	0	81 139	- 1 723	- 19 846	- 10 918
20	2036	26 881	1 239	55 540	83 660	82 438	0	82 438	- 1 223	- 21 069	- 11 812
21	2037	27 400	1 262	55 786	84 447	83 757	0	83 757	- 690	- 21 759	- 12 310
22	2038	27 929	1 276	56 032	85 237	85 097	0	85 097	- 140	- 21 900	- 12 409
23	2039	28 468	1 277	56 280	86 025	86 458	0	86 458	433	- 21 467	- 12 106
24	2040	29 018	1 268	56 530	86 816	87 842	0	87 842	- 20 441	- 20 441	- 11 400
25	2041	29 579	1 235	56 780	87 594	89 247	0	89 247	1 653	- 18 768	- 10 277
26	2042	30 246	1 415	57 032	97 692	90 675	0	90 675	- 7 017	- 25 806	- 14 972
27	2043	39 246	1 589	57 284	98 992	92 126	0	92 126	- 6 777	- 32 582	- 19 438
28	2044	40 828	1 764	57 539	100 130	93 600	0	93 600	- 6 531	- 39 113	- 23 679
29	2045	41 643	1 920	57 794	101 356	95 098	0	95 098	- 45 371	- 45 371	- 27 683
30	2046	42 474	2 075	58 051	102 600	96 619	0	96 619	- 5 981	- 51 352	- 31 453
31	2047	43 322	2 224	58 309	103 855	98 165	0	98 165	- 5 690	- 57 042	- 34 986
32	2048	44 188	2 374	58 568	105 130	99 736	0	99 736	- 5 394	- 38 286	- 38 286
33	2049	45 070	2 500	58 829	106 399	101 331	0	101 331	- 5 068	- 67 504	- 41 341
34	2050	45 971	2 627	59 091	107 688	102 953	0	102 953	- 4 735	- 72 239	- 44 153
35	2051	46 890	2 745	59 354	108 988	104 600	0	104 600	- 4 388	- 76 627	- 46 721
36	2052	47 827	2 865	59 618	110 310	106 274	0	106 274	- 4 036	- 80 664	- 49 047
37	2053	48 783	2 956	59 884	111 623	107 974	0	107 974	- 3 649	- 84 313	- 51 120
38	2054	49 759	3 048	60 151	112 958	109 702	0	109 702	- 3 256	- 87 570	- 52 942
39	2055	50 755	3 130	60 420	114 304	111 457	0	111 457	- 2 847	- 90 417	- 54 512
40	2056	51 770	3 213	60 690	115 673	113 240	0	113 240	- 2 433	- 92 850	- 56 892
41	2057	52 806	3 264	60 961	117 031	115 052	0	115 052	- 1 979	- 94 829	- 59 810
42	2058	53 863	3 264	61 234	118 394	116 893	0	116 893	- 44 019	- 50 810	- 33 686
43	2059	54 942	3 140	61 505	119 764	117 763	0	117 763	- 45 810	- 5 000	- 9 893
44	2060	56 042	294	61 776	121 136	120 663	279	120 942	42 650	42 650	14 491
45	2061	57 165	0	62 047	122 501	122 594	1 160	123 753	49 548	92 198	39 470
46	2062	58 310	0	62 318	123 864	124 555	2 379	126 234	51 498	143 697	65 050
47	2063	59 478	0	62 589	125 233	125 436	3 645	129 080	53 504	197 200	91 232
48	2064	60 671	0	62 860	126 604	126 548	4 973	130 581	55 578	252 778	118 028
49	2065	61 887	0	63 131	127 971	127 971	6 328	134 299	310 466	370 334	145 430
50	2066	63 128	0	63 402	129 359	130 630	7 747	140 467	99 869	173 448	173 448
51	2067	36 259	0	17 558	53 818	134 357	9 559	143 915	460 432	214 989	214 989



## 1 - TRÉSORERIE SIMPLIFIÉE D'EXPLOITATION

Rang	Année	CHARGES			RECETTES			Credat	RESULTATS		
		Exploitation	Autres	Annuité & FPR	Debit	Exploitation	Autres		Annuel	Cumulé courant	Cumulé constant
1	2017	10 858	0	0	10 858	55 966	543	55 509	45 652	45 652	44 312
2	2018	12 917	0	50 357	63 274	61 950	515	62 465	- 809	44 842	43 538
3	2019	13 180	0	50 577	63 756	62 941	500	63 440	- 316	44 527	43 241
4	2020	13 447	0	50 797	64 244	63 948	496	64 444	200	44 726	43 426
5	2021	13 720	0	51 019	64 739	64 971	505	65 476	737	45 464	44 101
6	2022	20 576	32	51 242	71 850	66 011	398	66 409	- 5 441	40 022	39 198
7	2023	20 972	66	51 466	72 504	67 067	300	67 367	- 5 137	34 886	34 638
8	2024	21 376	116	51 691	73 182	68 140	224	68 364	- 4 818	30 067	30 424
9	2025	21 787	174	51 917	73 879	69 230	167	69 397	- 4 481	25 586	26 563
10	2026	22 207	230	52 144	74 592	70 338	115	70 453	- 4 129	21 457	23 058
11	2027	22 635	293	52 373	75 301	71 463	78	71 542	- 3 759	17 698	19 914
12	2028	23 071	365	52 602	76 038	72 607	57	72 664	- 3 374	14 325	17 134
13	2029	23 516	425	52 833	76 773	73 768	39	73 807	- 2 966	11 358	14 725
14	2030	23 969	479	53 065	77 513	74 949	23	74 971	- 2 542	8 817	12 692
15	2031	24 431	526	53 298	78 255	76 148	10	76 157	- 2 098	6 719	11 039
16	2032	24 902	569	53 532	79 004	77 366	0	77 366	- 1 637	5 082	9 768
17	2033	25 383	604	53 768	79 754	78 604	0	78 604	- 1 150	3 932	8 888
18	2034	25 872	629	54 004	80 506	79 862	0	79 862	- 644	3 287	8 403
19	2035	26 372	643	54 242	81 256	81 139	0	81 139	- 117	3 170	8 316
20	2036	26 881	646	54 481	82 008	82 438	0	82 438	430	3 600	8 630
21	2037	27 400	630	54 721	82 751	83 757	0	83 757	1 006	4 606	9 355
22	2038	27 929	605	54 963	83 497	85 097	3	85 100	1 603	6 209	10 494
23	2039	28 468	576	55 205	84 250	86 458	16	86 475	2 225	8 434	12 050
24	2040	29 018	539	55 449	85 005	87 842	33	87 875	2 869	11 303	14 028
25	2041	29 579	483	55 694	85 756	88 247	54	89 301	3 545	14 849	16 435
26	2042	30 246	585	55 940	86 571	90 675	23	90 698	- 5 073	9 776	13 041
27	2043	40 029	688	56 187	96 805	92 126	0	92 126	- 4 779	4 997	9 891
28	2044	40 828	812	56 436	98 076	93 600	0	93 600	- 4 476	521	6 985
29	2045	41 643	919	56 686	99 248	95 098	0	95 098	- 4 150	- 3 629	4 330
30	2046	42 474	1 023	56 937	100 434	96 619	0	96 619	- 3 815	- 7 444	1 925
31	2047	43 322	1 118	57 190	101 630	98 165	0	98 165	- 3 465	- 10 909	- 228
32	2048	44 188	1 211	57 443	102 841	99 736	0	99 736	- 3 105	- 14 015	- 2 127
33	2049	45 070	1 283	57 698	104 052	101 331	0	101 331	- 2 720	- 16 735	- 3 766
34	2050	45 971	1 352	57 955	105 277	102 953	0	102 953	- 2 325	- 19 060	- 5 147
35	2051	46 890	1 411	58 212	106 513	104 600	0	104 600	- 1 913	- 20 973	- 6 266
36	2052	47 827	1 466	58 471	107 764	106 274	0	106 274	- 1 490	- 22 463	- 7 125
37	2053	48 783	1 498	58 731	109 013	107 974	0	107 974	- 1 039	- 23 502	- 7 155
38	2054	49 759	1 526	58 992	110 277	109 702	0	109 702	- 576	- 24 078	- 8 038
39	2055	50 755	1 542	59 255	111 552	111 457	0	111 457	- 95	- 24 173	- 8 090
40	2056	51 770	1 553	59 519	112 842	113 240	0	113 240	398	- 23 775	- 7 874
41	2057	52 806	1 539	59 784	114 129	115 052	0	115 052	922	- 22 853	- 7 390
42	2058	53 863	543	16 472	70 979	116 893	95	116 988	46 109	23 257	16 928
43	2059	54 942	41	16 554	71 536	118 763	728	119 491	47 954	71 210	16 928
44	2060	56 042	0	16 637	72 679	120 663	1 869	119 491	49 853	121 063	67 345
45	2061	57 165	0	16 720	73 885	122 594	3 093	122 594	51 802	172 865	93 461
46	2062	58 310	0	16 804	75 114	124 555	4 367	125 687	53 809	226 674	120 188
47	2063	59 478	0	16 888	76 366	126 548	5 691	128 923	56 873	282 547	147 530
48	2064	60 671	0	16 972	77 643	128 573	7 082	132 239	58 012	340 559	175 500
49	2065	61 887	0	17 057	78 944	130 630	8 492	139 122	60 178	400 737	204 084
50	2066	63 128	0	17 142	80 270	132 720	9 912	142 992	62 422	463 159	233 297
51	2067	36 259	0	17 228	53 488	134 357	11 847	146 203	92 715	555 875	276 045

