



GUIDE DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL 2022

Conditions d'agrément et modalités d'instruction

Val-de-Marne (94)

CONDITIONS D'AGRÉMENT ET DE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL POUR L'ANNÉE 2022

INTRODUCTION : ORIENTATIONS RÉGIONALES4

UNE PROGRAMMATION NATIONALE AMBITIEUSE DANS UN CONTEXTE DE RELANCE ET DE MOBILISATION DES ACTEURS	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
DES ORIENTATIONS A CONCRETISER EN ILE-DE-FRANCE	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
DES MODALITES ET DES PROCEDURES POUR ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE SOCIALE.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
MODALITES PRATIQUES	7

1. LES OBJECTIFS DE REALISATION ET LES PRIORITÉS 20228

1.1 QUELLES ORIENTATIONS TERRITORIALES POUR LE DEPARTEMENT ?	8
PRODUIRE DES LOGEMENTS TRES SOCIAUX.....	8
POUR SUIVRE LE RE-EQUILIBRAGE TERRITORIAL DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN FAVORISANT LA MIXITE SOCIALE	9
REPENDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES DE LOGEMENTS JEUNES ET ETUDIANTS	9
1.2. EN COMMUNES DEFICITAIRES OU CARENCEES	10
1.2.1. En communes déficitaires	10
Dispositions spécifiques aux communes carencées	10
1.2.2. En QPV et territoires de veille	11
1.2.3. En communes dont le taux SRU est compris entre 25% et 35%	11
1.2.4. En communes fortement dotées en logement social.....	12
1.2.5. Orientations pour la reconstitution ANRU	13
1.2.6. Synthèse des principes généraux	14
1.3. LE LOGEMENT SOCIAL FAMILIAL.....	15
1.3.1. Généralités.....	15
1.3.2. Le PLAI adapté en logement social familial, orientation majeure de l'année 2022	15
1.3.3. Le logement pour les jeunes en diffus, un produit à développer	16
1.3.4. Les produits d'accession sociale (PSLA et BRS)	16
Le Prêt social location-accession	16
Le Bail réel solidaire	17
1.3.5. Quelle stratégie territoriale pour l'usufruit locatif social ?	17
1.3.6. Quelle articulation avec le logement locatif intermédiaire (LLI) ?	19
1.4. LE LOGEMENT SOCIAL SPECIFIQUE	20
1.4.1. Généralités sur le logement spécifiques.....	20
1.4.2. Les logements foyers.....	20
L'offre de logement foyer.....	20
Cas particulier des Résidences sociales.....	21
1.4.3. Les produits spécifiques du logement ordinaire	22
Les résidences universitaires	22
Le logement pour les personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou handicap (article 20 de la loi Adaptation de la société au Vieillessement).....	23
1.4.4. Les structures d'hébergement.....	23
1.4.5. Synthèse des différents produits spécifiques	25

2. PROCEDURES : DE L'AGREMENT A LA MISE EN SERVICE 26

2.1. PROCEDURE D'AGREMENT GENERALITES	26
---	----

2.1.1.	Pour le neuf	26
2.1.2.	Pour la transformation du patrimoine existant	26
2.2.	MODALITES PRATIQUES ET FINANCIERES	27
2.2.1.	Les montants de subventions financières.....	27
2.2.2.	Dépôt, instruction et procédure de paiements d'acomptes et de solde	27
	Dépôt et instruction des agréments	27
	Procédures de paiements d'acompte et de solde	28
2.2.3.	Contacts et liens utiles	28
2.3.	LE CONVENTIONNEMENT APL	29
2.3.1.	Au stade agrément pour les opérations neuves et d'acquisition-amélioration.....	29
2.3.2.	Au plus tard 6 mois avant la livraison ou 4 mois avant la demande du 1 ^{er} acompte	30
2.3.3.	Eléments pour dépôt et instruction de projet de convention APL	30
	33
2.3.4.	Après signature de la convention APL, et éventuellement avant la mise en service	33
2.3.5.	Entre 2 et 4 mois avant la mise en service : Préparation de l'attribution des logements (pré-commercialisation)	33
3.	ANNEXES	35
ANNEXE 1.	CADRAGE REGIONAL DES AGREMENTS EN QPV HORS ANRU ET LISTE DES QPV	35
ANNEXE 2.	REGLES DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ORDINAIRE ET SPECIFIQUE DU VAL-DE-MARNE	37
ANNEXE 3.	LOYERS PLAFONDS PAR COMMUNES ET PAR PRODUIT ET MARGES LOYERS	39
ANNEXE 4.	LOYERS ANNEXES	43
ANNEXE 5.	TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX AU 1 ^{ER} JANVIER 2020 DANS LE VAL-DE-MARNE	46
ANNEXE 6.	TRANSFORMATION DU PATRIMOINE EXISTANT EN LOGEMENT SOCIAL	47
ANNEXE 7.	SYNTHESE DE LA REPARTITION DES PRODUITS ATTENDUE POUR LES AGREMENTS DE LLS	49
ANNEXE 8.	LISTE DES PIECES REQUISES POUR L'AGREMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	50
ANNEXE 9.	LISTE DES PIECES REQUISES POUR LE PAIEMENT DES ACOMPTES ET DES SOLDES	54
ANNEXE 10.	LISTE DES PIECES REQUISES POUR L'AGREMENT PSLA	55
ANNEXE 11.	LISTE DES PIECES REQUISES POUR LE CONVENTIONNEMENT SANS AIDES DE L'ETAT	56
ANNEXE 12.	PROJET SOCIAL D'UNE RESIDENCE SOCIALE	58
ANNEXE 13.	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES LOGEMENTS-FOYERS	61
ANNEXE 14.	LES STRUCTURES D'HEBERGEMENT	62
ANNEXE 15.	FICHES PRATIQUES - STRUCTURES COLLECTIVES	63



INTRODUCTION : ORIENTATIONS RÉGIONALES

Avec 743 000 demandes actives et un ratio d'une attribution pour dix demandes, l'Ile-de-France reste la région présentant la plus forte tension sur le logement social. S'il est à saluer, le rebond de 14% ayant fait passer le nombre de logements agréés de 20 000 en 2020 à 23 000 en 2021 reste insuffisant au regard de la pénurie de logements abordables en Ile-de-France.

Face à ce fort enjeu de production, l'ensemble des acteurs de la chaîne (services de l'État, collectivités, promoteurs, aménageurs, opérateurs fonciers, bailleurs sociaux) doivent rester mobilisés pour amplifier cette dynamique haussière.

Pour cette année 2022, seconde année du plan de relance à la suite de la crise sanitaire de 2020, la ministre déléguée en charge du Logement, Emmanuelle Wargon, a ainsi défini des objectifs de production ambitieux, accompagnés d'orientations précises.

Par ailleurs, un chantier de mise en cohérence et d'homogénéisation des procédures de financement, de conventionnement et de clôture des opérations à l'échelle de l'Ile-de-France a été mené, qui doit contribuer dès cette année, à accélérer le montage des dossiers, le rythme de dépôt des demandes d'agréments, et *in fine* la délivrance des autorisations afférentes.

Les paragraphes suivants présentent les priorités et objectifs fixés par la ministre pour le développement de l'offre de logement social en 2022, ainsi que les modalités de leur mise en œuvre qui seront applicables pour l'ensemble des départements franciliens.

Ce socle commun d'orientations et de prescriptions a été présenté à l'ensemble des acteurs de la chaîne de production en réunion plénière le 30 mars 2022 dernier, présidée par le préfet de région.

Les objectifs chiffrés en matière d'agréments de logements sociaux et le financement associé

L'Ile-de-France s'est vue assigner un objectif d'agréments pour 2022 de **31 377 LLS logements locatifs sociaux**, sensiblement équivalent à 2021.

Il se décompose en **10 787 PLAI** (34 % du total contre 38 % en 2020), **11 479 PLUS** (37 % du total contre 38 % en 2020), et **9 111 PLS** (29 % du total contre 24 % en 2020). L'exercice de répartition national tient ainsi compte de la nécessité de prévoir un socle de logements PLS dans les opérations afin d'optimiser les conditions de leur financement. Le niveau d'atteinte des objectifs PLS dans la région en 2021 (105 %, contre 62 % pour PLAI et PLUS) illustre cette réalité.



PROGRAMMATION 2022 DES OBJECTIFS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN ÎLE DE FRANCE					
	TOTAL LLS	PLAI	PLUS	PLS	Contribution du département à l'objectif régional
75	6 084	2 336	2 131	1 617	19%
92	4 028	1 379	1 473	1 175	13%
93	2 954	800	1 192	962	9%
94	4 726	1 618	1 729	1 379	15%
77	3 437	1 177	1 257	1 003	11%
78	3 866	1 324	1 414	1 128	12%
91	3 222	1 104	1 179	940	10%
95	3 061	1 048	1 120	893	10%
TOTAL	31 377	10 787	11 495	9 095	100%

Pour financer l'offre de logements sociaux en 2022, le conseil d'administration du FNAP (Fonds national des aides à la pierre) du 20 décembre 2021 a attribué à l'Île-de-France une enveloppe principale de crédits de **215,8 M€**. **Ce budget cible en priorité le financement des produits les plus abordables, à savoir les PLAI**, en logements familiaux ou en résidences sociales (s'agissant en particulier des pensions de famille et des résidences relevant du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants).

Cette enveloppe est abondée cette année par une dotation additionnelle de 9,6 M€ devant bénéficier aux opérations développées en acquisition-amélioration (cf. les orientations qualitatives ci-après).

Une autre enveloppe d'un montant de 14,1 M€ est dédiée au financement des produits très sociaux PLAI adapté (cf. les orientations qualitatives), majoritairement, et plus accessoirement au pré-financement des opérations d'intermédiation locative en communes carencées à prendre en charge par les communes (application du L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation).

Les sous-objectifs chiffrés en matière d'agréments de logements sociaux

L'Île-de-France s'est par ailleurs vue assigner des sous-objectifs d'agréments ciblés :

- 905 logements à financer en PLAI adaptés ;
- 333 logements à financer en pensions de famille ;
- 4 650 logements étudiants à financer en PLUS / PLS.

Le soutien au PLAI adapté et à la pension de famille : un produit de financement et une catégorie de logements en structure qui visent les publics très modestes et précaires

L'objectif de 905 PLAI « adaptés » vise, en application du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (plan pour le « logement d'abord »), le développement d'une offre de logements très sociale présentant le plus bas niveau de quittance et permettant une gestion locative adaptée, voire un accompagnement, au profit des ménages très précaires destinés à occuper ces logements.

Sur ces 905 unités de logements notifiés en PLAI « adapté », une répartition indicative est précisée :

- 647 sont à développer dans le logement social ordinaire ;
- 258 sont à développer en logements structures, en accordant la primauté aux pensions de famille.

Il s'agit de développer fortement la pénétration du PLAI adapté dans le parc social ordinaire. A cette fin, ce produit devra représenter **4% de la programmation d'un bailleur francilien ou 10 % de la production de PLAI envisagée. Tous les acteurs de la chaîne de programmation et de financement du logement social (bailleurs, services instructeurs, collectivités, financeurs) doivent prendre en compte et intégrer cet objectif tout au long de la structuration des opérations.**

Le PLAI adapté est un PLAI pouvant mobiliser un double soutien financier :

- en investissement, grâce à des primes additionnelles dédiées à hauteur de **15 500 € / logement en pension de famille et 17 500 € / logement ordinaire**, en plus des subventions de droit commun,
- et en fonctionnement, au travers, pour les logements ordinaires, de la mobilisation du fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) pour financer l'accompagnement renforcé des ménages les plus précaires, et pour les pensions de famille, du versement au gestionnaire d'un forfait journalier de 18 € par place (programme 177).

Concernant spécifiquement la pension de famille, ce produit fait l'objet d'une orientation renforcée en Ile-de-France avec un objectif de développement fixé à **3 pensions de famille par département et à 1 pension de famille dans chaque quartier de gare du grand Paris.**

Le logement des jeunes et des étudiants reste une priorité gouvernementale

En 2022, l'objectif d'agréments de logements étudiants reste élevé, à 4 650. Les logements « ordinaires » (hors résidences universitaires) réservés prioritairement à des jeunes de moins de 30 ans, logements dits « article 109 de la loi ELAN », ainsi que les « résidences sociales jeunes actifs », au projet social orienté vers ce public, devront être développés, en parallèle de la poursuite d'une production des foyers de jeunes travailleurs.

Ces objectifs nécessiteront un dynamisme important, que doit permettre la mise en œuvre des actions du plan régional pour le logement des jeunes et des étudiants, présenté en novembre 2020. Le développement de l'offre devra également s'inscrire en complémentarité de l'offre familiale selon les besoins territoriaux, en particulier pour les communes déficitaires au sens de la loi SRU.

Modalités pratiques

Le dépôt des dossiers complets devra intervenir au plus tôt dans l'année, l'instruction étant assurée pour les dossiers déposés avant le :

15 octobre 2022*

**dont 30 % au 1^{er} juin et 50% au 31 août*

Le renseignement de l'opération sur le logiciel SPLS devra s'effectuer dès que l'opération est suffisamment mûre. Les pièces du dossier pourront ensuite être déposées sur le logiciel ou envoyées par mail.

En cas d'impossibilité de déposer une version dématérialisée, ou pour les documents nécessitant une impression, une version papier pourra être envoyée à l'adresse suivante :

Service habitat et rénovation urbaine DRIHL Val-de-Marne
12/14 rue des Archives 94000 CRETEIL

Cette date limite de dépôt des dossiers devra être anticipée au maximum. Les maîtres d'ouvrage s'assureront au préalable de la complétude du dossier afin qu'il comporte tous les éléments nécessaires à l'engagement de l'État, notamment l'ensemble des informations sur l'opération immobilière dans laquelle s'insère le logement locatif social (nombre total de logements et typologies – accession, logement social), les plans et les délibérations de subventions des collectivités.

Pour toute question ou demande d'informations complémentaires, les maîtres d'ouvrage sont invités à prendre contact avec la DRIHL94 en amont du dépôt de leur dossier de demande d'agrément et/ou de financement, à l'adresse mail suivante :

bfpssr.shru.udhl94.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr

L'ensemble des pièces, annexes et documents types mentionnés dans le présent document, ainsi que ce document, sont disponibles sur le site internet de la DRIHL à l'adresse suivante :

<https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-regles-de-financement-r319.html>

Par ailleurs, un certain nombre des ressources mentionnées dans ce document sont renseignées sur le site internet de la DRIHL : <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/nos-actions-de-l-hebergement-au-logement-r2.html>

- Orientations et guide relatifs au PLAI-adapté
- Orientations et plan d'actions relatifs au logement des jeunes et des étudiants
- Aide à la connaissance pour le développement des petites typologies
- Orientations relatives aux quartiers prioritaires de la ville (QPV)
- Cahier des charges de résidences sociales jeunes actives (RSJA)



1. LES OBJECTIFS DE REALISATION ET LES PRIORITÉS 2022

Nouveautés 2022 dans le guide du financement du Val-de-Marne

- La modification des règles de calcul des subventions : l'année 2022 est marquée par le **passage à la forfaitisation**. Dans le cadre de la simplification des démarches d'instruction d'agrément et pour plus de lisibilité, le financement des opérations dépendra d'un forfait de base par PLAI et de primes supplémentaires selon les caractéristiques de l'opération par PLAI et PLUS.
- Suite à l'adoption de la nouvelle réglementation environnementale 2020, **les marges locales loyers** ont été mises à jour en conséquence. Par ailleurs, une nouvelle marge prenant en compte la qualité architecturale des opérations a été intégrée. Elle nécessite l'étude des opérations par un comité, composé notamment de l'architecte conseil de l'Etat et du paysagiste conseil de l'Etat, en amont du dépôt du permis de construire.
- Pour enrichir la palette de l'offre existante en matière de lieu de vie et d'accompagnement, le Conseil Départemental, l'Etat, l'ARS et la CNAM soutiennent financièrement le développement de **l'habitat inclusif**.
- **Des nouvelles pièces types** à joindre au dépôt de l'agrément issu d'un travail de concertation associant services de l'Etat et bailleurs sociaux, visant à simplifier, fluidifier et harmoniser.

La présente partie explicite les priorités et les objectifs de réalisation pour 2022, en cohérence avec les priorités nationales et régionales, pour l'agrément et le financement de logements locatifs sociaux. Elle précise notamment les différents types de logements sociaux en construction neuve ou en acquisition-amélioration, ainsi que les logements spécifiques. Afin de mieux répondre aux objectifs de mixité sociale, la répartition attendue des typologies de logements sociaux par opération est présentée suivant la situation des communes au regard des obligations de production de logements sociaux.

1.1 QUELLES ORIENTATIONS TERRITORIALES POUR LE DEPARTEMENT ?

Dans le Val-de-Marne, la priorité absolue est donnée au financement de l'offre nouvelle, à savoir aux programmes neufs et aux programmes d'acquisition-amélioration de logements non occupés.

Produire des logements très sociaux

La demande en logement locatif social à bas loyer devient de plus en plus forte. Au 31 décembre 2020, le nombre de demandeurs de logements sociaux dans le Val-de-Marne s'élevait à 92 911 pour 7 778 attributions de logements sociaux soit un taux de pression de 11,9. Parmi ces demandeurs, 44% ont des ressources inférieures au plafond PLAI.

Pour répondre à la tension sur les attributions, il est nécessaire de produire des logements locatifs sociaux à bas loyer de type PLAI / PLUS dans toutes les communes du Val-de-Marne ayant un taux SRU inférieur à 40%. Pour les communes comptant plus de 40% de LLS, le développement des PLUS-PLAI devra s'inscrire dans les orientations nationales (voir infra).

Par ailleurs, comme l'année dernière, **la production de PLAI-adapté** (produit très social prévoyant l'accompagnement des ménages les plus fragiles et des loyers minorés) sera fortement encouragée et devra représenter **4% de la production totale, soit 10% de la production de PLAI**.

Enfin, pour répondre aux enjeux de logement d'abord et de lutte contre le sans-abrisme, **le développement de pensions de familles devra être accentué cette année**. Pour le Val-de-Marne, l'objectif quantitatif pour l'année 2022 est de développer **3 pensions de familles**. En sus de cet objectif, dans le cadre de la démarche de vitalisation des quartiers de gare du Grand Paris Express, **il est attendu qu'une pension de famille soit implantée par quartier de gare**.

Poursuivre le ré-équilibrage territorial de l'offre de logements locatifs sociaux en favorisant la mixité sociale

Pour satisfaire les obligations de rattrapage dans les communes déficitaires en logements sociaux et répondre aux objectifs triennaux de la période 2020-2022, **9 312 logements sociaux doivent être produits avant 2022**. En effet, selon l'article 55 de la loi SRU, 24 communes dans le Val-de-Marne sont considérées comme déficitaires en logements sociaux, et parmi elles, dix sont carencées. Pour cela, de nouveaux leviers financiers sont mis en œuvre en communes carencées avec une aide supplémentaire et une aide spécifique pouvant être déclenchée dans le cadre du droit de préemption urbain.

A contrario, pour favoriser la mixité sociale, **une vigilance sera réservée au développement de l'offre locative dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)** ou les territoires de veille.

Les agréments de logements sociaux PLAI ou PLUS en « droit commun » ne pourront pas être accordés, sauf dérogation particulière. De plus, **de nouveaux projets localisés à proximité de périmètres ANRU et de zones de forte concentration d'offre sociale ne sont pas prioritaires** (bande des 300 mètres autour des QPV, communes fortement dotées en logements sociaux), afin de ne pas compromettre les objectifs de mixité poursuivis par l'ANRU et l'Etat. Ces opérations feront l'objet d'un examen au cas par cas.

Répondre aux besoins spécifiques de logements jeunes et étudiants

En Ile-de-France, l'enjeu du logement des jeunes de moins de 30 ans : les étudiants représentent 16 % de la population mais seulement 7 % occupent le parc social. Le plan d'action régional pour le logement des étudiants et des jeunes actifs a pour objectif la mise en service de 60 000 logements étudiants et 20 000 pour les jeunes sur la période 2018-2022. En 2022, l'objectif de production est de 4 650 logements étudiant.

L'analyse de la demande en résidence universitaire sera faite **selon une géographie préférentielle, toutefois, une attention particulière sera réservée à ce que la production de résidences universitaires s'inscrive en complémentarité de l'offre familiale PLAI ou PLUS, en particulier dans les communes déficitaires**.

1.2. EN COMMUNES DEFICITAIRES OU CARENCEES

1.2.1. En communes déficitaires

En commune déficitaire, les opérations doivent présenter **au minimum 40% de PLAI et au maximum 30% de PLS**, ce maximum étant abaissé à 20% si la commune comporte moins de 10 % de logements sociaux.

Il convient toutefois de rappeler l'attention que porteront les services de l'État sur la nécessité de limiter la production de logements de type PLS dans ces communes.



Dans le cas où des PLS seraient financés en usufruit locatif social (ULS) ou par un bail de courte durée, la non-pérennité de ces logements devra être compensée par une part plus importante de logements de type PLAI-PLUS.

Par ailleurs, dans ces communes déficitaires, le développement de logements spécifiques financés essentiellement en PLS (résidence universitaire, résidence autonomie, logement-foyer pour personnes handicapées, etc.) ne pourra se faire qu'en **complémentarité du développement d'une offre en logement familial de type PLUS/PLAI**. Ce point-là sera vérifié par la DRIHL94 au moment de la programmation et en cas de non-respect de cette disposition, l'opération de logements spécifiques ne pourra pas faire l'objet d'un agrément.

S'agissant d'une cible de production qui s'applique à la commune, elle peut se vérifier opération par opération ou en mutualisant plusieurs opérations agréées la même année sur une même commune. Ce point devra faire l'objet d'une validation formelle de la commune.

Dispositions spécifiques aux communes carencées

Dans le Val-de-Marne, **les dix communes sous arrêté de carence sont** : Le Perreux-sur-Marne, Marolles-en-Brie, Nogent-sur-Marne, Noisieu, Ormesson-sur-Marne, Périgny-sur-Yerres, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Sucy-en-Brie et Villecresnes.

Outre l'augmentation des pénalités, et une obligation de production minimale de PLAI/PLUS, ces communes sont soumises aussi à la reprise automatique par le préfet du droit de préemption urbain pour la réalisation de logements sociaux et du contingent.

De plus, à partir du 15 janvier 2021, **l'instruction des permis de construire** (hors opérations créant 3 logements ou moins) est réalisée par l'Etat pour les communes suivantes : Le Perreux-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Mandé et Ormesson-sur-Marne.

Sur les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence, toute construction de plus de 12 logements ou plus de 800 m² de surface de plancher doit comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux de type PLUS ou PLAI¹. Les logements financés en PLS ne sont pas pris en compte dans la fraction des 30%.

Ces dispositions sont vérifiées à l'instruction du permis de construire et à son passage en contrôle de légalité. Elles sont confirmées au stade de l'agrément des logements sociaux de l'opération. C'est pourquoi le maître d'ouvrage apportera dans son dossier de demande d'agrément une description complète de l'opération immobilière.

¹ Dispositions du L. 111-24 du code de l'urbanisme ou du L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation

Pour les opérations mixtes en communes carencées comportant des logements sociaux et des logements en accession ou locatifs libres, un bailleur se voyant proposer une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) devra veiller à ce que ces conditions soient remplies, en prenant en compte le nombre de logements total du programme immobilier.

A titre exceptionnel, une application souple de cette disposition peut être envisagée, sur demande motivée et écrite de la commune auprès du Préfet, déposée préalablement au permis de construire, qui sera instruite par les services de l'Etat. Elle n'est envisageable que si l'obligation de PLUS-PLAI est reportée sur une ou plusieurs opérations déjà identifiées à la demande de dérogation. Les opérations prises en compte devront respecter une unité de temps et de lieu afin d'envisager une telle dérogation.

1.2.2. En QPV et territoires de veille

Concernant le logement familial ordinaire, quelle que soit la commune et sa situation vis-à-vis des obligations SRU, la réglementation n'autorise pas la délivrance d'agrément PLAI ou PLUS en QPV ou en territoire de veille (ex-ZUS), les programmes de logements sociaux ne pourront donc être financés qu'en PLS sauf les 2 exceptions suivantes prévues par le cadrage régional :

- Pour les quartiers inscrits au NPNRU, des opérations de reconstitution de l'offre de logements sociaux dans le cadre du NPNRU, validée au préalable par le comité national d'engagement de l'ANRU et faisant l'objet d'un financement spécifique ANRU et non pas d'un agrément de droit commun ;
- Pour les quartiers non-inscrits au NPNRU, des opérations de logements familiaux ayant fait l'objet d'une dérogation préalable accordée au niveau départemental par la DRIHL94.

Pour ce second cas, en amont de toute demande d'agrément, un échange avec le maître d'ouvrage, la commune, l'EPT et la DRIHL94 est nécessaire, pour s'assurer du respect à minima des conditions suivantes :

- Les PLUS ou PLAI s'inscrivent dans un programme plus vaste participant à la diversification et au renouvellement du quartier (secteur d'aménagement type ZAC, quartier ancien avec une forte proportion de logements privés, acquisition-amélioration en copropriété fragile ou dégradé) ;
- La demande d'agrément doit comprendre au plus 30% de PLAI et au minimum 30% de PLS ;
- Le nombre de logements PLUS ou PLAI agréé chaque année sur le QPV ne devra pas dépasser 60% du nombre de logements privés autorisés l'année précédente sur ce même QPV.

Concernant l'agrément de logements spécifiques, la dérogation est accordée, au niveau départemental, dans le respect du cadrage régional².

1.2.3. En communes dont le taux SRU est compris entre 25% et 35%

Pour les programmes de logements sociaux situés dans une commune dont le taux SRU au 1^{er} janvier 2021 est compris entre 25% et 35%, les règles suivantes s'appliquent :

² Voir annexe1 QPV et territoires de veille

- **Au minimum 30% de PLAI ;**
- **Au maximum 30% de PLS**

Ces dispositions visent à maintenir le développement d'une offre de logements sociaux à bas loyers dans ces communes, qui représentent des enjeux importants et connaissent une mutation importante (pression foncière, gares Grand Paris Express, etc.).

Toutefois, pour les opérations situées en QPV ou dans la bande des 300 mètres, ce sont les dispositions relatives à ces localisations qui s'appliquent.

1.2.4. En communes fortement dotées en logement social

Conformément aux orientations nationales, rappelées par le Premier ministre dans le cadre du comité interministériel à la ville le 29 janvier 2021, dans les communes fortement dotées avec plus de 40 % de logements sociaux, le développement de l'offre locative sociale hors PLS fera l'objet d'un examen approfondi.

Cas général

Pour les programmes de logements sociaux situés :

- Dans une commune dont le taux SRU au 1er janvier 2020 est supérieur à 35% ;
- Dans la bande des 300 mètres autour des QPV, sauf situation particulière du quartier et/ou de la commune.

Et en l'absence de visibilité sur le taux de logements sociaux du quartier à court et moyen terme (*voir paragraphe ci-dessous « Dans les quartiers faisant l'objet d'une visibilité à court et moyen terme »*) les règles suivantes s'appliquent :

- Pour les opérations de « droit commun », la part sociale de l'opération ne devra pas comporter plus de 30% de PLAI ;
- Pour les opérations de reconstitution NPNRU, la programmation devra faire l'objet d'une validation spécifique du comité national d'engagement de l'ANRU.

Dans les quartiers faisant l'objet d'une visibilité à court et moyen terme (taux LLS ≤ 40%)

Afin de privilégier le rééquilibrage territorial de l'offre entre différents secteurs d'une même commune, les règles définies ci-dessus au paragraphe « *Cas général* » sont adaptées de la manière suivante, dès lors que la commune est en mesure de démontrer que l'opération s'intègre dans un quartier hors QPV dont le taux de logements sociaux est inférieur ou égal à 40%, et/ou dans un quartier attractif, et/ou faisant l'objet d'un renouvellement urbain dont le taux de logements sociaux à terme sera inférieur ou égal à 40% (ZAC par exemple) :

- Pour les opérations de « droit commun », la part sociale de l'opération comportera entre 20% et 40% de PLAI et au maximum 40% de PLS ;
- Pour les opérations de reconstitution NPNRU, la programmation devra faire l'objet d'une validation spécifique du comité national d'engagement de l'ANRU.



1.2.5. Orientations pour la reconstitution ANRU

La reconstitution de logements sociaux liés aux programmes ANRU fait l'objet d'une validation spécifique par le Comité National d'Engagement (CNE). Pour autant les opérations de reconstitution de l'offre hors QPV devront si possible suivre les règles de programmation de droit commun.

1.2.6. Synthèse des principes généraux

De Taux SRU de la commune	QUARTIER		Répartition des produits financés en droit commun et ANRU	Contrepartie sociale attendue pour la production de LLI ⁽⁴⁾
Taux ≤ 10%	Hors QPV ⁽¹⁾		- 40% de PLAI ⁽²⁾ <u>minimum</u> et - 20% de PLS ⁽³⁾ <u>maximum</u> <i>En commune carencée, les PLUS-PLAI doivent représenter au minimum 30% du nombre total de logements de l'opération. La production de logements jeunes et étudiants devra être complémentaire au développement d'une offre familiale PLAI/PLUS</i>	Minimum 30% de LLS⁽⁵⁾ parmi les logements de l'ensemble immobilier <i>La part LLS de l'opération devra respecter les quotités précisées ci-contre.</i>
10% < Taux ≤ 25%	Hors QPV		- 40 % de PLAI <u>minimum</u> et - 30% de PLS <u>maximum</u> <i>En commune carencée, les PLUS-PLAI doivent représenter au minimum 30% du nombre total de logements de l'opération. La production de logements jeunes et étudiants devra être complémentaire au développement d'une offre familiale PLAI/PLUS</i>	Minimum 20% de LLS parmi les logements de l'ensemble immobilier <i>La part LLS de l'opération devra respecter les quotités précisées ci-contre.</i>
25% < Taux ≤ 35%	Hors QPV		- 30% de PLAI <u>minimum</u> et - 30% de PLS <u>maximum</u> <i>Pour les quartiers fortement dotés en LLS, après une analyse au cas par cas, la part de PLAI pourra être inférieure à 30% et celle de PLS supérieure à 30%.</i>	Pas de LLS requis
Taux ≥ 35%	Hors QPV	En l'absence de visibilité sur le taux LLS du quartier à court et moyen terme Quartiers dont le taux de LLS est ≤ 40%, et/ou attractifs, et/ou faisant l'objet d'un renouvellement urbain avec un taux LLS cible ≤ 40% (ZAC par exemple)	30% de PLAI maximum et - entre 20% et 40% de PLAI et - 40% de PLS <u>maximum</u>	
Quel que soit le taux SRU de la commune	En QPV	QPV non inscrit au NPNRU QPV inscrit au NPNRU	PLS uniquement sauf dérogation accordée par la DRIHL94 sous réserve : - d'un échange préalable avec la DRIHL94 ; - que les PLUS-PLAI s'inscrivent dans un programme plus vaste participant de la diversification du quartier Droit commun : Pas de création nette d'offre nouvelle de PLUS/PLAI en QPV faisant l'objet d'un NPNRU ⁽⁶⁾ ANRU : validation spécifique du CNE ⁽⁷⁾	Pas de LLS requis si le QPV fait l'objet d'une convention ANRU signée et active Sinon ce sont les règles liées au taux SRU de la commune qui s'appliquent.

Les pourcentages (PLAI, PLS) s'entendent sur la part sociale de l'opération

⁽¹⁾ QPV : Quartiers prioritaires de la politique de ville

⁽²⁾ PLAI : Logements financés par un prêt locatif aidé d'intégration destiné à loger les ménages les plus modestes

⁽³⁾ PLS : Logements financés par un prêt locatif social

⁽⁴⁾ LLI : Logements locatifs financés par un prêt locatif intermédiaire

⁽⁵⁾ LLS : Logements locatifs sociaux

⁽⁶⁾ NPNRU : Nouveau programme national de rénovation urbaine. Programme porté par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)

⁽⁷⁾ CNE : Comité national d'engagement, instance de l'ANRU qui valide les projets NPNRU

⁽¹⁾ QPV : Quartiers prioritaires de la politique

⁽²⁾ PLAI : Logements financés par un prêt loc

⁽³⁾ PLS : Logements financés par un prêt loca

⁽⁴⁾ LLI : Logements locatifs financés par un

1.3. LE LOGEMENT SOCIAL FAMILIAL

1.3.1. Généralités

La répartition par produit PLAI-PLUS-PLS respecte les orientations fixées dans la première partie *1.1. sur les priorités départementales*, selon la situation de la commune.

Les modalités de calcul des subventions des opérations sont détaillées dans l'annexe des règles d'intervention financière de l'État dans le département pour 2022 – modalités de calcul des subventions PLUS-PLAI (ANNEXE 2). Les logements de type PLS ne font pas l'objet de subventions directes de l'Etat.

1.3.2. Le PLAI adapté en logement social familial, orientation majeure de l'année 2022

Ainsi que rappelé en introduction, le PLAI occupe une place majeure dans la programmation régionale, dans le respect de la situation des communes. Parmi les logements familiaux ordinaires en PLAI, un certain nombre ont vocation à être développés en PLAI adaptés : **la programmation régionale fixe ainsi un objectif total de 909 PLAI adaptés.**

Les caractéristiques du PLAI adapté ont été clarifiées par le FNAP à l'été 2020. **Le produit comporte deux volets principaux :**

- Une baisse du loyer sous le loyer plafond ;
- **Un accompagnement social adapté.**

Pour ce faire, deux outils financiers ont été mis en place :

- La baisse des loyers est financée par une subvention à l'investissement, de 17 500 € par logement quel que soit le nombre de logements en PLAI adapté (15 500 € en pension de famille voir infra)
- L'accompagnement social est financé par le recours au Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL) : après signature du protocole régional par le bailleur social, tout logement en PLAI adapté déclaré fait ensuite l'objet d'un accompagnement financé sans limitation de durée.

En détail : l'accès au FNAVDL est d'ores et déjà possible pour les bailleurs signataires du protocole AVDL mis en place par la DRIHL en juin 2020, et dont l'AORIF est signataire. La signature de ce protocole ouvre la possibilité de solliciter l'un des opérateurs régionaux pour un accompagnement illimité dans le temps, financé via le FNAVDL, en contrepartie d'une mise à disposition d'une partie des logements vacants (en priorité, voire uniquement, les PLAI adaptés) pour les publics cibles du FNAVDL – qui sont de toute façon les publics prioritaires de l'État, déjà logés de fait dans le parc social, le plus souvent sans accompagnement. Pour sa sécurisation, le bailleur pourra se rapprocher d'un opérateur FNAVDL dès l'agrément obtenu pour un PLAI adapté, en anticipation de la mise en service effective qui interviendra plusieurs mois ou années après l'agrément.

ATTENTION : La DRIHL94 sera vigilante à la **représentativité des PLAI-adaptés en termes de typologies** (pas uniquement des T1 et T2) et **en termes de réservation** (seulement 30% des PLAI-adaptés pourront être fléchés vers le contingent préfectoral).

Obtenir le financement :

Il suit les règles de droit commun des PLAI en matière d'agrément pour la subvention principale PLAI :

- pas de refinancement ;
- pas d'opérations en QPV, sauf dérogation accordée au niveau local ;
- pas de financement de droit commun si le quartier fait l'objet d'une intervention de l'ANRU.

Le maître d'ouvrage dépose un dossier de demande d'agrément PLAI classique, complété d'un courrier spécifiques et du dossier d'engagement du bailleur ³, les informations indiquées dans ce document seront vérifiées au moment de l'instruction du solde de la subvention et en détermineront son versement.

Pour la liste des pièces à fournir :

- se référer à la liste des pièces (*ANNEXE 8*) ;
- transmettre au service instructeur le dossier spécifique de demande de subvention PLAI adapté, où figurent notamment les engagements du porteur de projet en termes de respect des critères du produit et d'attributions futures⁴

IMPORTANT : outre la baisse des loyers, le PLAI adapté est notamment destiné à permettre un accompagnement pour des publics qui auraient de toute façon été accueillis dans le logement social. A ce titre, ils sécurisent la collectivité, le bailleur et permettent une bonne appréhension du logement par l'occupant.

1.3.3. Le logement pour les jeunes en diffus, un produit à développer

Le logement des jeunes de moins de 30 ans demeure une priorité gouvernementale. Les logements dits « article 109 » (du nom de l'article de loi ELAN correspondant) se définissent comme des logements réservés prioritairement à des jeunes de moins de 30 ans, via une autorisation au moment de l'agrément (en opération neuve ou en réhabilitation), conformément aux dispositions du III de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation.

Des précisions sont apportées sur les différents produits pour jeunes et étudiants en partie 1.3.2

1.3.4. Les produits d'accès sociale (PSLA et BRS)***Le Prêt social location-accession***

Le prêt social location-accession (PSLA) est un prêt conventionné consenti à un opérateur pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs ou anciens qui feront l'objet d'un contrat de location-accession. Cette phase locative ne pourra pas être d'une durée inférieure à 6 mois. Le démarrage anticipé des travaux n'est pas autorisé.

La réalisation d'une opération en PSLA est conditionnée à l'obtention d'un agrément délivré par le service instructeur, en deux phases :

³ <https://www.ecologie.gouv.fr/plai-adaptes-programme-logements-tres-sociaux-bas-niveau-quittance>

⁴ https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/dossier_de_demande_de_subvention_engagement_du_demandeur_plai_adapte_modifiable.docx

- dans un premier temps, le service instructeur délivre **une réservation d'agrément**, qui valide le caractère opportun du programme d'accession, la capacité du porteur de projet à garantir le rachat et le relogement ;
- dans un second temps, la DRIHL94, délivre **un agrément définitif**, qui permet aux ménages de lever l'option d'achat après la phase locative et de bénéficier des aides fiscales associées à ce dispositif (TVA à 5,5% et exonération de taxe foncière pendant 15 ans). Pour cela, l'opérateur doit dans un délai de 18 mois à compter de l'achèvement des travaux, transmettre à la DRIHL94 les pièces nécessaires à la confirmation d'agrément, en particulier celles en lien avec l'éligibilité des ménages au PSLA. Conformément à la réglementation⁵, la durée de la phase dite « locative » est désormais encadrée : **les contrats de location-accession ne pourront prévoir de levée d'option d'achat par anticipation inférieure à 6 mois à compter de la date d'entrée dans les lieux**. Ainsi, la DRIHL94 ne délivrera pas de confirmation d'agrément moins de 6 mois après la livraison de l'opération. Il est à noter que si l'opérateur n'a pas trouvé de candidat à la location-accession dans ce délai de 18 mois, le logement peut être conventionné au loyer PLS tout en conservant les avantages fiscaux initiaux du PSLA.

Enfin, les logements PSLA sont dorénavant comptabilisés au titre de l'inventaire SRU, à compter de la date de signature du contrat de location-accession et jusqu'à cinq ans suivant la date de levée d'option d'achat.

La liste des pièces constitutives pour l'agrément PSLA (provisoire ou définitif) est précisée en *ANNEXE 10*.

Le Bail réel solidaire

Le bail réel solidaire (BRS) est produit par des organismes de foncier solidaire (OFS). Il consiste en une dissociation du foncier et du bâti, autorisant l'accession sociale pour les murs, et le paiement d'une redevance pour le foncier.

Le BRS ne fait pas l'objet d'agrément. En revanche, les OFS, sollicités en février par la DRIHL régionale, fournissent chaque année, en juin, un rapport de leur activité, comportant l'ensemble des opérations développées l'année précédente.

Le BRS est comptabilisé au titre de l'inventaire SRU. A ce titre, pour les communes soumises au bilan triennal, le BRS est comptabilisé au titre d'un PLS. Compte tenu notamment de son impact sur l'atteinte des objectifs qualitatifs pour ces communes, les bailleurs devront informer la DRIHL Val-de-Marne lors de l'enquête programmation des opérations prévues dans le département. Cette information devra aussi figurer lors des demandes d'agréments portant sur des opérations mixtes logements locatifs sociaux -BRS.

1.3.5. Quelle stratégie territoriale pour l'usufruit locatif social ?

Le développement de l'usufruit locatif social (ULS) s'inscrit dans la circulaire nationale d'octobre 2019. Il peut permettre, par exemple, l'accueil privilégié d'étudiants, dans un contexte de forte demande pour une durée temporaire. Dans les communes déjà dotées en logements sociaux, il peut permettre une diversification des ménages accueillis. Une attention particulière doit être apportée, à l'échéance du dispositif, au relogement des ménages.

⁵ Décret n°2020-1377 du 12 novembre 2020 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés pour les opérations de location-accession à la propriété immobilière régies par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété et des prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

Dans l'attente du cadrage régional, qui sera publié courant 2022, le développement de l'ULS dans le département est régi par les dispositions suivantes.

Afin de limiter l'impact du relogement des ménages à échéance du conventionnement de ces programmes sur les attributions aux demandeurs de logements sociaux, et permettre la production d'une offre pour les ménages les plus modestes sur tout le territoire en minimisant la spéculation sur les charges foncières demandées, **la production non pérenne sur le département est limitée à 10% de la production 2022 soit 346 ULS.**

Les projets non pérennes devront être de petite taille et menés par un bailleur disposant d'un parc suffisant sur le secteur afin de pouvoir assurer le relogement au terme de l'usufruit ou du bail. Ainsi, pour un même bailleur sur une commune donnée, les agréments en logement social non pérenne **ne peuvent représenter plus de 10% du parc de logements sociaux du groupe⁶** auquel appartient le bailleur sur la commune.


 **Ce type de production sera réservé au logement social ordinaire familial et aux résidences universitaires**

Géographiquement, ces projets seront prioritairement réservés aux communes ayant un taux de logements locatifs sociaux supérieur à 25%. Ainsi, pourront être acceptés des projets en ULS ou en baux inférieurs à 35 ans sur des territoires déjà bien dotés en logements sociaux, là où ce mode de production représente une opportunité de diversification au terme de l'usufruit.

A contrario, en commune déficitaire, les projets d'usufruit locatif social ou de baux inférieurs à 35 ans ne pourront faire l'objet d'agréments que de manière ponctuelle, priorité étant donnée au développement d'une offre locative sociale pérenne, respectant les quotités PLUS, PLAI et PLS. **Dans ces communes, ces opérations feront donc l'objet d'une attention particulière et ne pourront être envisagées, de façon dérogatoire, qu'à l'aune d'une programmation globale sur la commune. En tout état de cause, la non-pérennité de ces logements sociaux devra être compensée par une part plus importante de logements pérennes de type PLAI-PLUS.** L'instruction d'un tel agrément prendra également en compte l'avancement de la commune dans l'atteinte de ses objectifs triennaux, qualitatifs et quantitatifs, de production de logements sociaux.

La durée minimale d'usufruit ou des baux est respectivement de 17 ans et 18 ans. La durée maximale de l'usufruit et bail est respectivement limitée réglementairement à 30 ans et 99 ans.

Comme toute opération de logements locatifs sociaux, ces opérations feront l'objet d'un contingent Etat de 30%, pris prioritairement sur les PLUS-PLAI constituant la part pérenne de l'opération.

 Enfin, le bailleur fournira **la preuve de l'information donnée à la commune sur la durée de l'usufruit ou du bail** et des implications de l'opération sur l'inventaire SRU. La réponse de la commune sera transmise dans le dossier. En l'absence de ces documents, la DRIHL94 sollicitera l'avis de la commune ; sans réponse dans le délai demandé, l'avis de la commune sera réputé positif.

⁶ La notion de « groupe » s'entend au sens du L. 423-1-1 du CCH

1.3.6. Quelle articulation avec le logement locatif intermédiaire (LLI) ?

Le LLI doit faire l'objet d'une information du service instructeur du département au moment du dépôt du permis de construire.

Toutes les opérations intégrant du LLI devront respecter :

- d'une part les obligations législatives et réglementaires : en cohérence avec le cadrage régional, il est exigé une contrepartie dans les communes de moins de 10% de LLS (au moins 40% de LLS) et dans les autres communes déficitaires au titre de la loi SRU (au moins 30% de LLS). Depuis le 1^{er} janvier 2022, il n'est plus exigé de contrepartie sociale dans les communes ayant un taux SRU supérieur à 25% ;
- d'autre part les règles définies au paragraphe 1.1 *Quelles orientations départementales* ;
- enfin pour les opérations mixtes LLS-LLI en communes de moins de 25% de LLS, la demande d'agrément LLS devra préciser la part de LLI au sein de l'opération.

MODALITES DE DECLARATION DES LLI:

Compte tenu des dispositions introduites par la loi de finances du 29 décembre 2020 pour 2021 (article 50), les opérations de logements locatifs intermédiaires (LLI) ne font plus l'objet à compter du 1^{er} janvier 2021 d'un agrément de l'état.

Conformément à [l'article 2 du décret n° 2021-1057 du 6 septembre 2021](#) et dans l'attente de la mise en place du système d'informations dédié (en cours d'élaboration), qui permettra d'effectuer la transmission des informations prévues à l'article D. 302-2 du code de la construction et de l'habitation, un système transitoire de déclarations des opérations de logements locatifs intermédiaire est mis en place.

Les opérations de LLI initiées depuis le 1^{er} janvier 2022, doivent être déclarées dans "démarche simplifiée" à l'adresse internet suivante: <https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/declaration-des-operations-de-logements-locatifs-intermediaires>

Conformément à l'article D. 302-33 du code de la construction et de l'habitation instauré par ce décret, cette transmission des informations sera à effectuer pour au plus tard fin octobre.

A noter que l'article D. 302-35 du même code prévoit que, pendant toute la durée de l'avantage fiscal, le Préfet de département peut solliciter des informations sur les opérations de LLI, en particulier en ce qui concerne son occupation et les loyers appliqués.

1.4. LE LOGEMENT SOCIAL SPECIFIQUE

1.4.1. Généralités sur le logement spécifiques

Les logements spécifiques ont pour objectifs de loger des personnes, qui ont des besoins spécifiques selon les différentes périodes de leur vie. Ces personnes peuvent avoir besoin d'un accompagnement plus ou moins importants pour à terme intégrer le logement ordinaire. (*Produits détaillés à l'ANNEXE 15*)

Les produits spécifiques sont des structures collectives pouvant être classées selon les trois grandes catégories suivantes :

- le logement foyer
- les spécificités du logement ordinaire
- l'hébergement

Globalement, les projets de logements spécifiques doivent être réalisés à proximité des transports en commun et la répartition par produit PLAI-PLUS-PLS doit respecter les orientations fixées dans la première partie *1.1. sur les priorités départementales*, selon la situation de la commune.

Les modalités de calcul des forfaits de financement des opérations sont détaillées en ANNEXE 2 selon si le produit suit les conditions des résidences sociales ou bien du logement ordinaire.

1.4.2. Les logements foyers

L'offre de logement foyer

Les logements foyers sont des logements meublés associant logements privatifs, espaces collectifs et services collectifs.

Les différentes catégories **de logements foyers** sont :

- Les foyers **pour personnes âgées et personnes en situation de handicap** qui ont pour vocation de répondre aux besoins de logements accompagnés.
- Les résidences sociales (cf infra)
- Les foyers pour **travailleurs migrants et les foyers pour jeunes travailleurs** qui ont vocation à devenir des résidences sociales

Les logements foyers sont principalement financés en PLS à l'exception des résidences sociales.

Les occupants de ces logements, que leur **occupation soit temporaire ou plus durable**, versent une redevance et ont un statut d'occupation avec garanties de maintien dans les lieux. Ils bénéficient des aides au logement. La redevance est composée d'un **équivalent loyer, des charges récupérables auxquels s'ajoutent des prestations annexes intégrées dans la quittance**. Le montant plafond des redevances (cf. « avis des loyers »), ne doit pas être obligatoirement appliqué. Les redevances doivent garantir aux résidents une accessibilité financière du logement.

Des prestations facultatives (ex : internet, laverie, nettoyage individuel du logement...) peuvent être proposées, mais elles doivent rester optionnelles pour les résidents et être mentionnées comme telles dans le contrat d'occupation ainsi que dans les avis d'échéance.

Cas particulier des Résidences sociales.

Il existe **différents types de résidences sociales** :

- les résidences sociales « ex-nihilo » : structures nouvelles ;
- les pensions de famille et résidences-accueil ;
- les résidences sociales issues de la transformation des foyers de travailleurs migrants (FTM) ;
- les foyers de jeunes travailleurs (FJT) ;
- les résidences sociales jeunes actifs (RSJA).

Les résidences sociales accueillent **les publics suivants** :

- Ménages en mobilité, en formation professionnelle ou en premier emploi dont les difficultés d'accès au logement sont très temporaires dans le cadre d'un parcours résidentiel ;
- Ménages ayant des problèmes d'accès au logement liés à leur situation sociale (des revenus limités, des difficultés socio-économiques, des ruptures familiales, etc.). Et pour lesquels un accompagnement social peut être nécessaire

Elles sont financées en PLAI et en PLAI-adapté pour les pensions de famille.

ATTENTION : Avant l'obtention de l'agrément, le projet social doit être présenté et discuté avec l'ensemble des partenaires. Cette validation est une condition nécessaire à l'obtention de l'agrément LLS et des financements de l'Etat.

La date limite des dépôts de dossier étant le 15 octobre, il est attendu que le projet social soit discuté au plus tôt et qu'une version finale soit prête début septembre 2022.

Pension de Famille et quartier de gare du Grand Paris Express

Dans le cadre de la vitalisation des quartiers de gares, l'Etat a fixé l'objectif de produire une pension de famille par quartier de gare du Grand Paris Express, en sus de l'objectif quantitatif d'agrèer **3 pensions de famille par département cette année**.

Concrètement les **pensions de famille** sont des résidences sociales accueillant de personnes en situation grande exclusion, sans condition de durée, dans un logement autonome associé à des espaces collectifs incluant un accompagnement social.

Au niveau du **financement**, une subvention PLAI-adapté de **15 500 € en moyenne s'ajoute au forfait résidence sociale PLAI et l'accompagnement social** est financé à **18€/jour/place**.

1.4.3. Les produits spécifiques du logement ordinaire

Certains logements sociaux familiaux sont destinés préférentiellement à des publics cibles tels que les étudiants ou bien les personnes âgées ou en situation d'handicap autonomes.

Les résidences universitaires

Dans le cadre du plan d'actions initié par la DRIHL, plusieurs orientations s'appliqueront en 2022 :

- Une géographie préférentielle s'appliquera : pour les communes situées au sein de cette géographie (communes dont la classification sera celle d'un fort déséquilibre (couleur intense) pour le logement des étudiants dans le tableau et sur les cartes disponibles en ligne ou à la demande), il ne sera plus nécessaire de justifier, dans le dossier d'agrément, de la réalité du besoin. Hors de cette géographie, la production d'une étude de marché dédiée, ou bien de justifications précises appuieront la demande.
- **Cependant**, en commune déficitaire ou, à plus forte raison, carencée à l'égard de la loi SRU, les opérations de résidence universitaire seront étudiées au regard du développement du logement social en PLAI au sein d'autres opérations, en particulier de logements familiaux, afin d'assurer le respect du volet qualitatif de la loi. Une attention particulière sera portée au développement concomitant du logement familial dans les communes soumises à la loi SRU et éloignées de leurs objectifs de réalisation.
- Les opérations viseront un taux pivot d'1/3 de logements PLUS et 2/3 de logements PLS.

La géographie préférentielle est accessible en ligne sur le site de la DRIHL ou à la demande, sous forme de tableau ou de carte. Elle peut ponctuellement faire l'objet de précisions du service instructeur.

IMPORTANT : une mixité des opérations pour jeunes et étudiants pourra être recherchée. Les opérations couplant résidences sociales jeunes actifs, résidences universitaires, logements « article 109 », foyer de jeunes travailleurs, permettent de réaliser des parcours diversifiés, entre études et emplois peuvent être favorisés

Appel à projets : « Résidences Universitaires en PLAI »

Afin d'augmenter le nombre de logements étudiants disponibles à très bas loyer dans les résidences universitaires, l'Etat en partenariat avec la Région Ile-de-France, expérimente l'utilisation du financement PLAI dans les résidences universitaires qui seraient dédiées exclusivement aux étudiants boursiers, pour leur part PLAI mais aussi pour l'ensemble des autres logements.

Les aides apportées aux lauréats pour les logements PLAI sont :

- Participation de l'Etat : 11 000 euros
- Participation de la Région : 20% de la dépense subventionnée dans la limite de 12 000 euros par place financée en PLAI

Les projets situés en commune déficitaire au sens de la loi SRU 2 ne sont pas éligible à cet AAP.

Pour plus d'informations : [site de la préfecture Ile-de-France](https://www.iledefrance.gouv.fr/mairies/le-logement).

Le logement pour les personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou handicap (article 20 de la loi Adaptation de la société au Vieillissement)

Une partie des logements peut être attribuée prioritairement à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département.

Il est nécessaire que ces logements répondent à un besoin local, que des locaux communs soient prévues et d'élaborer un projet social avant envoi de l'agrément.

Ces logements pourront bénéficier des financements PLAI-PLUS-PLS.

L'habitat Inclusif

L'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes (...), et assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national.

Deux types de produits spécifiques existent pour créer de l'habitat inclusif :

- **les logements dit « article 20 de la loi ASV »**, mentionnés au troisième alinéa du III de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation.
- **les logements-foyers** accueillant des personnes handicapées (PH) ou des personnes âgées (PA) qui ne sont pas des établissements sociaux et médico-sociaux (ESMS). *Cf. développement infra.*

En parallèle, le projet de vie sociale et partagée peut être financé par l'un ou l'autre des dispositifs suivants :

- le forfait habitat inclusif, après décision de l'ARS, finance la rémunération d'un animateur ainsi que le matériel nécessaire à la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée. Le montant peut varier de 3 000€ à 8 000€ par habitant et par an.
- l'aide à la vie partagée (AVP) versée par le Conseil Départemental pouvant aller jusqu'à 10 000 € par habitant et par an.

Pour plus d'informations : [Les cahiers pédagogiques de l'habitat inclusif élaboré par la CNSA \(mars 2022\).](#)

1.4.4. Les structures d'hébergement

L'accueil en hébergement est destinée aux personnes sans domicile ou contraintes de le quitter en urgence, en situation de précarité et connaissant de graves difficultés sociales. L'hébergement est provisoire dans l'attente d'une solution de logement durable et adaptée.

On distingue plusieurs types d'hébergement qui peuvent être financés selon les Produits Spécifiques Hébergement :

- L'hébergement généraliste



- CHU (centre d'hébergement d'urgence)
- CHRS (centre d'hébergement et de réinsertion sociale)
- Hébergement de stabilisation
- L'hébergement spécialisé :
 - CADA (centre d'accueil des demandeurs d'asile)
 - LHSS (Lits Haltes soins Santé)
 - CPH (centre provisoire d'hébergement)
 - Centre Maternel

Pour plus d'informations, se référer aux fiches détaillées sur [le site du logement social](#).

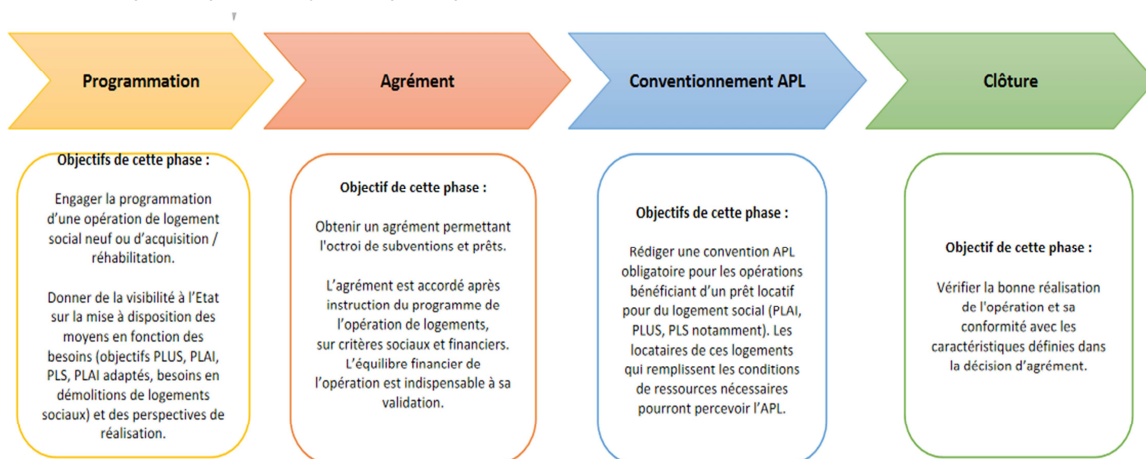


1.4.5. Synthèse des différents produits spécifiques

Publics	Logement- foyer		Logement-ordinaire	
	Structure	Agrément- financement	Structure	Agrément- financement
Personnes âgées <i>Dépendantes</i> <i>Autonome</i>	EHPAD (Etablissement des Personnes Agées dépendantes)	PLS		
	Résidence Autonomie		Logement pour les personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou à l'handicap (article 20 de la loi ASV)	PLAI – PLUS – PLS Subventions selon les règles du logement familial
Personnes en situation d'handicap <i>Dépendante</i> <i>Autonome</i>	FAM : foyer d'accueil médicalisé MAS : Maison d'accueil médicalisé			
	Foyer d'hébergement Foyer de vie occupationnel		Logement pour les personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou à l'handicap (article 20 de la loi ASV)	PLAI – PLUS - PLS
Jeunes <i>Etudiants</i> <i>Jeunes -30 ans</i>		PLAI Subvention selon les règles des résidences sociales	Résidence Universitaire	(PLAI)- PLUS- PLS Sans subvention directe
	Foyer de jeunes travailleurs (FJT)		Logement – 30 ans	PLAI- PLUS- PLS Subventions selon les règles du logement familial
Résidence sociale : famille/personne en grande précarité <i>Situation sociale et psychologique rendant difficile l'accès à un logement ordinaire</i> <i>Personne ayant un handicap psychique</i> <i>Jeunes âgés de 25 à 30 ans en activité ou voie d'insertion sociale et professionnelle</i>	Pension de Famille	PLAI Subvention selon les règles des résidences sociales		
	Résidence accueil			
	RSJA			

2. PROCEDURES : DE L'AGREMENT A LA MISE EN SERVICE

Jusqu'à la livraison d'une opération de logements sociaux, celle-ci suit notamment 4 grandes étapes appelant des échanges entre la DRIHL Val-de-Marne et les bailleurs sociaux. Chacune de ces étapes dispose d'objectifs spécifiques :



La présente partie rappelle les exigences liées à la procédure pour chacune de ces étapes (hormis l'étape programmation). Elle précise notamment les conditions de dépôt des dossiers d'agréments pour l'année 2022 (date limite, complétude des dossiers) ainsi que les contacts et liens utiles en cas de besoins d'informations supplémentaires.

2.1. PROCEDURE D'AGREMENT GENERALITES

2.1.1. Pour le neuf

L'ensemble des opérations disponibles sur Galion peuvent faire l'objet d'un agrément.

2.1.2. Pour la transformation du patrimoine existant

La transformation du patrimoine existant recouvre deux procédures distinctes, développées ci-dessous :

- l'agrément en acquisition-amélioration
- le conventionnement sans agrément

Ces dernières permettent ainsi aux bailleurs sous certaines conditions de créer du logement social à partir d'un patrimoine existant dans des communes où le développement de l'offre nouvelle par le biais de la construction neuve est très contraint, notamment du fait de la rareté et du prix du foncier. Elles sont donc ouvertes à un ensemble de logements et d'immeubles en fonction de certaines caractéristiques liées à leur nature (patrimoine social non conventionné, patrimoine privé), leur occupation mais également leur ancienneté et leur localisation avec la possibilité ou non de réaliser des travaux d'amélioration (voir ANNEXE 6).

RAPPEL : pour l'offre neuve comme en acquisition-amélioration, le droit de réservation du Préfet sur tous les programmes agréés est de 30%, dont 5% au bénéfice de fonctionnaires de l'État. Les logements réservés au contingent préfectoral devront permettre l'accueil des publics prioritaires, ce qui pourrait conduire pour le contingent préfectoral à privilégier les PLAI et, dans une moindre mesure, les PLUS, dans l'identification des logements du contingent préfectoral au stade de l'agrément dans l'attente de la mise en œuvre de la gestion en flux qui modifiera les modalités d'attribution (en cours de définition).

2.2. MODALITES PRATIQUES ET FINANCIERES

2.2.1. Les montants de subventions financières

Dans le cadre de démarches de simplification et de lisibilités, les règles de calculs des subventions ont été modifiées. Aussi, auparavant le calcul des subventions s'appuyait sur une assiette de subvention dépendant de la surface utile. **A partir du 1^{er} avril 2022, le financement des logements locatifs sociaux s'appuie sur un montant au forfait.**

Pour le PLAI, ce forfait est composé d'un forfait de base dépendant du taux SRU de la commune et de primes cumulatives selon une sélection de critères identiques à tous les départements d'Île de France. Pour les PLUS, le forfait est composé uniquement des primes cumulatives susmentionnées.

Les règles de financement détaillées figurent en **ANNEXE 2**.

2.2.2. Dépôt, instruction et procédure de paiements d'acomptes et de solde

Dépôt et instruction des agréments

Comme indiqué en début du guide, les dossiers, complets, doivent être déposés au fil de l'eau, le plus en amont possible, afin de garantir leur traitement serein, et **avant le 15 octobre 2022**. La délivrance des agréments au titre de l'année 2022 ne pourra pas être assurée pour les dossiers déposés au-delà de cette date ou encore incomplets à cette date.

Le protocole d'accord entre l'Etat, l'AORIF et la Banque des Territoires de septembre 2019 prévoit que :

- **30% de dossiers déposés au 1^{er} juin**, soit au regard des objectifs fixés un équivalent de 1386 logements locatifs sociaux déposés ;
- **50% de dossiers déposés au 31 août**, soit au regard des objectifs fixés un équivalent de 2 311 logements locatifs sociaux déposés.

En contrepartie de ces engagements (et de leurs atteintes), la DRIHL Val-de-Marne se fixe comme objectifs :

- De faire un retour sur la complétude du dossier dans les 15 jours suivants le dépôt de la demande d'agrément ;
- D'agréer les demandes complètes dans un délai de deux mois.

Les pièces du dossier attendues sont précisées en **ANNEXE 8**. Pour faciliter le montage des dossiers côté bailleurs et l'instruction des opérations, la DRIHL Val-de-Marne met à disposition un certain nombre de modèles de documents : tableau des surfaces, fiches préparatoires à la convention APL, prix de revient.

Procédures de paiements d'acompte et de solde

Afin de fluidifier la gestion des paiements, depuis 2019, la DRIHL Val-de-Marne sensibilise les bailleurs à la réduction du nombre d'acompte. A ce titre, il est proposé de réduire ce nombre de paiements par paliers de subventions (adaptation possible pour les structures type associations de petite taille) :

- Solde direct si subvention < 15 000 € ;
- Subventions entre 15 000 € et 100 000 € : 1 seul acompte de minimum 30% + 1 solde ;
- Subventions supérieures à 100 000 €
 - 2 acomptes maximum + solde
 - Acompte de minimum 30%

Les acomptes cumulés ne peuvent pas dépasser 80% de la subvention.

La liste des pièces par type de demande de paiement est indiquée en **ANNEXE 9**.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article D. 331-6 du CCH, **la signature de la convention APL doit intervenir avant le premier versement d'acompte**. Pour cela, les bailleurs devront transmettre un projet de convention APL au bureau en charge du conventionnement au moins 4 mois avant la demande d'acompte (*voir partie 2.3.2*).

2.2.3. Contacts et liens utiles

Phases		Logement social familial ordinaire, logement social spécifique (<i>logements étudiants et jeunes, pour personnes en perte d'autonomie</i>) et le logement-foyer (<i>résidences sociales, pension de famille, FJT, logement-foyer pour personnes âgées et personnes en situation de handicap</i>)
Etapas du développement de l'offre	Avant le dépôt des demandes d'agrément	Bureau du financement du parc social et de son renouvellement bfpsr.shru.udhl-if@developpement-durable.gouv.fr
	Préparation de la convention APL au stade agrément	
	Projet et signature des conventions APL	Bureau de la mixité sociale et suivi des bailleurs Conventionsapl-uthl94.bmssb.shru.udhl94.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr
	Préparation de l'attribution des logements (pré-commercialisation)	Bureau de l'accès au logement bal.shal.udhl94.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr



2.3. LE CONVENTIONNEMENT APL

La présente partie s'applique aux logements sociaux familiaux et spécifiques, aux logements-foyers produits en construction neuve ainsi qu'aux logements existants transformés en logement social. Le conventionnement APL des logements et la signature des conventions de réservation constituent des préalables indispensables à la préparation de la commercialisation des logements, ces étapes doivent donc être réalisées en amont du premier peuplement. La présente partie détaille ainsi les procédures et modalités d'instruction et validation des conventions APL.

À NOTER : Dans l'attente d'une orientation régionale, les modalités départementales s'appliquent. La version du présent guide sera actualisée en ligne dès la publication de l'orientation régionale.

Le présent paragraphe s'applique au logement social familial ainsi qu'aux logements-foyers.

Afin de satisfaire les conditions du code de la construction et de l'habitation, la convention APL est préparée dès la demande de décision favorable pour un programme de logements sociaux. Le processus d'élaboration pour les conventions APL dans le Val-de-Marne, depuis l'agrément jusqu'à la livraison, est rappelé ci-après et s'applique sans exception.

2.3.1. Au stade agrément pour les opérations neuves et d'acquisition-amélioration

Le bailleur soumet un loyer prévisionnel, les surfaces et les réservations rattachés à chaque logement, ainsi que les justificatifs des majorations locales et loyers accessoires sollicités.

La DRIHL94 contrôle et valide ces éléments prévisionnels et sollicite la signature des documents suivants :

- Une fiche préparatoire à la convention APL dont l'objet est de récapituler les éléments techniques relatifs au calcul du loyer ;
- La liste des logements et des réservations, dont l'objet est de préciser les typologies et surfaces et de déterminer les logements du contingent préfectoral.

Contact :

- Pour le logement social familial ordinaire, le bureau du financement du parc social et de son renouvellement, le logement social familial « spécifique » (produits logements jeunes, produits personnes en perte d'autonomie) et le logement foyer (résidences sociales, pension de famille, FJT, logement-foyer pour personnes âgées, le bureau du financement des logements spécifiques : bfpsr.shru.udhl94.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr
- ou le chargé d'opération ayant traité votre agrément

2.3.2. Au plus tard 6 mois avant la livraison ou 4 mois avant la demande du 1^{er} acompte

Au plus tard 6 mois avant la livraison ou 4 mois avant la demande de paiement du 1^{er} acompte chaque bailleur doit déposer un projet de convention APL établi sur la base de la fiche préparatoire à la convention APL validée par le bureau du financement au moment de l'agrément. Le bailleur informera la DRIHL94 de la date de mise en service prévisionnelle du programme, qui peut avoir évolué par rapport aux éléments issus du dossier de demande d'agrément.

Pour un remplissage optimal de la convention APL et afin d'obtenir les informations actualisées indispensables à la publicité foncière, il est recommandé de déposer au préalable une demande de renseignements (imprimé CERFA n°3233), auprès de la DDFIP.

L'organisme demandeur recevra sous 10 jours un état-réponse, valable 2 mois, dans lequel sont mentionnées toutes les formalités intervenues dans la vie des immeubles, notamment les modificatifs d'états descriptifs de division (EDD).

Il s'agit d'une procédure payante, mais qui peut permettre de réduire significativement les rejets et donc la nécessité de passer par des attestations rectificatives (ATTR), également payantes lors de la régulation auprès des services de la publicité foncière.

2.3.3. Eléments pour dépôt et instruction de projet de convention APL

⚠ En 2019, des modèles-type de convention APL ont été modifiés. Il convient dès lors de s'y conformer. La forme des conventions APL est imposée : elles sont de nature réglementaire et ne peuvent qu'être complétées ; elles ne peuvent pas être modifiées.

- Projet de convention APL rédigé dans modèle de convention-type adéquat, dans CERFA n° 3265-SD, paginé et marge 5 cm à gauche (à droite pour 2^{ème} page si recto/verso)

	Type d'organisme	Type de financement	convention-type à utiliser
Logement familial	OHLM - OPH - ESH - SA HLM	PLUS/ PLAI PLS PALULOS / PAM Eco-prêt logement social PCL	Annexe I de l'article D. 353-1 du CCH
	SEM	PLUS/ PLAI PLS PALULOS / PAM / Eco-PLS PCL	Annexe à l'article D. 353-59 du CCH
	Autres bailleurs - SCI - Associations - Collectivités - Particuliers	opération de construction et d'acquisition de logements neufs (- 5 ans)	Annexe I de l'article D. 353-90 du CCH
		Acquisition-amélioration logements anciens (+ 5 ans) Logements neufs appartenant aux collectivités PLAI des MOI ...	Annexe II de l'article D. 353-90 du CCH
Logement foyer	Tous types de bailleurs	Logements-foyers pour personnes handicapées ou personnes âgées PLS PLUS	Annexe I de l'article D. 353-159 du CCH
	Tous types de bailleurs	Résidences sociales PLAI PLUS	Annexe II de l'article R. 353-159 du CCH

- Fiche préparatoire validée par le bureau du financement
- Tableau des surfaces/ loyers et identification des réservations
- Preuve du dépôt d'une demande de renseignements réelle CERFA n°3233 ou état-réponse associé



- Extrait Kbis
- Acte de vente

Pour les opérations de logements-foyers et de résidences sociales (convention tripartite)

- Convention de gestion liant le bailleur propriétaire au gestionnaire / contrat de location

Pour les opérations de résidences sociales

- Projet social daté et signé

Pour toutes les typologies d'opérations :

La DRIHL94 instruit le projet de convention APL déposé. **Une vigilance particulière doit être apportée sur les points suivants.** En effet, le non-respect de ces points génère **un refus des hypothèques**, obligeant le bailleur à redéposer une nouvelle convention APL :

- ✓ S'assurer que le nom du bailleur mentionné dans le projet de convention APL est identique à celui du titre de propriété
- ✓ Inscrire la dénomination sociale = Nom de la société + forme juridique en lettres **CAPITALES**, accompagnée de l'adresse du siège social et du n° SIREN, **dans le même format que le Kbis**
- ✓ Identifier le nom du représentant légal du bailleur avec la date de délibération du conseil d'administration lui donnant pouvoir pour signature
- ✓ Mettre en cohérence l'objet de la convention, la nature du financement de l'opération, la décision d'agrément octroyé et le modèle-type de convention
- ✓ Prévoir la durée de validité de la convention, en fonction de la durée du prêt ayant la plus longue échéance
- ✓ Respecter les parts de réservations validées lors de l'agrément et les niveaux de loyer de référence

En cas de modification des paramètres techniques calculés au moment de l'agrément, une seconde instruction équivalente à celle effectuée en stade agrément sera nécessaire. **Une version 2 de la fiche préparatoire à la convention est attendue du bailleur.**

 **En aucun cas, l'identification des logements définis pour le contingent préfectoral ne doit évoluer par rapport au stade agrément**

- ✓ Préciser les références de la publicité foncière pour les origines de propriété de la manière suivante : « bien acquis par ... aux termes d'un acte reçu par Maître ... notaire à ... en date du ... dont une copie authentique a été publiée, et enregistrée au ... service de la publicité foncière de ... le ... sous le volume... »
- ✓ Reprendre l'ensemble des références cadastrales et des numéros de lots ou de volumes, avec toutes les mentions de publicité foncière des actes authentiques et leurs éventuelles attestations

rectificatives, en mentionnant les effets relatifs, les éventuels modificatifs et les états descriptifs de division pour tous les terrains portant des immeubles concernés par la convention

A noter : la désignation de l'immeuble dans le cas le plus fréquent, c'est-à-dire en l'absence de copropriété se fait par lot : lot 1 les immeubles auxquels s'applique la convention et lot 2 ceux auxquels ne s'appliquent pas la convention. Si la convention s'applique à l'ensemble d'un seul immeuble : le paragraphe « B/ locaux auxquels ne s'appliquent pas la convention » indiquera la mention : SANS OBJET

A l'issue de la validation par la DRIHL94, signature du projet de convention APL par le bailleur (et éventuellement le gestionnaire) puis transmission en 3 exemplaires (4 pour logements-foyers/ résidences sociales) à la DRIHL94, avec un chèque pour publication auprès des services de la publicité foncière (SPF) de la DDFIP.

En application de l'article D. 353-5 du CCH, la DRIHL94 assure la vérification et la mise en signature côté Etat ainsi que la transmission des éléments pour leur publication. Par dérogation à l'article L. 353-3 du CCH, et conformément à l'article L. 353-17 et L. 353-19, pour les organismes HLM et les SEM, la signature de la convention vaut mise en vigueur. Cette dernière devra néanmoins être publiée pour régularisation et opposabilité.

La révision des loyers en fonction de l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année précédente ne débute qu'à partir de la signature de la convention APL, en application des articles L. 353-9-2 et suivants pour les loyers maximums et pratiqués.

Dès le retour de la convention signée, le bailleur est invité à renseigner le répertoire du parc locatif social (RPLS), nécessaire au bon suivi de l'évolution du patrimoine des bailleurs sociaux à l'échelle nationale.

En cas de rejet, le bailleur doit transmettre sous un mois une attestation rectificative (ATTR) dans le formulaire CERFA, accompagnée d'un nouveau d'un chèque pour publication.

En cas de rejet définitif ou de refus, un nouveau projet de convention APL devra être proposé, accompagné à nouveau d'un chèque pour publication

Principales causes de refus = défaut de renseignements essentiels et obligatoires	Principales causes de rejet = si erreur dans renseignements apportés
<i>Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière</i>	
Absence d'un élément d'identification sur un immeuble Absence de référence à l'effet relatif ou à l'état descriptif de division	Omission d'une des énonciations prescrites par les articles 5, 6 et 7 du décret sur : - la désignation des parties (personnes signataires) - ou sur la désignation des immeubles (situation cadastrale + état descriptif de division et éventuellement état modificatif)
Défaut de provision	Discordance entre les énonciations relatives à l'identification des parties ou à la désignation des immeubles contenues dans le document à publier, et les énonciations correspondantes contenues dans les titres déjà publiés depuis le 1er janvier 1956, sauf justification de l'exactitude du document à publier.
Absence de la mention de certification de l'identité des parties	
Non-respect des conditions de forme pour le document conservé par le SPF	

Documents de référence : modèles CERFA et aide aux remplissages de la convention APL pour transcrire les informations techniques et administratives fiche préparatoire à la convention APL

Contact :

Bureau de la mixité sociale et du suivi des bailleurs (BMSSB) :

conventionsapl-uthl94.bmssb.shru.udhl94.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr


2.3.4. Après signature de la convention APL, et éventuellement avant la mise en service

Le bailleur peut mener en parallèle les démarches d'avenant à la convention APL et les démarches de pré-commercialisation.

Un avenant est un document autonome qui doit s'appuyer sur une convention initiale signée et publiée. Ce dernier doit donc faire référence à une convention APL (date de signature + références et date de publication, avec éventuellement des attestations rectificatives).

- a. Le cas échéant, en cas de modifications techniques de l'opération ayant un impact sur les loyers, le bailleur devra mettre à jour et transmettre les grilles de surfaces et de loyer des logements impactés.

NB : les paramètres susceptibles d'évolution sont notamment les surfaces, les critères de qualité donnant lieu à majorations locales et, par incidence, les loyers. En aucun cas l'identification des logements définis pour le contingent préfectoral ne doit évoluer.

 **Si l'avenant entraîne une modification des loyers maximums des logements, l'augmentation éventuelle des loyers pratiqués pour les locataires en place nécessitera une autorisation de l'Etat au titre de l'article L. 442-1 du CCH (voir volet vie du patrimoine social)**

- b. Sur la base de ces éléments techniques, ou d'autres évolutions (ventes, démolition, réhabilitation, ...) le bailleur dépose un projet d'avenant à la convention APL (modèle CERFA). La DRIHL94 instruit le projet d'avenant. A l'issue de la validation, l'avenant à la convention APL est signé par le bailleur et transmis en 3 exemplaires à la DRIHL94 accompagné d'un chèque pour publication aux SPF. De même que pour les conventions APL, la DRIHL94 assure la vérification et la mise en signature, puis la transmission pour publication.

En cas de rejet par les hypothèques, le bailleur transmet sous 1 mois une attestation rectificative (ATTR) et un chèque. En cas de refus, un nouveau projet d'avenant est à re-proposer, accompagné à nouveau d'un chèque.

Documents de référence : modèle d'avenant format CERFA

2.3.5. Entre 2 et 4 mois avant la mise en service : Préparation de l'attribution des logements (pré-commercialisation)

Le bailleur vérifie que la convention APL est signée, sans quoi les logements ne peuvent pas être mis en service.

Il transmet à la DRIHL94 un dossier de pré-commercialisation avec reprise du numéro RPLS de chaque logement, en vue de l'identification des candidats pour l'attribution.

NB : le fichier des logements pour les attributions est alimenté par les identifiants RPLS, aucune attribution ne peut être préparée tant que le bailleur n'a pas identifié ses logements dans le RPLS.



Chaque réservataire, dont l'État, propose des candidats.

 **Les échanges de logements entre réservataires postérieurs à la signature de la convention ne sont pas possibles.**

Aucune CAL ne peut se tenir et aucun logement ne peut être attribué tant que la convention APL n'est pas signée et tant que l'identification des logements sous RPLS n'est pas faite.

Contact :

Bureau de l'accès au logement (BAL) :

bal.shal.udhl94.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr

3. ANNEXES

ANNEXE 1. Cadrage régional des agréments en QPV hors ANRU et liste des QPV

Cadrage régional fixant les grandes conditions de dérogation au principe de non construction de logements locatifs sociaux dans les QPV

QPV en convention NPNRU ou en secteur NPNRU
Dérogation accordée à titre exceptionnel par la DHUP après examen en comité d'intervention de l'ANRU

QPV hors convention NPNRU ou hors secteur NPNRU		
Secteurs connaissant une dynamique de restructuration urbaine ou d'aménagement	Conditions	Compétence
Intervention sur l'habitat privé dégradé	Améliorer les conditions de logement, apporter de la diversification, empêcher l'éviction des ménages dans le respect des orientations fixées sur le territoire	Dérogation accordée par le Préfet de département
Proximité d'un transport en commun structurant (projet en cours y compris)	Le pourcentage de PLUS/PLAI ne doit pas augmenter la part de logements sociaux du QPV	
Opérations d'aménagement (type ZAC, concessions, lotissement, projets innovants)		
Opérations spécifiques	Conditions	Compétence
Foyers de travailleurs migrants (FTM)	- Avis favorable de la CILPI - Reconstitution de nouvelles structures si la nouvelle capacité permet une gestion maîtrisée	Soumis à l'agrément sans demande de dérogation préalable si les conditions sont respectées
Logements étudiants	- Dans le respect des schémas et règles en vigueur	
Foyers pour personnes âgées ou handicapées et FJT	- Besoins à justifier au regard de la population existante	
Résidences sociales (RS), Autres	- Création ex-nihilo interdite à l'exception des pensions de famille, des projets en PLAI adaptés ainsi que des opérations contribuant à diversifier les profils de ménage du quartier	Dérogation accordée par le Préfet de département

Liste des QPV et territoires de veille

Commune	Quartier	
Alfortville	Chantereine	QPV - NPNRU
	Quartiers Sud (Grand Ensemble)	Territoire de veille
Arcueil	Irlandais - Paul Vaillant Couturier - Cherchefeuille	QPV
Arcueil, Gentilly	Chaperon Vert	QPV
Boissy-Saint-Léger, Limeil-Brevannes	La Haie Griselle - La Hêtraie	QPV - NPNRU
Bonneuil-sur-Marne	Fabien	QPV - NPNRU
	Le Grand Ensemble, Cité Fabien	Territoire de veille
Cachan	Cité Jardins	QPV
Champigny-sur-Marne	Cité Jardins, Les Boullereaux	Territoire de veille
	Le Plateau	QPV
	L'Egalité	QPV
	Les Mordacs	Territoire de veille
	Les Quatre Cités	QPV
	Les Mordacs	QPV
Champigny-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne	Le Bois l'Abbé*	QPV – NPNRU – et territoire de veille

Choisy-le-Roi	Les Dalles	Territoire de veille
	Quartier Sud	QPV – NPNRU - et territoire de veille
Créteil	Habette, Square Martinez, Côte d'Or	Territoire de veille
	Hauts du Mont Mesly	Territoire de veille
	Les Bleuets	QPV
	Les Planètes, Bleuets, Bordières	Territoire de veille
	Palais, Sablières	Territoire de veille
	Petit Pré - Sablières	QPV
	Mont Mesly - La Habette - Coteaux Du Sud	QPV - NPNRU
Fontenay-sous-Bois	La Redoute (Le Fort-Michelet)	QPV - NPNRU
	Les Larris	QPV - NPNRU
	Gagarine	QPV – NPNRU- et territoire de veille
Ivry-sur-Seine	Ivry Port	QPV
	Pierre Et Marie Curie	QPV et territoire de veille
	Monmousseau	QPV
Le Kremlin-Bicêtre, Gentilly	Péri - Schuman Bergonié	QPV
L'Haÿ-les-Roses	Jardins Parisiens	QPV
	Jardins Parisiens - Stade	QPV
	Lallier	QPV - NPNRU
Limeil-Brévannes	Ile de France	Territoire de veille
	Résidence du Parc (Saint Martin)	Territoire de veille
Orly	Quartier Est	QPV – NPNRU - et territoire de veille
Saint-Maur-des-Fossés	Rives De La Marne	QPV
Thiais	Les Grands Champs	QPV
Valenton	La Lutèce	Territoire de veille
	Les Polognes	Territoire de veille
	Lutèce- Bergerie	QPV
Valenton, Villeneuve-Saint-Georges, Limeil-Brévannes	Polognes-Centre Ville - Le Plateau - Saint-Martin	QPV - NPNRU
Villejuif	Alexandre Dumas	QPV
	Lozais Nord - Grimau - Armand Gouret	QPV
Villejuif, L'Haÿ-les-Roses	Lebon - Hochart - Mermoz (Lozais Sud)	QPV - NPNRU
Villeneuve-le-Roi	Haut Pays et Gruisic	Territoire de veille
	Quartier du Bord de l'Eau (Cité Paul Bert)	Territoire de veille
Villeneuve-Saint-Georges	Centre Ville	QPV
	Le Bois Matar, Le Plateau	Territoire de veille
	Le Quartier Nord	QPV – NPNRU - et territoire de veille
	Triage	QPV
	Le Quartier Nord- Les Tours	QPV
Villiers-sur-Marne	Les Hautes Noues	Territoire de veille
	Portes De Paris - Les Hautes-Noues	QPV
Vitry-sur-Seine	Balzac	QPV
	Centre Ville : Defresne - Vilmorin - Robespierre	QPV - NPNRU
	Colonel Fabien	QPV
	Commune De Paris - 8 Mai 1945	QPV - NPNRU
	Grand Ensemble Ouest et Est : Balzac, Les Maronniers, Les Montagnards	Territoire de veille

Quartiers couverts par un projet NPNRU

ANNEXE 2. Règles de financement du logement social ordinaire et spécifique du Val-de-Marne

Les opérations réalisées en usufruit locatif social ne pourront pas bénéficier de subvention. Les PLS ne bénéficient pas de subventions.

Le forfait de base ne fait pas partie du financement des PLUS, seules les primes (en gris clair) sont prise en compte à hauteur 50% des primes PLAI.

	Financement des PLAI					Financement PLUS
	Logement familial ordinaire			Résidence sociale		
Taux SRU	LLS<25%	25%<LLS<35%	LLS>35%	LLS<25%	LLS>35%	
Forfait de base	22 000 €	18 000 €	12 000 €	16 000 €	13 000 €	0 €
Acquisition- Amélioration	6 000 €					3 000 €
	Cette prime s'applique uniquement aux logements vacants ou occupés par des ménages sous conditions de ressources PLUS, <u>dès lors qu'au moins 50 % de ces logements respectent ce critère.</u>					
Petite opération de moins de 10 logements sociaux	2 000 €					1 000 €
Opération faisant l'objet d'une participation de la collectivité	2 000 €					1 000 €
	<u>Critère de déclenchement</u> : participation minimale de la commune ou de l'EPT à hauteur de 5% du prix de revient HT PLAI/PLUS.					
Opération en maîtrise d'ouvrage MOI	3 000 €					1 500 €
Proximité transports commun aux en	3 000 €					1 500 €
	Moins de 800m à pied d'un transport en commun en site propre (TCSP) existant ou inscrit au Contrat Plan Etat Région (CPER)					

	Financement des PLAI		Financement PLUS
	Logement familial ordinaire	Résidence sociale	
Opération en communes carencées SRU	3 000 €		1 500 €
	<u>Critère de déclenchement :</u> La programmation de l'opération doit, d'une part, respecter les règles de programmations, et d'autre part, être compatible avec les objectifs triennaux.		

PLAI-adapté : En plus des subventions de « droit commun » pour les PLAI indiquées ci-dessus, une subvention complémentaire de 17 500 € par PLAI adapté en logement familial quel que soit le nombre de logements en PLAI adapté est prévu pour couvrir la baisse de loyer et à 15 500 € en logement foyer

ANNEXE 3. Loyers plafonds par communes et par produit et marges loyers

Loyers plafonds par commune et produit

Commune	Zonage		Loyer plafond réglementaire (€/m ²) ⁷				Loyer médian OLAP ⁸ (€/m ²) <i>*absence de données OLAP</i>		Loyer OLAP – 20%
	1/2/3 PLUS PLA	A/B/C PLS, LLI	PLAI	PLUS	PLS	LLI	Ensemble	T1	T1
Ablon-sur-Seine	1	A	5,87	6,61	10,55	13,09	14	*	*
Alfortville	1	A	5,87	6,61	10,55	13,09	16,6	20,2	16,16
Arcueil	1	A bis	5,87	6,61	13,69	17,62	16,6	20,2	16,16
Boissy-Saint-Léger	1	A	5,87	6,61	10,55	13,09	15	19,4	15,52
Bonneuil-sur-Marne	1	A	5,87	6,61	10,55	13,09	16,6	20,2	16,16
Bry-sur-Marne	1	A bis	5,87	6,61	13,69	14,96	15	19,4	15,52
Cachan	1	A bis	5,87	6,61	13,69	17,62	15	19,4	15,52
Champigny-sur-Marne	1	A	5,87	6,61	10,55	13,09	16,6	20,2	16,16
Charenton-le-Pont	1 bis	A bis	6,25	7,02	13,69	17,62	18,8	22,7	18,16
Chennevières-sur-Marne	1	A	5,87	6,61	10,55	13,09	15	19,4	15,52
Chevilly-Larue	1	A	5,87	6,61	10,55	13,09	16,6	20,2	16,16
Choisy-le-Roi	1	A	5,87	6,61	10,55	13,09	16,6	20,2	16,16
Créteil	1	A	5,87	6,61	10,55	13,09	16,6	20,2	16,16
Fontenay-sous-Bois	1 bis	A bis	6,25	7,02	13,69	14,96	16,6	20,2	16,16
Fresnes	1	A	5,87	6,61	10,55	13,09	16,6	20,2	16,16
Gentilly	1 bis	A bis	6,25	7,02	13,69	17,62	16,6	20,2	16,16
L'Hay-les-Roses	1	A bis	5,87	6,61	13,69	17,62	16,6	20,2	16,16
Ivry-sur-Seine	1 bis	A bis	6,25	7,02	13,69	17,62	16,6	20,2	16,16
Joinville-le-Pont	1 bis	A bis	6,25	7,02	13,69	17,62	16,6	20,2	16,16
Le Kremlin-Bicêtre	1 bis	A bis	6,25	7,02	13,69	17,62	19,4	22,7	18,16
Limeil-Brévannes	1	A	5,87	6,61	10,55	13,09	15	19,4	15,52
Maisons-Alfort	1	A bis	5,87	6,61	13,69	17,62	18,8	22,7	18,16
Mandres-les-Roses	1	A	5,87	6,61	10,55	11,77	14	*	*
Marolles-en-Brie	1	A	5,87	6,61	10,55	11,77	14	*	*
Nogent-sur-Marne	1 bis	A bis	6,25	7,02	13,69	17,62	18,8	22,7	18,16
Noisieu	1	A	5,87	6,61	10,55	13,09	15	19,4	15,52
Orly	1	A	5,87	6,61	10,55	13,09	16,6	20,2	16,16
Ormesson-sur-Marne	1	A	5,87	6,61	10,55	11,77	14	*	*
Périgny-sur-Yerres	1	A	5,87	6,61	10,55	11,77	14	*	*
Le Perreux-sur-Marne	1	A bis	5,87	6,61	13,69	17,62	19,3	22,7	18,16
Le Plessis-Trévisé	1	A	5,87	6,61	10,55	13,09	15	19,4	15,52
La Queue-en-Brie	1	A	5,87	6,61	10,55	13,09	15	19,4	15,52
Rungis	1	A	5,87	6,61	10,55	13,09	15	19,4	15,52
Saint-Mandé	1 bis	A bis	6,25	7,02	13,69	17,62	24,8	28,2	22,56
Saint-Maur-des-Fossés	1	A bis	5,87	6,61	13,69	17,62	19,3	22,7	18,16
Saint-Maurice	1 bis	A bis	6,25	7,02	13,69	17,62	19,3	22,7	18,16
Santeny	1	A	5,87	6,61	10,55	11,77	14	*	*
Sucy-en-Brie	1	A	5,87	6,61	10,55	13,09	15	19,4	15,52
Thiais	1	A	5,87	6,61	10,55	13,09	15	19,4	15,52
Valenton	1	A	5,87	6,61	10,55	13,09	15	19,4	15,52
Villecresnes	1	A	5,87	6,61	10,55	11,77	14	*	*
Villejuif	1	A bis	5,87	6,61	13,69	14,96	16,6	20,2	16,16
Villeneuve-le-Roi	1	A	5,87	6,61	10,55	13,09	15	19,4	15,52
Villeneuve-St-Georges	1	A	5,87	6,61	10,55	13,09	16,6	20,2	16,16
Villiers-sur-Marne	1	A	5,87	6,61	10,55	13,09	16,6	20,2	16,16
Vincennes	1 bis	A bis	6,25	7,02	13,69	17,62	24,8	28,2	22,56
Vitry-sur-Seine	1	A	5,87	6,61	10,55	13,09	16,6	20,2	16,16

Pour le LLI, certaines communes ont un loyer plafond abaissé par rapport au plafond de zone⁹

⁷ Avis loyer 2022(PLAI, PLUS, PLS) et Code général des impôts, annexe 3 - Article 2 terdecies D (LLI)

⁸ Loyers OLAP 2021

⁹ Arrêté PRIF 2014087-001 du 28 mars 2014



Modalités de calcul des marges loyers pour l'année 2022 (logement familial)

- CS : coefficient de structure : $CS = 0,77 \cdot (1 + NL \cdot 20m^2/SU)$

Le coefficient de structure PLAÍ et PLUS est commun afin d'assurer un écart de loyer suffisant entre PLAÍ et PLUS.

Pour les opérations mixtes droit commun et ANRU, **les loyers étant uniques** droit commun / ANRU pour PLAÍ et PLUS. Le coefficient de structure est calculé sur l'ensemble des PLAÍ et PLUS de l'opération.

- NL : nombre de logements
- LMzone : loyer maximum de zone (*voir Loyers plafonds par commune et par produit*)

Pour les opérations mixtes droit commun et ANRU, **les loyers étant uniques** droit commun / ANRU pour PLAÍ et PLUS. L'année de l'agrément le plus récent sera utilisée pour calculer le loyer en cas de décalage.

- SU : surface utile: $SU = \text{surface habitable} + 1/2 \text{ surface des annexes}$
- ML : marges locales

Les majorations ci-dessous s'appliquent aux loyers des opérations de construction neuve ou d'acquisition-amélioration financées en PLUS, et PLAÍ (hors logements-foyers, voir tableau suivant). La somme de ces majorations ne peut excéder 15 %.

Pour les opérations mixtes droit commun et ANRU, **les loyers étant uniques** droit commun / ANRU pour PLAÍ et PLUS. Les ML sont les mêmes et les pièces à fournir aussi.

Les justificatifs pour les majorations doivent être apportés par le bailleur et doivent être explicites (plans annotés pour la localisation ou pour l'orientation des logements, certificats ou labels mentionnant explicitement les options adéquates...) ; en l'absence de justificatifs, la marge ne sera pas retenue lors de l'instruction du dossier.

- Produit locatif d'une opération = Somme des loyers de chaque logement
- Produit locatif maximum de base = $CS \cdot LMzone \cdot SU$
- Produit locatif plafond = $CS \cdot LMzone \cdot SU \cdot (1 + ML)$

Marges loyer 2022 :

Libellé des critères du bloc	Critère technique à respecter	Modalité de vérification standard	Taux
BLOC 1 - Performance énergétique et environnementale			
Rénovation énergétique en AA	Saut de 2 classes sur DPE et étiquette D minimum	DPE actuel et simulation DPE après travaux	4 %
Rénovation énergétique en AA	Label HPE Rénovation 2021	Obtention ou non du label	6 %
Rénovation énergétique en AA	Label BBC Rénovation 2021	Obtention ou non du label	8 %
Performance par rapport à la RE2020	Anticipation des seuils 2025 de la RE2020 (carbone) ou amélioration de la performance énergétique vis à vis du niveau réglementaire	Vérification de l'attestation de respect de la RE 2020	4 %
BLOC 2 - Services proposés aux locataires			
Localisation : distance à pieds entre l'entrée et la plus proche gare (RER, SNCF) ou station TCSP / cas particulier du 77 qui possède une sectorisation préférentielle.	Distance < 1 000 m (petite couronne)	Sur carte	3 %
	Distance < 500 m (petite couronne)	Sur carte	5 %
Ascenseur	Présence ou non d'un ascenseur pour les bâtiments qui n'y sont pas soumis (donc sont notamment exclus les R+3 et au-delà)	Sur plan	2 %
Permanence gardien sur place	Présence ou non d'un gardien, avec permanence et local	Sur plan + engagement du bailleur à placer un gardien dans l'immeuble durant la durée de la convention (local + temps humain)	2 %
BLOC 3 - Qualité des espaces et ambiances			
OBLIGATOIRE Acoustique	Limitation des bruits de chocs à un niveau < 55 dB	Note du bureau d'études qui intègre une compétence acoustique	1 %
	Limitation des bruits de chocs à un niveau < 50 dB	Note du bureau d'études qui intègre une compétence acoustique	2 %



Qualité d'air intérieur	Certification niveau 1 (Cerqual NF et Promotelec)	Vérification de l'obtention de la certification ou du label	1 %
	Certification niveau 2 (prestaterre, Profil « Air intérieur » de Cerqual, ou Label IntAIRieur)		2 %
	Démarche EcrAIN ou bureau d'études dédié au sujet	Attestation de démarche ou preuve d'un bureau d'études spécialisé dans l'équipe de conception	3 %
Qualité d'usage	Appliquer des préceptes de bonne architecture permettant une meilleure qualité de vie dans le logement (agencement des espaces, jouissance d'espaces extérieurs, luminosité naturelle...) et recourir à l'expertise de l'ACE (architecte conseil de l'État)	Avis ACE (architecte conseil de l'État) Mise à disposition par le bailleurs de plans, de notes de présentations en phase APS /APD si possible	4 %



Marge loyer : Qualité d'usage architecturale
Passage en commission d'évaluation architecturale

Quel est l'intérêt de ces commissions d'évaluation ?

L'objectif est de promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagère

Après présentation des opérations, les architectes et paysagistes conseils de l'Etat donnent des pistes d'amélioration de la qualité architecturale des projets qui pourront être intégrés.

A l'issue de la commission, si ces orientations ont été intégrées dans le projet, l'opération pourra bénéficier de la marge loyer de l'ordre de 4%.

Qui sont les architectes conseils et les paysagistes conseils de l'Etat ?

Les architectes conseils et les paysagistes conseil de l'Etat, sont sélectionnés sur concours par un jury national au regard d'une expérience confirmée et diversifiée. Ils n'exercent aucune activité privée dans le département et sont eux-mêmes avant tout des praticiens. Ils exercent un rôle pédagogique en amont des opérations et permettent une évolution qualitative

Les commissions sont composées de :

Représentants de l'Etat :

- DRIHL
- Architecte et Paysagiste Conseil d'Etat
- Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Quels sont les critères d'évaluation de la qualité architecturale :

- Disposer d'avantage de rangements
- Disposer de suffisamment d'espaces extérieurs
- Double orientation ou a minima proscrire la mono-orientation nord
- Cuisine séparable du salon
- Espaces de vie avec des dimensions satisfaisantes

Représentants du projet :

- Bailleurs
- Architectes bailleurs
- Service technique de la mairie
- Promoteurs

Comment obtenir la marge loyer ?**Fixer une date de passage en commission**

- 1) Le bailleur informe la DRIHL qu'il souhaite passer en commission et transmet la présentation de l'opération 7 jours avant le passage en commissions
- 2) La DRIHL prévient les architectes et paysagistes conseils de l'Etat et fixe la date de passage en commission
- 3) Le bailleur convie si possible les services techniques de la commune, promoteur, architectes du projet

Passage en commission

Deux commissions sont organisées :
 La première consiste en la présentation du projet. Des pistes d'amélioration seront proposées
 La deuxième consiste en la vérification de l'intégration des pistes d'améliorations

Relevé de décision

A suite de ces deux commissions, la DRIHL94 informe les bailleurs de l'obtention de la marge ou pas. Un relevé de décision est rédigé par la DRIHL.

Ces résultats seront réalisés lors du calcul des loyers qui peut intervenir après l'agrément.

Pièces à transmettre pour passage en commission :

- Note de présentation de l'opération
- Les plans
- La liste des participants du côté du bailleur

Dates possibles de commission

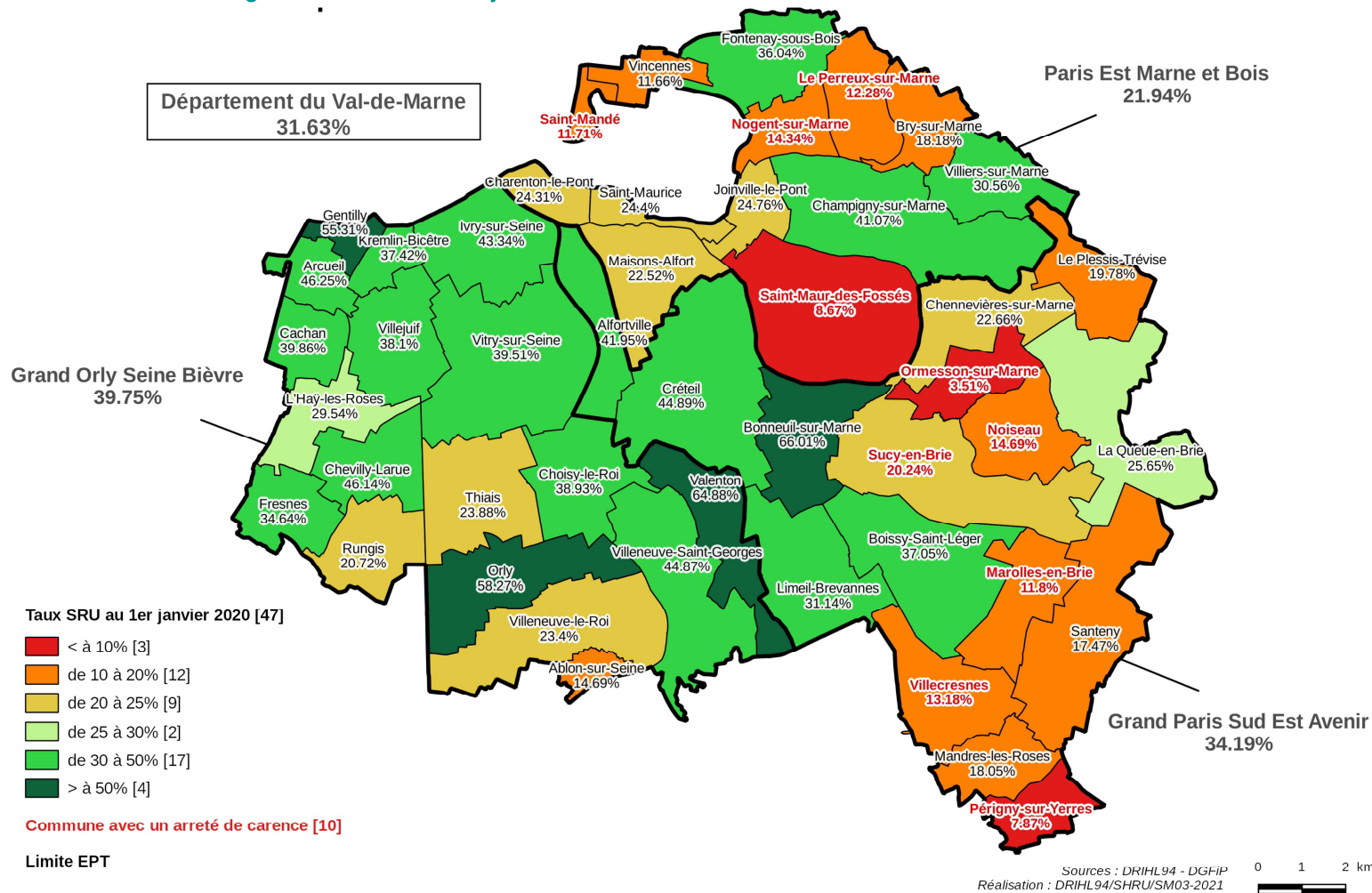
vendredi 13 mai ; vendredi 3 juin ; vendredi 8 juillet ; vendredi 2 septembre ; vendredi 7 octobre ; vendredi 18 novembre ; vendredi 2 décembre

Contact : bfpsr.shru.udhl94.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr

ANNEXE 4. Loyers annexes

Équipement	Loyer mensuel maximum pour les PLUS et PLAI	Loyer mensuel maximum pour les PLS
Jardin	0,50 €/m ² plafonné à 15 euros par logement	
Parking extérieur à l'usage exclusif des locataires	20 euros	20 euros
Parking extérieur boxé	30 euros	40 euros
Parking souterrain non boxé	40 euros	60 euros
Parking souterrain boxé	50 euros	70 euros
Place de parking extérieure pour les véhicules à deux roues motorisés	10 euros	10 euros
Place de parking en sous-sol pour les véhicules à deux roues motorisés	26 euros	38 euros
Cave ou cellier indépendant, si non intégré dans le décompte de la surface utile	15 euros	



ANNEXE 5. Taux de logements sociaux au 1^{er} janvier 2020 dans le Val-de-Marne

La carte des taux de logements sociaux au 1^{er} janvier 2021 sera disponible à la fin du premier semestre 2022.

ANNEXE 6. Transformation du patrimoine existant en logement social

	Agrément en acquisition-amélioration	Conventionnement sans aides de l'Etat et/ou sans travaux
Les bénéficiaires	Peuvent bénéficier d'un agrément en acquisition-amélioration, les structures définies à l'article D. 331-14 du CCH : <ul style="list-style-type: none"> - les organismes HLM (OPH, ESH, SA HLM) ; - les SEM ; - les collectivités territoriales ou leurs groupements ; - les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage d'insertion ; - toutes personnes physiques ou morales en PLS. 	Sollicité uniquement par le titulaires des droits réels et appartenant à la liste des structures suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - les organismes HLM (OPH, ESH, SA HLM) ; - les SEM ; - les sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations ; - les collectivités publiques (collectivités territoriales et établissements publics locaux) ; - les sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction
Logements éligibles	<ul style="list-style-type: none"> - Acquisition de moins de 10 ans ; - Travaux d'amélioration sur des logements cédés à bail emphytéotique. SAUF ceux ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat à l'investissement et couverts par une convention APL ou une convention résiliée depuis moins 10 ans.	Logements existants qui ont bénéficié pour leur construction d'un financement de l'État. SAUF ceux précédemment couverts par une convention APL ayant été dénoncée depuis moins 10 ans.
Etat du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - Respect des normes minimales d'habitabilité et des critères de décence d'un logement ; - Présenter une classe énergétique D minimum 	
Occupation du bâti	<p>⚠ Au moins 50% des logements vacants ou occupés par des ménages sous plafonds PLS</p> <p>attestés par la réalisation obligatoire d'une enquête sociale (nombre de locataires, personnes à charge, revenus, quittance pratiqué)</p>	<p>⚠ Au moins 50% des logements vacants ou occupés par des ménages sous plafonds PLUS</p> <p>attestés par la réalisation obligatoire d'une enquête sociale (nombre de locataire, personne à charge, revenus, quittance pratiqué)</p> <p>▫ les logements occupés à titre accessoire à un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction ne peuvent pas faire l'objet d'un conventionnement</p>
Conditions et modalités de financement	Agrément PLAÎ / PLUS et/ou PLS <ul style="list-style-type: none"> - Les logements qui bénéficieront d'un agrément PLAÎ seront fléchés prioritairement sur les logements vacants ou occupés par des ménages situés sous plafond de ressources PLAÎ ; - Subventions pour surcharge foncière et prime d'insertion <u>uniquement pour les logements non occupés</u> ; - Bonus acquisition-amélioration uniquement pour les logements PLUS-PLAÎ <u>non occupés ou occupés par des ménages sous plafonds de ressources PLUS</u> (sur présentation état locatif de moins d'un an), dès lors <u>qu'au moins 50% des logements PLUS-PLAÎ vérifient cette condition.</u> <p>Le porteur de projet veillera également à respecter les exigences de la DRIHL Val-de-Marne en termes de répartition des produits en fonction de la situation de la commune</p>	Pas d'agrément et donc de financement

	Agrément en acquisition-amélioration	Conventionnement sans aides de l'Etat et/ou sans travaux
Contingent préfectoral	30 % - Ce pourcentage s'applique par produit et par typologie de logements. Le contingent sera fléché prioritairement sur les logements vacants (par ordre de priorité : PLAI puis PLUS).	
Loyer/ Redevance	Surface utile	- Pour les logements issus du parc privé et jamais quittancé en parc social, le régime de la surface utile s'applique => <u>tableau A de l'annexe 1 de l'avis annuel des loyers</u> - Sinon régime de la surface corrigée => <u>tableau B de l'annexe 1 de l'avis annuel des loyers</u>
<i>Loyer / Redevance pratiqué avant conventionnement ≤ loyer plafond de la convention</i>	Le loyer pratiqué après conventionnement est identique à celui précédemment pratiqué. Possibilité d'augmenter jusqu'au loyer plafond sous réserve de l'autorisation de l'Etat (L. 442-1 du CCH) Pour les ménages > aux plafonds de ressources, application directe du loyer (dans la limite de 10% d'augmentation). Le cas échéant, application du SLS	Le loyer pratiqué après conventionnement est identique à celui précédemment pratiqué. Possibilité d'augmenter jusqu'au loyer plafond sous réserve de l'autorisation de l'Etat (L. 442-1 du CCH) Pour les ménages > aux plafonds de ressources PLUS, application directe du loyer plafond (dans la limite de 10% d'augmentation). Le cas échéant, application du SLS
<i>Loyer / Redevance pratiqué avant conventionnement > loyer plafond de la convention</i>	- <u>Pour les ménages aux revenus ≤ plafonds de ressources</u> : le loyer pratiqué après conventionnement devra ≤ au loyer plafond ; - <u>Pour les ménages aux revenus > plafonds de ressources</u> : le loyer pratiqué après conventionnement peut être majoré jusqu'à 10% dans la limite du loyer plafond « dérogatoire » (= plus haut niveau de loyer pratiqué avant le conventionnement des logements) inscrit dans la convention. Le cas échéant, application du SLS	- <u>Pour les ménages aux revenus ≤ plafonds de ressources PLUS</u> : le loyer pratiqué après conventionnement devra ≤ au loyer plafond ; - <u>Pour les ménages aux revenus > plafonds de ressources PLUS</u> : le loyer pratiqué après conventionnement peut être majoré jusqu'à 10% dans la limite du loyer plafond « dérogatoire » (= plus haut niveau de loyer pratiqué avant le conventionnement des logements) inscrit dans la convention. Le cas échéant, application du SLS
Convention APL	- Entrée en vigueur de la convention APL au moment de sa publication ; - Obligation pour le propriétaire de proposer un bail conforme aux dispositions de la convention APL	
Durée de la convention APL	La date d'expiration doit correspondre à la durée du prêt le plus long (prêt foncier ou bâti) : - Pour les PLUS/PLAI : la durée ne peut être inférieure à 9 ans et peut aller jusqu'à 80 ans ; - Pour les PLS : la durée ne peut être inférieure à 15 ans, et peut aller jusqu'à 40 ans.	Au moins 9 ans - La durée ne peut être inférieure à la durée la plus longue restant à courir pour l'amortissement des prêts
Droits des locataires	- Possibilité du locataire de maintenir son bail en l'état jusqu'à son expiration, alors bail privé => pas d'APL - En cas de passage au bail social => bénéfice de l'APL et maintien dans les lieux	
Constitution du dossier	<i>Voir annexe 8 Liste des pièces requises au dépôt de dossier</i>	<i>Voir annexe 11 Liste des pièces requises au conventionnement sans aides de l'Etat</i>



ANNEXE 7. Synthèse de la répartition des produits attendue pour les agréments de LLS

Taux SRU de la commune	QUARTIER		Répartition des produits financés en droit commun et ANRU	Contrepartie sociale attendue pour la production de LLI ⁽⁴⁾
Taux ≤ 10%	Hors QPV ⁽¹⁾		- 40% de PLAI ⁽²⁾ <u>minimum</u> et - 20% de PLS ⁽³⁾ <u>maximum</u> <i>En commune carencée, les PLUS-PLAI doivent représenter au minimum 30% du nombre total de logements de l'opération. La production de logements jeunes et étudiants devra être complémentaire au développement d'une offre familiale PLAI/PLUS</i>	Minimum 40% de LLS⁽⁵⁾ parmi les logements de l'ensemble immobilier <i>La part LLS de l'opération devra respecter les quotités précisées ci-contre.</i>
10% < Taux ≤ 25%	Hors QPV		- 40 % de PLAI <u>minimum</u> et - 30% de PLS <u>maximum</u> <i>En commune carencée, les PLUS-PLAI doivent représenter au minimum 30% du nombre total de logements de l'opération. La production de logements jeunes et étudiants devra être complémentaire au développement d'une offre familiale PLAI/PLUS</i>	Minimum 30% de LLS parmi les logements de l'ensemble immobilier <i>La part LLS de l'opération devra respecter les quotités précisées ci-contre.</i>
25% < Taux ≤ 35%	Hors QPV		- 30% de PLAI <u>minimum</u> et - 30% de PLS <u>maximum</u> <i>Pour les quartiers fortement dotés en LLS, après une analyse au cas par cas, la part de PLAI pourra être inférieure à 30% et celle de PLS supérieure à 30%.</i>	Minimum 25% de LLS parmi les logements de l'ensemble immobilier <i>La part LLS de l'opération devra respecter les quotités précisées ci-contre.</i>
Taux ≥ 35%	Hors QPV	En l'absence de visibilité sur le taux LLS du quartier à court et moyen terme	30% de PLAI maximum	Pas de LLS requis
		Quartiers dont le taux de LLS est ≤ 40%, et/ou attractifs, et/ou faisant l'objet d'un renouvellement urbain avec un taux LLS cible ≤ 40% (ZAC par exemple)	- entre 20% et 40% de PLAI et - 40% de PLS <u>maximum</u>	
Quel que soit le taux SRU de la commune	En QPV	QPV non inscrit au NPNRU	PLS uniquement sauf dérogation accordée par la DRIHL94 sous réserve : - d'un échange préalable avec la DRIHL94 ; - que les PLUS-PLAI s'inscrivent dans un programme plus vaste participant de la diversification du quartier	Pas de LLS requis si le QPV fait l'objet d'une convention ANRU signée et active Sinon ce sont les règles liées au taux SRU de la commune qui s'appliquent.
		QPV inscrit au NPNRU	Droit commun : Pas de création nette d'offre nouvelle de PLUS/PLAI en QPV faisant l'objet d'un NPNRU ⁽⁶⁾ ANRU : validation spécifique du CNE ⁽⁷⁾	

⁽¹⁾ QPV : Quartiers prioritaires de la politique de ville

⁽²⁾ PLAI : Logements financés par un prêt locatif aidé d'intégration destiné à loger les ménages les plus modestes

⁽³⁾ PLS : Logements financés par un prêt locatif social

⁽⁴⁾ LLI : Logements locatifs financés par un prêt locatif intermédiaire

⁽⁵⁾ LLS : Logements locatifs sociaux

⁽⁶⁾ NPNRU : Nouveau programme national de rénovation urbaine. Programme porté par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)

⁽⁷⁾ CNE : Comité national d'engagement, instance de l'ANRU qui valide les projets NPNRU

ANNEXE 8. Liste des pièces requises pour l'agrément de logements locatifs sociaux

Le travail entrepris entre les services de l'Etat et les bailleurs dans le cadre des ateliers de la concertation a permis de remettre à plat la liste des pièces à fournir et de bâtir des modèles types harmonisés au niveau régional. L'utilisation de ces modèles types est obligatoire pour tous les dossiers déposés à compter du 1^{er} juin, sinon le dossier ne sera pas instruit.

Ces pièces se ventilent en deux grands types :

A. Documents à renseigner à partir de modèle type

- **Note de présentation** de l'opération mentionnant **obligatoirement** :

	Éléments devant nécessairement figurer dans la note de présentation
Informations Bailleur	Nom Adresse SIREN Catégorie : OPH, ESH, Coop, SEM, SACICAP Contact du rédacteur du dossier
Localisation	Commune Adresse (avec plan de localisation) QPV / Hors QPV ZAN / Origine du foncier / ZAC Informations qualitatives sur l'accessibilité en termes de transports et les services offerts dans le quartier
Caractéristiques générales de l'opération	En cas d'opération mixte, indiquer le nombre de logements par type de produits : PSLA/Accession/LLS/LLI/Résidence Particularité : ULS / Bail emphytéotique Nom du Promoteur / du Gestionnaire Nature d'opération : MOAD / VEFA / AA (indiquez l'année de construction ou d'acquisition, et le nombre de logements I/C avant-après travaux) Nature de logements : Logements ordinaires, Résidence sociale, Autres logements foyer, Hébergements, Pension de famille, Résidence accueil, Résidence universitaire Type de publics accueillis : Ménages, Étudiants, Jeunes, Saisonniers, Personnes âgées, Personnes handicapées, Publics issus des FTM, Publics issus de maison relais ou résidence d'accueil, Demandeurs d'asile, Gens du voyage, Autres publics spécifiques Présence de LCR : surface (pour habitat spécifique, préciser le type de local)
Caractéristiques générales de l'opération agréée	Nombre de logements : Individuel / Collectif Nombre de bâtiments Nombre d'étages Présence d'un sous-sol Nombre de logements par type de financement (PLAI/PLAI-adapté/PLUS/PLS) Si présence d'un logement de fonction gardien, veillez à préciser le n° du logement
Échéancier / Calendrier prévisionnel	Date de dépôt du PC / Date d'obtention du PC (si disponible) Date de la promesse de vente / de la lettre d'engagement / du contrat de réservation (joindre les justificatifs) Date de l'ordre de service Date de démarrage des travaux / Date d'achèvement des travaux Date de mise en service prévisionnelle Si AA : programme de travaux prévisionnels (Clos/Couvert + Parties Communes + Logements) Si AA : rappel des GES et DPE avant/après travaux, et engagement du bailleur d'atteindre l'étiquette D (ou incapacité d'atteindre l'étiquette D dans le diffus en copropriété) Si AA : engagement sur le principe d'une concertation avec les locataires après agrément délivré
Photos (en AA)	

- **Tableau des surfaces et loyers** : il s'agit d'un fichier excel / libre office organisé en plusieurs onglets permettant :
 - de détailler les surfaces de tous les logements de l'opération (surface habitable, surface annexe, surface utile) ;
 - de préciser les logements fléchés vers le contingent préfectoral ;
 - de calculer les loyers de l'opération en précisant les marges loyers ;



- de vérifier le respect des conditions de loyers pour le PLAI-adapté
- et de synthétiser toutes les données techniques de l'opération en vue du conventionnement APL.

Ce modèle de tableau est disponible sur le site de la DRIHL : <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-regles-de-financement-r319.html>

- **Tableau financier**, précisant le prix de revient de l'opération et plan de financement de l'opération. Le prix de revient prévisionnel (HT+TVA à 5,5% et/ou 10%) est décomposé selon les postes suivants : charge foncière (dont coût du terrain), montant des travaux et honoraires.

La répartition du coût de la VEFA suit dorénavant les règles de la Banque des Territoires, à savoir : la charge foncière correspond à un montant forfaitaire dépendant de la zone (45% du prix de revient en zone Abis et 35% en zone A).

Ce modèle de tableau est disponible sur le site de la DRIHL : <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-regles-de-financement-r319.html>

- Etat locatif daté de moins d'un an pour les opérations en acquisition-amélioration.

Ces informations sont indispensables pour l'obtention du bonus Acquisition-Amélioration (cf. Règles de financement ANNEXE 2).

Ce modèle de tableau est disponible sur le site de la DRIHL : <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-regles-de-financement-r319.html>

B. Autres pièces à joindre

- **Plans :**
 - plans des niveaux (sous-sol compris)
 - plan des façades
- **Justificatif de disponibilité du foncier :**
 - acte d'acquisition ou promesse de vente en cours de validité ou délibération collectivité propriétaire
 - contrat de réservation VEFA
 - attestation notariée
 - bail emphytéotique ou à construction
 - A défaut de l'une de ces pièces, une lettre d'offre peut suffire
- **Déclaration d'engagement portant sur les marges loyers** (attestation sur l'honneur) **ou justificatifs** (marge qualité architecturale, localisation, etc.)

C. PIÈCES COMPLÉMENTAIRES REQUISES SUIVANT LE TYPE DE DOSSIER :

i. Les opérations de PLAI adapté

En complément des pièces listées ci-dessus, le maître d'ouvrage doit adresser un courrier spécifique de demande de subvention PLAI adapté ainsi que le dossier d'engagement du bailleur complété. Les documents types sont téléchargeables sur le site du Ministère de la Transition écologique : <https://www.ecologie.gouv.fr/plai-adaptes-programme-logements-tres-sociaux-bas-niveau-quittance>.

ii. Les opérations de logements-foyers (résidences sociales, pensions de famille, résidences accueil...)

- Projet social (opération préalablement identifiée par les services de l'Etat)
- Pièces fournies par le gestionnaire :
 - Lettre d'intention du gestionnaire
 - Statuts de l'organisme gestionnaire
 - Agrément préfectoral d'intermédiation locative et gestion locative sociale
 - Budget prévisionnel d'exploitation sur 3 ans de l'exploitant comportant notamment les recettes, le loyer immobilier et les subventions de fonctionnement, quand il y a lieu, avec l'engagement des partenaires financiers concernés
- Compte d'exploitation prévisionnel faisant apparaître le bilan d'investissement du propriétaire

Ces deux dernières pièces doivent faire apparaître le tableau d'amortissement du loyer et charges dus au bailleur sur la durée de l'exploitation.

- Détail des prestations et modalités de calcul du P+M
- Preuve de l'accord écrit du Maire de la commune pour la réalisation de l'opération

iii. Les opérations de logement familial pour jeunes de moins de 30 ans et les résidences universitaires (arrêté du 10 février 2020 modifié par arrêté du 14 octobre 2020)

- les éléments permettant de justifier de l'existence d'un besoin local et durable en résidences universitaires ou en programme de logements destinés à des jeunes de moins de trente ans ;
- dans le cas où une offre de services serait mise à disposition des locataires, et à laquelle ils pourront librement avoir accès, sans qu'elle puisse être liée au contrat de bail, les informations relatives à la nature et au coût de cette offre de services et d'accompagnement ;
- justification de la localisation du projet en regard de l'offre de transport en commun ;
- la proportion des attributions concernées par la dérogation prévue à l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation, les organismes réservataires de logements au sein de l'opération et le nombre de logements correspondant ;
- les modalités d'identification des demandeurs de logements sociaux en vue de l'attribution des logements.
- Quittance détaillée pour chaque type de logements produit (par type de financement et par typologie) : loyer et charges détaillées. Ce modèle de tableau est disponible sur le site de la DRIHL : <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-regles-de-financement-r319.html>
- Pièces fournies par le gestionnaire :

- Lettre d'intention du gestionnaire
- Statuts de l'organisme gestionnaire
- Agrément préfectoral d'intermédiation locative et gestion locative sociale
- Budget prévisionnel d'exploitation sur 3 ans de l'exploitant comportant notamment les recettes, le loyer immobilier et les subventions de fonctionnement, quand il y a lieu, avec l'engagement des partenaires financiers concernés

Pour les opérations non situées en géographie préférentielle (couleur intense), présentation d'une note justifiant de l'opportunité de la création d'une opération de logements étudiants, reprenant :

- le nombre de logements étudiants, sociaux et privés, déjà présents sur la commune
- le nombre d'étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur implanté sur la commune
- l'adéquation de l'opération avec le schéma régional du logement étudiant (SRLE)
- le nombre d'établissements supérieurs accessibles à moins de 30 min en transports en commun

iv. Les opérations de logement familial pour personnes en perte d'autonomie dit logement «autonomie»

- Note justifiant des besoins et de l'opportunité de la création d'une telle opération sur la commune
- Projet social :
 - définissant les publics logés prioritairement et les objectifs poursuivis en matière de cohésion sociale (solutions et modalités de mise en œuvre proposées aux locataires dont le niveau de dépendance évolue et rend difficile le maintien à domicile) ainsi que le cas échéant le caractère intergénérationnel de l'opération
 - indiquant la proportion des attributions concernées par la dérogation prévue à l'article L.441-2 du CCH, les organismes réservataires et le nombre de logements correspondant
 - spécifiant les modalités d'identification des demandeurs de logements sociaux en vue de l'attribution des logements adaptés au sein de l'immeuble
 - précisant les caractéristiques d'accessibilité et d'adaptation des logements, des parties communes et des abords de l'immeuble, au regard de la perte d'autonomie des personnes, ainsi que l'accès à une offre de transports en commun et à une offre sanitaire
 - dans le cas où une offre de services ou d'accompagnement serait mise à disposition des locataires, et à laquelle ils pourront librement avoir accès, les informations relatives à la nature et au coût de cette offre seront décrites ainsi que les partenariats mis en place par le bailleur social avec l'offre de service existante à proximité
- Quittance globale détaillée pour chaque type de logements (par type de financement et par typologie) incluant les coûts de l'offre de services et d'accompagnement. Ce modèle de tableau est disponible sur le site de la DRIHL : <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-regles-de-financement-r319.html>

v. Les logements-foyers destinés à l'accueil des personnes âgées ou en situation de handicap

- Autorisation de la structure au titre du code de l'action sociale et des familles
- Compte d'exploitation prévisionnel faisant apparaître le bilan d'investissement du

- propriétaire
- Pièces fournies par le gestionnaire :
 - Lettre d'intention du gestionnaire
 - Statuts de l'organisme gestionnaire
 - Agrément préfectoral d'intermédiation locative et gestion locative sociale
 - Budget prévisionnel d'exploitation sur 3 ans de l'exploitant comportant notamment les recettes, le loyer immobilier et les subventions de fonctionnement, quand il y a lieu, avec l'engagement des partenaires financiers concernés

ANNEXE 9. Liste des pièces requises pour le paiement des acomptes et des soldes

A. Subvention principale PLUS-PLAI et prime spécifique

i. Premier acompte

- lettre de demande de versement ;
- état des dépenses daté et signé, certifié par le directeur financier et décomposé selon les postes prévus par l'article D. 331-9 du code de la construction et de l'habitation (charge foncière, bâti, honoraires) ;
- pour les acquisitions sans travaux, l'acte authentique d'acquisition
- si le bailleur a changé de nom, le PV du conseil d'administration approuvant ce changement
- le numéro de la convention APL signé ;
- RIB

Acomptes suivants

- lettre de demande de versement ;
- état des dépenses daté et signé, certifié par le directeur financier et décomposé selon les postes prévus par l'article D. 331-9 du code de la construction et de l'habitation (charge foncière, bâti, honoraires) ;
- si le bailleur a changé de nom, le PV du conseil d'administration approuvant ce changement ;
- RIB

Solde

- lettre de demande de versement ;
- prix de revient définitif et plan de financement définitif de l'opération ;
- justificatifs définitifs des majorations subventions (attestation de conformité aux certifications, labels, présence d'ascenseur, etc.) ;
- état définitif des surfaces et loyer au format excel selon le modèle type ;
- état définitif des dépenses, daté et signé, présenté par fournisseur, certifié par le directeur financier ;
- déclaration achèvement des travaux (DAT), à défaut PV de réception des travaux ; PV de livraison pour les opérations VEFA ;
- attestation notariée justifiant l'acquisition du droit d'utiliser le terrain d'implantation de l'opération, le bail emphytéotique, l'acte de vente ou le titre de propriété s'il n'a pas déjà été fourni ;

- si le bailleur a changé de nom, le PV du conseil d'administration approuvant ce changement ;
- RIB

B. Surcharge foncière

- lettre de demande de versement ;
- acte d'acquisition publié aux hypothèques ;
- délibérations des collectivités locales pour participation à la surcharge foncière
- si le bailleur a changé de nom, le PV du conseil d'administration approuvant ce changement ;
- RIB

ANNEXE 10. Liste des pièces requises pour l'agrément PSLA

A. Pour l'agrément provisoire

- Lettre de demande d'agrément provisoire
- Note de présentation de l'opération précisant notamment les caractéristiques techniques suivantes :
 - Energie de chauffage, type de chauffage (individuel-collectif) ;
 - Energie d'eau chaude sanitaire ;
 - Présence d'ascenseur desservant ou non le sous-sol
- Statuts du maître d'ouvrage de l'opération et extrait Kbis
- Projet de convention PSLA
- Copie du permis de construire si obtenu ou récépissé du dépôt
- Plan de chaque logement, sous-sol et parking
- Un tableau récapitulatif par logement :
 - Numéro de logement ;
 - Etage ;
 - Typologie ;
 - Surface habitable ;
 - Surface et nature des annexes (balcon, terrasse, loggias .. parking) ;
 - Surface utile ;
 - Prix de revient HT ;
 - Marge nette ;
 - Prix de revient TTC ;
- Justificatif de disponibilité du foncier :
 - acte d'acquisition ou promesse de vente en cours de validité ou délibération collectivité propriétaire ;
 - contrat de réservation VEFA ;
 - attestation notariée ;
 - bail emphytéotique ou à construction ;
- Plan de financement de l'opération indiquant la TVA résiduelle
- Prix de revient total des logements faisant l'objet de la demande (HT et TTC) :
 - Charge foncière ;
 - Bâtiment (travaux) ;
 - Prestations intellectuelles ;

- Charges financières
- Attestation de non-commencement des travaux avant l'obtention de l'agrément (sauf VEFA)
- Engagement d'un établissement de crédit précisant qu'il s'engage à formuler une offre de prêt au locataire accédant (II de l'article D. 331-76-5-1 du CCH)

B. Pour la confirmation d'agrément

- Lettre de demande d'agrément définitif
- Déclaration d'achèvement des travaux
- Copie du permis de construire si obtenu ou réceptionné du dépôt
- Plan de chaque logement, sous-sol et parking
- Un tableau récapitulatif comportant les informations concernant les logements et les accédants :
 - Numéro de logement ;
 - Etage ;
 - Typologie ;
 - Surface habitable ;
 - Surface des annexes ;
 - Surface utile ;
 - Date de réservation (contrat préliminaire) ;
 - Date de signature notaire (contrat de location accession) ;
 - Composition familiale ;
 - Revenu fiscal de référence ;
 - Prix de vente TTC ;
 - Montant de redevance, part locative et part acquisitive
- Plan de financement définitif de l'opération
- Prix de revient définitif (pour tous les logements ayant fait l'objet de la réservation d'agrément PSLA)
- Copie des contrats de location-accession signés. Les contrats de location-accession doivent mentionner la date du contrat préliminaire ou de réservation.
- Justificatif des ressources des accédants (avis d'imposition ou de non-imposition)

ANNEXE 11. Liste des pièces requises pour le conventionnement sans aides de l'Etat

- Un courrier de présentation du projet, avec les éventuels travaux envisagés et le plan de financement

Dans la situation où des travaux d'amélioration seraient nécessaires tant pour permettre l'atteinte des normes minimales d'habitabilité que pour satisfaire une qualité thermique supérieure à l'étiquette D, une lettre d'engagement présentant la nature des travaux envisagés ainsi que leur temporalité de mise en œuvre devra être réalisée.

Pour rappel, en cas de réalisation de travaux d'importance, il conviendra de procéder à une concertation menée par le bailleur (ou le gestionnaire) auprès des actuels résidents/locataires.

Une visite peut éventuellement être sollicitée.

- Identification du propriétaire, des financements et prêts d'origine de l'opération

- Attestation du bâti (ancienneté et normes d'habitabilité)
- Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Preuve du dépôt du demande de renseignements CERFA n°3233 ou état-réponse associé
- Résultats de l'enquête d'occupation sociale avec information sur le nombre d'occupant, les revenus par rapport au niveau PLUS, loyers pratiqués
- Surfaces et réservations rattachées à chaque logement
- Chèque pour frais de publication

Ces éléments sont à verser au dossier de demande de conventionnement sans aides de l'Etat par voie postale transmis à l'adresse :

DRIHL 94/ SHRU / BMSSB
12/14 rue des Archives
94011 CRETEIL CEDEX

L'instruction et les échanges se feront par l'intermédiaire de la boîte mail :

conventionsapl-uthl94.bmssb.shru.udhl94.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr



ANNEXE 12. Projet social d'une résidence sociale

Les résidences sociales s'inscrivent dans le cadre d'un « **projet social** », document clé de la résidence et validé par l'ensemble des partenaires. Le projet social est un document qui définit les publics accueillis prioritairement dans la résidence sociale et précise les moyens mis en œuvre pour répondre à leurs besoins et faciliter si possible leur accès au logement ordinaire.

Il doit répondre à des besoins identifiés sur le territoire et mentionnés dans les documents de programmation de référence que sont les Programmes Locaux de l'Habitat et le PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées), et plus largement dans les orientations du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)¹⁰.

Par ailleurs, la démarche d'élaboration du projet social, qui détermine le public-cible en réponse à des besoins locaux identifiés et objectivés, doit être partagée dès son lancement avec les différents partenaires financeurs et futurs réservataires de logements au sein de la future résidence sociale.

Les projets sociaux des résidences sociales doivent prévoir les modalités de l'accompagnement vers le logement ordinaire des résidents, et la mobilisation de l'ensemble des réservataires en ce sens.

Son contenu

La DRIHL94 propose aux maîtres d'ouvrage et gestionnaires un plan détaillé de projet social (colonne de gauche) faisant apparaître les éléments de présentation attendus a minima (colonne du milieu) par la DRIHL94 pour la validation du projet social en amont de l'agrément et les termes obligatoires (colonne de droite).

PROJET SOCIAL D'UNE RESIDENCE SOCIALE		
Plan détaillé d'un projet social type de résidence sociale	Les attendus de la DRIHL94	Les incontournables de la DRIHL94
Caractéristiques du gestionnaire a. Lettre d'intention b. Présentation de l'organisme et de ses statuts c. Expériences antérieures d. Agrément d'Ingénierie Sociale	Présentation de l'association gestionnaire	
Inscription du projet dans la ville a. Référence aux documents de programmation : plans, schémas, etc. b. Etudes des besoins c. Avis explicite du Maire sur le projet		
Le projet Le projet immobilier a. Typologie des logements b. Nombre et tailles des	Présentation générale du projet (genèse, localisation, nombre de logements, public)	

¹⁰ Les services de la DRIHL ont élaboré un socle de données, dans les secteurs de l'hébergement et du logement adapté, qui constituera un outil précieux pour les porteurs de projets : <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/socle-de-donnees-hebergement-et-logement-adapte-r109.html>

PROJET SOCIAL D'UNE RESIDENCE SOCIALE		
Plan détaillé d'un projet social type de résidence sociale	Les attendus de la DRILH94	Les incontournables de la DRIHL94
logements c. Locaux collectifs	Présentation des différents réservoirs avec le nombre et le type de logement réservé par réservoir	
Le projet social a. Le public accueilli b. Le parcours résidentiel : entrée, sortie, modalité de travail avec le SIAO c. Le projet de règlement intérieur d. Accès aux droits, santé, au travail, etc.	<ul style="list-style-type: none"> Description du public accueilli et de son parcours résidentiel. Modalités de gestion des attributions par le gestionnaire. Moyens mobilisés et actions menées pour permettre l'insertion dans le logement de chacun des résidents (suivi des demandes de logement social, sollicitation des réservoirs...). Présentation du règlement intérieur et du contrat de location. Préciser les partenariats : environnement de la résidence et lien avec l'ensemble des services sociaux, sportifs et culturels de la commune. 	<p>Sur le public Les spécificités sont à proscrire sauf cas particulier prévu par les textes : pensions de famille, résidences-accueil, ex FTM et foyer de jeunes travailleurs.</p> <p>A l'exception des FJT faisant l'objet d'appels à projets spécifiques, les projets sociaux des résidences sociales ne doivent pas inscrire de limite d'âge.</p> <p>Présence d'enfants : enfants de moins de 6 ans.</p> <p>Sur la durée de séjour Sauf cas particuliers, l'objectif est que la durée de séjour ne dépasse pas 24 mois, sans que ce soit une obligation légale. Les résidents issus des ex-FTM bénéficient d'un droit de maintien dans les nouvelles résidences sociales sans limitation de durée.</p> <p>Sur le lien avec le SIAO Les relations entre le SIAO et le gestionnaire est à préciser notamment pour le délai de présentation des candidatures qui est fixé à 11 jours ouvrés et le remplissage du SI SIAO pour les déclarations de places</p> <p>Sur la demande de logement social Se mobiliser en vue de la sortie - S'assurer qu'une demande est faite avant l'entrée ou si ce n'est pas le cas, accompagner le résident à le faire à l'entrée et l'inciter à la renouveler chaque année</p> <p>Sur SYPLO/AVDL Circuit de labellisation - Lorsqu'une personne est en capacité de vivre en autonomie dans un logement pérenne, une demande d'inscription au fichier SYPLO et une demande d'AVDL est à effectuer auprès du SIAO.</p>
La gestion locative et l'accompagnement social a. Les effectifs et qualifications b. Les redevances c. Les prestations annexes, obligatoires et facultatives (ou P+M) d. Reste à charge selon les hypothèses e. Comité des résidents f. Comité de suivi	<ul style="list-style-type: none"> Personnels présents sur la résidence, quotité et fonction ; les projets prévoyant des travailleurs sociaux en interne, et les moyens humains nécessaires pour assurer la fonction de gestion locative sociale, avec mutualisation des personnels sur plusieurs structures géographiquement proches, seront favorisés. Redevances par type de logement, en distinguant « loyer + charges » et « prestations et mobilier ». Calcul du taux d'effort et du reste à vivre ; les taux d'effort et les reste-à-vivre seront systématiquement calculés pour chaque 	<p>Sur le personnel et les intervenants sociaux Les ETP sont à indiquer. Pour les pensions de familles et foyers de jeunes travailleurs, les normes régionales sont à respecter.</p> <p>La présence d'un intervenant social est à préciser. Le gardien n'est pas un intervenant social</p> <p>Sur le comité de pilotage de bilan annuel Une réunion par an doit être organisée entre avril et juin et septembre et octobre de chaque année – Trame type transmise par le SHAL.</p>

PROJET SOCIAL D'UNE RESIDENCE SOCIALE		
Plan détaillé d'un projet social type de résidence sociale	Les attendus de la DRILH94	Les incontournables de la DRIHL94
	<p>type de ressources (RSA, Retraite, AAH, SMIC) et intégrés au projet social. Une personne percevant uniquement le RSA doit pouvoir être accueillie en résidence sociale.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Modalités de suivi de la vie de la résidence (conseil de concertation et comité de résidents dans les logements-foyers, conseil de la vie sociale dans les FJT) • Organisation des comités de suivi annuels de la résidence avec l'ensemble des partenaires. 	
L'équilibre financier d'exploitation : a. Budget d'exploitation prévisionnel sur 3 ans b. Tableau d'amortissement du loyer et des charges annexes sur la durée de l'exploitation		

La gestion locative sociale

La gestion locative sociale (GLS) est le fondement et la spécificité, la valeur ajoutée de l'habitat adapté. Elle doit permettre l'accueil, la médiation, l'orientation et l'accès des résidents aux dispositifs locaux d'action sociale ou de santé du droit commun, et doit favoriser les relations des résidents avec les bailleurs.

La GLS ne se confond cependant pas avec l'accompagnement social individuel des personnes, qui doit être effectué par les services sociaux locaux pour les résidents qui le nécessitent (service social départemental, CCAS, Missions Locales ...). La GLS doit dans tous les cas être assurée par le gestionnaire (qui doit en prévoir les modalités au sein du projet social), dans la mesure où il s'agit d'une prestation faisant intrinsèquement partie du produit résidence sociale.

Une aide à la GLS (AGLS) peut être versée par la DRIHL, subvention destinée à renforcer les moyens mis en œuvre par le gestionnaire pour assurer sa mission de gestion locative sociale. Cette subvention annuelle est délivrée au cas par cas, en fonction du projet social, du public accueilli, et de la taille de la résidence sociale et si l'accompagnement social est réel. De ce fait, les résidences pour jeunes actifs n'en bénéficient pas.

ANNEXE 13. Caractéristiques techniques des logements-foyers

Arrêté du 17/10/2011 abrogeant l'arrêté du 10/06/1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'État des logements ou des logements foyers à usage locatifs

Type de logement	composition des logements	nombre de personnes	en construction neuve	en acquisition-amélioration ou en réhabilitation (-10%)
			surface habitable minimale en m ²	surface habitable minimale en m ²
chambre		un occupant	9	9
T1	une pièce principale	un occupant	12	10,8
T1		deux occupants	18	16,2
T1		trois occupants	24	21,6
T1'	une pièce principale		20	18
T1bis	une pièce principale + cuisine		30	27
T2	deux pièces principales + cuisine		46	41,4
T3			60	54
T4			74	66,6
T5			88	79,2
T6			102	91,8

logements de plus de 2 pièces principales + 14 m² par pièce principale supplémentaire

ANNEXE 14. Les structures d'hébergement

Produits Spécifiques d'Hébergement (PSH) financés	Type de prêt	Montant de subvention maximal	TVA (LFI 2021)	Exonération de la TFPB	Contingent Etat	Comptabilisation SRU	Bureau du SHAL* concerné ou autres organismes
CHRS Centre d'hébergement et de réinsertion sociale	PLAI	Jusqu'à 7500€/place	5,50%	25 ans (art 315-Obis A de l'annexe 3 du CGI)	Totalité des places gérée par le SIAO insertion	OUI	Insertion par le logement
	PLU*						
CPH Centre provisoire d'hébergement	PLAI	Jusqu'à 7500€/place	5,50%	Assimilé aux CHRS	Orientation OFII	OUI	Hébergement d'insertion et asile
	PLU				Orientation OFII		
CADA Centre d'accueil pour demandeur d'asile	PLAI	Jusqu'à 7500€/place	5,50%	25 ans (art 315-Obis A de l'annexe 3 du CGI)	Orientation OFII	OUI	Hébergement d'insertion et asile
	PLU		taux normal	Non	Orientation OFII		
LHSS Lits Halte Soins Santé	PLAI	Jusqu'à 7500€/place	5,50%	25 ans (art 315-Obis A de l'annexe 3 du CGI)	Coordination et orientation par le SIAO insertion	NON	Veille sociale et hébergement d'urgence
	PLU						
LAM Lit d'accueil médicalisé	PLAI	Jusqu'à 7500€/place	5,50%	25 ans (art 315-Obis A de l'annexe 3 du CGI)	-	NON	Financement ARS
	PLU						

Autres structures d'hébergement

CHS Centre d'hébergement et de stabilisation	-	-	-	-	Totalité des places gérée par le SIAO urgence (115)	NON	Veille sociale et hébergement d'urgence
CHU Centre d'hébergement d'urgence	-	-	-	: TVA à 5,5 %, déduction de la TFPB pendant une durée de quinze ans.-	Totalité des places gérée par le SIAO urgence (115)	NON	Veille sociale et hébergement d'urgence
Etablissement d'accueil mère-enfant dit centre maternel	-	-	-	-	-	NON	Financement département
HUDA Hébergement d'urgence des demandeurs d'asile	-	-	-	-	-	NON	Hébergement d'insertion et asile
RHVS Résidence hôtelière à Vocation Sociale	Prêt RHVS	-	-	-	Totalité des places gérée par le SIAO urgence (115) : 30% pour les RHVS dites « de mobilité » 80% pour les RHVS dites « d'intérêt général » avec un public très défavorisé, incluant notamment les demandeurs d'asile	NON	Veille sociale et hébergement d'urgence
Logements et chambres conventionnés ALT	-	-	-	-	Totalité des places gérée par le SIAO	NON	Les 3 bureaux selon le type de public

* SHAL = Service hébergement et accès au logement

PLU = Prêt Logement d'urgence



ANNEXE 15. Fiches pratiques - structures collectives

Généralités sur les résidences sociales

Qu'est-ce que c'est ?

Composantes du parcours résidentiel, les résidences sociales sont un segment du logement social intermédiaire entre les foyers d'hébergement et le logement social ordinaire (familial).

Il existe différents types de résidences sociales :

- les résidences sociales « ex-nihilo » : structures nouvelles ;
- les pensions de famille et résidences-accueil ;
- les résidences sociales issues de la transformation des foyers de travailleurs migrants (FTM) ;
- les foyers de jeunes travailleurs (FJT) ;
- les résidences sociales jeunes actifs.

Pour quel public ?

- Ménages en mobilité, en formation professionnelle ou en premier emploi dont les difficultés d'accès au logement sont très temporaires dans le cadre d'un parcours résidentiel ;
- Ménages ayant des problèmes d'accès au logement liés à leur situation sociale (des revenus limités, des difficultés socio-économiques, des ruptures familiales...). Et pour lesquels un accompagnement social peut être nécessaire.



Quel fonctionnement ?

Quelle forme d'habitat ?

Logement autonome meublé au sein d'une structure avec des espaces collectifs à partager (salon, jardin, cuisine, ..) ; Présence de locaux administratifs où une équipe est chargée de l'accompagnement individuel des résidents.

Quelle durée de location ?

La réglementation prévoit un contrat de séjour d'un mois renouvelable par tacite reconduction.

Quelle durée de séjour

L'objectif est que la durée de séjour ne dépasse pas 24 mois, sans que ce soit une obligation légale.

Quel mode de gestion ?

Gestion par un gestionnaire agréé ou en gestion propre du propriétaire.

Le gestionnaire devra être titulaire d'un agrément d'ingénierie sociale, financière et technique délivré par le service de l'hébergement et de l'accès au logement (SHAL) de la DRIHL94.



Comment obtenir l'agrément ?

Aucun agrément ne peut être délivré avant la validation du projet social par l'ensemble des partenaires du projet, et qui sera signé par la directrice de la DRIHL94.

Il devra être intégré au dossier de demande d'agrément et de financement.

Quel financement ?

Subvention directe de l'Etat sur les logements PLAI et PLUS sous conditions et suivant les règles détaillées en ANNEXE 2 Règles d'intervention financière de l'Etat dans le Val-de-Marne.

Le financement PLUS peut être attribué à titre exceptionnel sur les résidences sociales « ex-nihilo » et résidences sociales jeunes actifs

Quel taux de contingent préfectoral ?

30 % des logements. Ce pourcentage s'applique pour chaque typologie de logements. Ces logements seront pris sur les logements type PLAI.

Il appartient au bailleur ou gestionnaire de solliciter la signature de la convention de réservation en amont de la commercialisation des logements pour réaliser dans les meilleures conditions le premier peuplement.

Le contingent préfectoral sera exclusivement réservé à des publics en insertion ou en projet d'insertion, rencontrant des difficultés sociales

particulières dont des familles avec enfants. Les réservations seront fonction des besoins exprimés par les réservataires au regard des typologies construites. Pour ce faire il est impératif que l'ensemble des acteurs concernés soient réunis dès le début du projet social.

Quel type de conventionnement ?

Convention type portant sur les résidences sociales : Annexe II à l'article D. 353-159 du CCH.



Quelles modalités à respecter ?

La localisation

La structure doit être implantée à proximité des transports en commun et être bien desservie. En effet, le public accueilli dispose rarement d'un véhicule.


Compte tenu de l'offre existante, les nouveaux projets doivent être répartis de manière équilibrée sur le territoire.

En QPV, voir *ANNEXE 1 QPV et Territoires de veille*. Lorsque la structure s'inscrit dans un périmètre de rénovation urbaine ou en limite, le programme doit s'intégrer dans le projet validé par les instances de l'ANRU et de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) du ministère en charge du logement.

Le montant de la redevance

Composé d'un équivalent loyer + charges récupérables (L+C) auxquels s'ajoutent des prestations annexes (P) intégrées dans la quittance (amortissement du mobilier, blanchissage des draps).

La moyenne des prestations ne doit pas dépasser 30 € sur le programme.

 Cette redevance maximale est encadrée par des valeurs publiées chaque année dans la circulaire « Avis loyers ». Les avis loyers sont disponibles sur le site financement du logement social¹¹.

Les plafonds doivent être respectés et les effets de seuil qui permettent d'augmenter les redevances en passant d'un T1 au T1' pour une différence de surface minime sont à proscrire.

¹¹ Voir <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/avis-loyers-2021-r675.html>

Dans le cas où des T1' seraient construits, la redevance appliquée sera fixée en fonction de la surface du logement (minoration de redevance appliquée).

Le montant plafond des redevances ne doit pas être obligatoirement appliqué. La redevance doit être calculée au regard de l'équilibre économique de la structure et du public accueilli.

En effet, les redevances doivent garantir aux résidents une accessibilité financière du logement.

Des prestations facultatives (ex : internet, laverie, nettoyage individuel du logement...) peuvent être proposées, mais elles doivent rester optionnelles pour les résidents et être mentionnées comme telles dans le contrat d'occupation ainsi que dans les avis d'échéance.

La qualité du bâti et des logements

Une attention particulière doit être portée à la qualité architecturale du projet, à l'agencement du logement, et à la rationalisation de l'espace et des coûts.

Un dixième des logements, et au moins un logement, sera accessible aux personnes handicapées ; les autres logements seront évolutifs dans ce sens.

La typologie :

La typologie de logements dépend du public accueilli dans la résidence. Elle doit être décidée en accord avec les besoins de l'ensemble des réservataires et validée dans le projet social. La DRIHL94 demande pour cela prioritairement :

- de diversifier l'offre proposée au moment du montage d'un projet de résidence sociale, en prévoyant au moins 20 % de logements de type T1 bis et T2 susceptibles d'accueillir des familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants de moins de 6 ans, pour prendre en compte les évolutions de la société et des modes de vie, ainsi que la fragilisation des familles (à l'exception des pensions de famille, conçues pour apporter une réponse aux personnes isolées uniquement) ;
- d'éviter les T1' (T1 de plus de 20 m²) au regard du montant de la redevance qui ne correspond pas aux ressources des publics accueillis en résidence sociale. Les T1' éventuellement construits

devront apporter un réel gain de confort (surface > 23m²).

Ces typologies, en parallèle d'une absence de spécialisation, doivent favoriser la mixité des publics.

Le nombre de logements :

Nombre de logements pas trop important (au maximum 150 par site) pour ne pas mettre en péril la gestion du site et pour permettre des moments collectifs et faciliter l'intégration dans la ville.

Projet social : critères qualitatifs :

Le contenu du projet social doit tenir compte du plan détaillé prévu dans le tableau ci-après. Toutes autres informations doivent être rajoutées en annexe du projet social

Le montant des redevances à faire apparaître dans le projet social doit correspondre à celui en vigueur au moment de l'obtention de l'agrément.



Quelle réglementation ?

Code de la construction et de l'habitation, en particulier les décrets n°94-1128, n°94-1129, n°94-1130, créant les résidences sociales.

Circulaire interministérielle n° 2006-45 du 4 juillet 2006.

Décret n°94-1128 du 23 décembre 1994 - art. 16



Loger les plus fragiles : les pensions de famille et les résidences-accueil

La pension de famille est une résidence sociale destinée à l'accueil, sans condition de durée, de personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire en raison notamment :

- de l'inadaptation de ses ressources (faible niveau de ressources issues pour l'essentiel de minima sociaux) ;
- de ses conditions d'existence :
 - situation d'isolement social, affectif, familial, etc.
 - un parcours antérieur incluant des ruptures ou des séjours à la rue.
- des difficultés de santé qui les fragilisent.

La résidence accueil est une pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique :

- public fragilisé ou handicapé par des troubles psychiques dont l'état est stabilisé pour respecter les règles de vie en collectivité ;
- personnes autonomes pour accéder à un logement privatif dès lors qu'un accompagnement et des soins sont garantis en tant que besoin ;
- public en situation d'isolement ou d'exclusion sociale à faible niveau de revenus, sans critères d'âge.



Quel fonctionnement ?

Quelle forme d'habitat ?

Il s'agit de **logement-foyer** comportant des logements autonomes meublés au sein d'une structure avec des espaces collectifs de taille suffisamment importante pour permettre la tenue d'activités collectives.

Qui anime la pension de famille ?

Un couple d'hôtes, dont la présence garantit aux résidents un soutien dans leurs démarches individuelles et l'organisation de la vie quotidienne collective.

Quelle durée de séjour ?

Sans condition de durée. Néanmoins une sortie vers le logement de droit commun peut être envisagée si la situation du résident le permet.

Quel mode de gestion ?

Gestion par un gestionnaire agréé ou en gestion propre du propriétaire.

Le gestionnaire doit être titulaire d'un agrément d'ingénierie sociale, financière et technique délivré par la DRIHL.



Comment obtenir l'agrément ?

Avant l'obtention de l'agrément, le projet de pension de famille est présenté devant **un comité régional** de validation qui analyse les projets en vérifiant les aspects « construction » et « projets sociaux ».

Cette validation est une condition nécessaire à l'obtention de l'agrément LLS et des financements de l'Etat.

Quel financement ?

En investissement : Subventions PLAI suivant les modalités de financement en **ANNEXE 2 Règles d'intervention financière de l'Etat dans le Val-de-Marne**.

En fonctionnement : **18€** par jour et par résident pour la rémunération des hôtes.

Quel taux de contingent préfectoral ?

30% des logements feront l'objet de réservation au profit de l'Etat. Ce pourcentage s'applique pour chaque typologie de logements.

Quel type de conventionnement ?

Convention type portant sur les résidences sociales : annexe II à l'article D. 353-159 du CCH.

Quel projet social ?

Voir projet social en ANNEXE 12



Quelles modalités à respecter ?

Le montant de la redevance

Composée d'un équivalent loyer + charges récupérables (L+C) auxquels s'ajoutent des prestations annexes (P) intégrées dans la quittance (amortissement du mobilier, blanchissage des draps).

La moyenne des prestations ne doit pas dépasser 30 € sur le programme.

La redevance maximale est encadrée par des valeurs publiées chaque année par la DHUP dans la circulaire « Avis loyers ». Les avis loyers sont disponibles sur le site financement du logement social.¹²

Des prestations facultatives (ex : internet, nettoyage individuel du logement...) peuvent être proposées mais elles doivent rester optionnelles pour les résidents et être mentionnées comme telles dans le contrat d'occupation ainsi que dans les avis d'échéance.

La localisation :

La structure doit être implantée à proximité des transports en commun et être bien desservie.

La typologie et le nombre de logements

De façon générale, une pension de famille est principalement composée de T1. Elle est aussi fonction du public accueilli. C'est pourquoi elle doit être décidée en accord avec les besoins de l'ensemble des réservataires et validée par le projet social.

Afin d'offrir un lieu de vie chaleureux aux résidents et leur permettre de renouer progressivement avec l'usage d'un logement collectif :

- la pension de famille doit être de petite taille (**25 à 35 logements autonomes**) ;
- la résidence-accueil doit comporter entre **10 et 25 logements autonomes**.



Quelle réglementation ?

Circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales

Circulaire interministérielle n° DGCS du 20 avril 2017 relative à la mise en œuvre du plan de relance 2017-2021 des pensions de famille et des résidences accueil.

Logement pour les femmes victimes de violence

Les besoins spécifiques des femmes victimes de violence en matière de protection sont une mise à l'abri rapide dans un endroit sécurisé et non connu du conjoint. Ils relèvent donc de l'hébergement d'urgence.

La résidence sociale ou la pension de famille ne répondent pas à ces exigences d'urgence, de protection et d'anonymat.

Le financement du fonctionnement pour l'accompagnement des femmes victimes de violences conjugales ne bénéficie pas de fonds spécifiques identifiés. En résidence sociale, le financement du fonctionnement repose sur l'aide à la gestion locative sociale, et pour l'instant aucun complément de subvention n'est possible à ce niveau. Il en est de même en pension de famille.

IMPORTANT : dans le cadre des orientations relatives au PLAI adapté, les pensions de famille font partie de la cible prioritaire des résidences sociales et peuvent à ce titre être subventionnées par le PLAI adapté. La subvention indicative s'élève à 15 509 € par logement, pour des logements permettant une redevance inférieure au plafond, en particulier pour les T1', dont la surface cible est de 23 m². Le montant de la subvention peut être ajusté par le service instructeur librement selon le contexte local.

¹² Voir <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/avis-loyers-2021-r675.html>

Loger les travailleurs migrants : le traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

Se référer au paragraphe sur les résidences sociales

Conditions :

- Avis favorable de la CILPI ;
- Reconstitution de nouvelles structures si la nouvelle capacité permet une gestion maîtrisée.

Les FTM sont soumis à l'agrément sans demande de dérogation préalable si les conditions ci-dessus sont respectées.

A NOTER : les FTM ne pourront pas faire l'objet de subventions en PLAI adapté en 2022, au vu des orientations nationales claires vers le logement social diffus et les petites structures collectives. En revanche, les subventions du plan de relance permettront un abondement de l'enveloppe en cas de dépassement des objectifs du FNAP.



Loger les étudiants et les jeunes

Les résidences universitaires

Dans le cadre du plan d'actions initié par la DRIHL, plusieurs orientations s'appliqueront en 2021 :

- Une géographie préférentielle s'appliquera : pour les communes situées au sein de cette géographie (communes dont la classification sera celle d'un fort déséquilibre (couleur intense) pour le logement des étudiants dans le tableau et sur les cartes disponibles en ligne ou à la demande), il ne sera plus nécessaire de justifier, dans le dossier d'agrément, de la réalité du besoin. Hors de cette géographie, la production d'une étude de marché dédiée, ou bien de justifications précises appuieront la demande.
- **Cependant**, en commune déficitaire ou, à plus forte raison, carencée à l'égard de la loi SRU, les opérations de résidence universitaire seront étudiées au regard du développement du logement social en PLAI au sein d'autres opérations, en particulier de logements familiaux, afin d'assurer le respect du volet qualitatif de la loi. Une attention particulière sera portée au développement concomitant du logement familial dans les communes soumises à la loi SRU et éloignées de leurs objectifs de réalisation.
- Les opérations viseront un taux pivot d'1/3 de logements PLUS et 2/3 de logements PLS.

La géographie préférentielle est accessible en ligne sur le site de la DRIHL ou à la demande, sous forme de tableau ou de carte. Elle peut ponctuellement faire l'objet de précisions du service instructeur.

Commentaire [MCL1]: cf mail Agnès Papoudoulos

IMPORTANT : une mixité des opérations pour jeunes et étudiants pourra être recherchée. Les opérations couplant résidences sociales jeunes actifs, résidences universitaires, logements « article 109 », foyer de jeunes travailleurs, permettent de réaliser des parcours diversifiés, entre études et emplois peuvent être favorisés.



Pour qui ?

Il s'agit de **logement social familial** destiné aux étudiants, aux personnes de moins de 30 ans en formation ou en stage et aux personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. A titre exceptionnel : la résidence universitaire peut accueillir des enseignants et des chercheurs.



Quel fonctionnement ?

Quelle forme d'habitat ?

Logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux affectés à la vie collective.

Quelle durée de location ?

Durée maximale d'un an qui peut être renouvelée dès lors que l'occupant correspond au public pouvant être accueilli dans l'établissement.

Les locataires n'ont pas droit au maintien dans les lieux.

Comment obtenir l'agrément ?

Agrément logement familial ordinaire en PLUS et PLS.

Majoritairement financées en PLS, en Ile-de-France, les résidences peuvent bénéficier d'un financement PLUS de façon dérogatoire, en raison de l'existence d'une convention de partenariat financier entre la Région et l'État, qui permet ainsi de loger les publics étudiants les plus précaires, en particulier parmi les boursiers des échelons les plus élevés.

Pas de subvention directe de l'Etat

Pour bénéficier d'un agrément de l'Etat, l'opération devra tendre vers 30% de logements de type PLUS. Le porteur de projet devra veiller à respecter les exigences de la DRIHL Val-de-Marne en termes de répartition



des produits en fonction de la situation de la commune

Quel taux de contingent préfectoral ?

30% des logements feront l'objet de réservation au profit de l'Etat. Ce pourcentage s'applique pour chaque typologie de logements.

Le conventionnement à l'APL

Dispositions spécifiques aux résidences universitaires qui dérogent aux règles applicables aux logements sociaux « ordinaires » sur les points suivants :

- les logements sont attribués en raison de la qualité du public accueilli ;
- ils peuvent être loués meublés ;
- la récupération des charges sous la forme d'un forfait est autorisée

Quel type de convention APL ?

Convention logement familial selon le type d'organisme : Annexe I à l'article D. 353-1 du CCH ou Annexe à l'article D. 353-59 du CCH



Quelles modalités à respecter ?

Les critères qualitatifs

- Pertinence du public cible (accueil des étudiants boursiers en priorité) ;
- Besoin avéré des établissements cibles en logements ;
- Proximité des aménités (commerces, transports, services, pôles d'activités...) ;
- Présence de locaux communs (laverie, local vélo, salle polyvalente...) ;
- Construction d'un hébergement de qualité : 18m² au minimum avec équipements sanitaires individuels et coin cuisine.

Pour toutes opérations hors géographie préférentielle, fournir une étude de marché qui démontrera :

- l'opportunité de l'opération au regard des besoins locaux (pôle universitaire), de

l'offre existante ou programmée à proximité ;

- la pertinence de la localisation du programme (proximité des transports en commun). Le projet doit se conformer à la convention Etat-Région 2018-2021 signée en septembre 2018 et qui prévoit entre autres que le projet de résidence devra être situé à moins de 30 minutes porte à porte du (des) lieu(x) de formation ou d'enseignement.

La typologie et le nombre de logements

T1 > 18 m² ; T1' > 23 m² ; T1 bis et T2

Le nombre de logements de l'opération doit être raisonnable afin de faciliter sa gestion et son intégration dans son environnement.

Le montant de loyer

Inférieur d'au moins 20 % par rapport au loyer de marché. La référence de loyer de marché prise en compte est le loyer médian des T1 issu de l'observatoire OLAP (voir ANNEXE 3).

Le montant des charges

Les charges doivent être modérées.

Un prévisionnel de charges est à fournir dès la demande d'agrément.

Pas d'application de frais supplémentaires en dehors du loyer, des charges modérées et du dépôt de garantie. Sont en particulier interdits les frais d'inscription au dépôt de la demande de logements.

Si une offre de services est mise à disposition des locataires, les informations relatives à la nature et au coût de cette offre de services et d'accompagnement devront être fournies.

- ⚠ Afin de permettre l'accueil d'étudiants aux ressources modestes, la DRIHL94 demande un effort particulier sur l'encadrement des loyers et des charges.



Quelle réglementation ?

Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017

Code de la Construction et de l'Habitation :
L. 631-12, D. 331-6, D. 631-26-2, D. 823-9,
annexe 1 au D. 353-1



Le logement pour jeunes de moins 30 ans



Pour qui ?

Il s'agit de **logement social familial** dont une partie des logements peut être attribuée prioritairement à des jeunes de moins de trente ans, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département.



Quel fonctionnement ?

Quelle forme d'habitat

Logement collectif ou individuel à titre de résidence principale.

Quelle durée de location ?

Durée maximale d'un an, renouvelable dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement.

Les jeunes de moins de trente ans, occupant les logements à ce titre, ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux (L. 353-22 du CCH).



Comment obtenir l'agrément ?

Agrément logement familial ordinaire en PLAI, PLUS et PLS

Subvention directe de l'Etat sur les logements PLAI et PLUS.

Pas de subvention directe pour les logements PLS.

Le porteur de projet devra veiller à respecter les exigences de la DRIHL Val-de-Marne en termes de répartition des produits en fonction de la situation de la commune ;

Quel taux de contingent préfectoral ?

30%.

Ce pourcentage s'applique par produit et par typologie de logements.

Ces logements seront pris préférentiellement sur les logements type PLAI et PLUS.

Par dérogation aux règles d'attribution du logement locatif social, l'agrément spécifique prévoit que des logements sociaux peuvent être attribués préférentiellement à des jeunes de moins de 30 ans. Sauf exception, cette dérogation ne s'applique pas au 30 % de logements réservés pour le contingent préfectoral qui sont réservés au public **prioritaire du département.**

Quel type de convention APL ?

Convention logement familial selon le type d'organisme : Annexe I à l'article D. 353-1 du CCH ou Annexe à l'article D. 353-59 du CCH.



Quelles modalités à respecter ?

La typologie

T1 > 18 m² ; T1' > 23 m² ; T1 bis et T2

Les critères qualitatifs

- Besoin avéré en programme de logements destinés à des jeunes de moins de 30 ans ;
- Justification de la proximité des aménités (commerces, transports, services, pôles d'activités...) ;
- Construction d'un hébergement de qualité : 18m² au minimum avec équipements sanitaires individuels et coin cuisine ;
- Si une offre de services est mise à disposition des locataires, les informations relatives à la nature et au coût de cette offre de services et d'accompagnement devront être fournies.



Quelle réglementation ?

Article 109 de la loi ELAN

Articles L. 353-22, L. 441-2, D. 331-6 du Code de la construction et de l'habitation



Les foyers de jeunes travailleurs (FJT)



Pour qui ?

Il s'agit de **logement-foyer** qui accueille des jeunes en cours d'insertion sociale et professionnelle dans une résidence adaptée à leurs besoins.

En priorité, des jeunes en activité ou en voie d'insertion sociale et professionnelle âgés de 16 à 25 ans et élargissement aux jeunes de 25 à 30 ans.



Quel fonctionnement ?

Quelle forme d'habitat ?

Logements foyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL) proposant des logements meublés et des locaux communs affectés à la vie collective. Un projet socio-éducatif est intégré au projet social de la résidence et répond aux critères justifiant l'attribution de la prestation de services CAF.

Quelle durée de séjour ?

Sauf cas particuliers, durée de séjour ne dépassant pas 24 mois, sans que ce soit une obligation légale.

Quel mode de gestion ?

Gestion par un gestionnaire agréé ou en gestion propre du propriétaire.

Le gestionnaire doit être titulaire d'un agrément d'ingénierie sociale, financière et technique délivré par la DRIHL.



Comment obtenir l'agrément ?

Ne peut être créé qu'en réponse à **un appel à projet** conduit par le Préfet de département, conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014.

Dans l'hypothèse du lancement d'un appel à projets dans le département du Val-de-Marne, une communication sera faite auprès des maîtres d'ouvrage. Les structures retenues dans le cadre d'un tel appel à projets font l'objet d'un arrêté d'autorisation de fonctionnement préalable à la délivrance de l'agrément.

Quel financement ?

Subvention directe de l'Etat sur les logements PLAI.

Quel taux de contingent préfectoral ?

30 %, ce pourcentage s'applique par typologie de logements.

Quel type de convention APL ?

Convention type annexe II à l'article R. 353-159 du CCH.



Quelles modalités à respecter ?

Le montant de la redevance :

Composée d'un équivalent loyer + charges récupérables (L+C) auxquels s'ajoutent des prestations annexes (P) intégrées dans la quittance (amortissement du mobilier, blanchissage des draps).

La moyenne des prestations ne doit pas dépasser 30 € sur le programme.



La redevance maximale est encadrée par des valeurs publiées chaque année dans la circulaire « Avis loyers »¹³.

Des prestations facultatives (ex : internet, nettoyage individuel du logement...) peuvent être proposées mais elles doivent rester optionnelles pour les résidents et être mentionnées comme telles dans le contrat d'occupation ainsi que dans les avis d'échéance.

La typologie et le nombre de logements :

T1'- T1 bis- T2

Les T1' (T1 de plus de 20 m²) seront évités au regard du montant de la redevance qui ne correspond pas aux ressources des publics accueillis en résidence sociale. Les T1' éventuellement construits devront apporter un réel gain de confort (surface > 23m²). La structure doit être implantée à proximité des transports en commun et être bien desservie.

¹³ Voir <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/avis-loyers-2022-r760.html>



**Quelle réglementation ?**

Loi n°2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale.

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (art. 31)

Code de la construction et de l'habitation notamment L. 633-1 et suivants

Code de l'action sociale et des familles et notamment L. 222-5, L. 312-1

Instruction N°DGCS/SD1A/2015/284 du 9 septembre 2015 relative au statut juridique des foyers de jeunes travailleurs

Circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales.

Circulaire N° 96-753 du 17 décembre 1996 relative aux FJT



Les résidences sociales pour jeunes actifs (RSJA)

IMPORTANT : Les RJA font de nouveau l'objet d'un agrément en Ile-de-France sous réserve du respect du cahier des charges fixé au niveau régional.



Pour qui ?

La RSJA vise à accueillir majoritairement des jeunes actifs de plus de 25 ans et de maximum 30 ans rencontrant des difficultés d'insertion sociale, en fonction des autres ressources du territoire, notamment la présence ou pas de FJT.

En priorité :

- jeunes en mobilité professionnelle, jeunes en emploi et en recherche d'emploi
- jeunes en suite de parcours résidentiel avec peu d'accompagnement
- jeunes couples, familles monoparentales, jeunes seuls, jeunes décohabitants.

NB : minimum : 18 ans ; 65% > 25ans ; 35% entre 18-25 ans ; maximum 30 ans ou 32 ans si évolution du cadre de subvention des RSJA par le Conseil régional IDF.

Contrairement aux FJT, ces structures ne sont pas soumises à appel à projet et ne peuvent accueillir des mineurs.



Quel fonctionnement ?

Quelle forme d'habitat ?

Logements foyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL) proposant des logements meublés et des locaux communs affectés à la vie collective.

Quelle durée de séjour ?

L'objectif est que la durée de séjour ne dépasse pas 24 mois, sans que ce soit une obligation légale.

Quel mode de gestion ?

Gestion par un gestionnaire agréé ou en gestion propre du propriétaire.

Le gestionnaire doit être titulaire d'un agrément d'ingénierie sociale, financière et technique délivré par la DRIHL.



Comment obtenir l'agrément ?

Aucun agrément ne peut être délivré avant la validation du projet social par l'ensemble des partenaires du projet, et qui sera signé par la directrice de la DRIHL94.

Le projet social présentera les niveaux de redevances, les taux d'effort et restes à charge pour les différents statuts et niveaux de revenus. Il précisera le détail de la redevance : montant de l'équivalent loyer, des charges récupérables, des prestations et du mobilier.

Il devra être intégré au dossier de demande d'agrément et de financement.

Quel financement ?

Subvention directe de l'Etat sur les logements PLAI systématiquement et PLUS à titre exceptionnel et avec justification, suivant les règles détaillées en *ANNEXE 2 Règles d'intervention financière de l'État dans le Val-de-Marne*

Quel taux de contingent préfectoral ?

30 %, ce pourcentage s'applique par typologie de logements.

Il appartient au bailleur ou gestionnaire de solliciter la signature de la convention de réservation en amont de la commercialisation des logements pour réaliser dans les meilleures conditions le premier peuplement.

Le contingent préfectoral sera exclusivement réservé à des publics en insertion ou en projet d'insertion, rencontrant des difficultés sociales particulières dont des familles avec enfants. Les réservations seront fonction des besoins exprimés par les réservataires au regard des typologies construites. Pour ce faire il est impératif que l'ensemble des acteurs concernés soient réunis dès le début du projet social.

Quel type de convention APL ?

Convention type annexe II à l'article R. 353-159 du CCH.



Quelles modalités à respecter ?

La localisation

Application de la carte de la géographie préférentielle pour identifier le besoin en logement pour jeunes actifs. Hors de cette géographie, la production d'une étude de marché dédiée, ou de justifications précises appuieront la demande.


La structure doit être implantée à proximité des transports en commun et être bien desservie. En effet, le public accueilli dispose rarement d'un véhicule.

Compte tenu de l'offre existante, les nouveaux projets doivent être répartis de manière équilibrée sur le territoire.

Le montant de la redevance :

Composée d'un équivalent loyer + charges récupérables (L+C) auxquels s'ajoutent des prestations annexes (P) intégrées dans la quittance (amortissement du mobilier, blanchissage des draps).

La moyenne des prestations (P+M) ne doit pas dépasser 30 € sur le programme.

 La redevance maximale est encadrée par des valeurs publiées chaque année dans la circulaire « Avis loyers »¹⁴.

Des prestations facultatives (ex : internet, nettoyage individuel du logement...) peuvent être proposées mais elles doivent rester optionnelles pour les résidents et être mentionnées comme telles dans le contrat d'occupation ainsi que dans les avis d'échéance.

La typologie et le nombre de logements :

Petite typologie de logement majoritaire, complétée par d'autres en fonction des besoins du territoire (T1'- T1 bis- T2).

Les T1' (T1 de plus de 20 m²) seront évités au regard du montant de la redevance qui ne correspond pas aux ressources des publics accueillis en résidence sociale.

Les T1' éventuellement construits devront apporter un réel gain de confort (surface > 23m²). Dans le cas où des T1' de moins de 23m² seraient construits, la redevance appliquée sera fixée en

fonction de la surface du logement (minoration de redevance appliquée).



Quelle réglementation ?

Code de la construction et de l'habitation, en particulier les décrets n°94-1128, n°94-1129, n°94-1130, créant les résidences sociales.

Circulaire interministérielle n° 2006-45 du 4 juillet 2006.

Décret n°94-1128 du 23 décembre 1994 - art. 16

Circulaire interministérielle du 29 juillet 2019 relative au développement de l'offre de logement à destination des étudiants et des jeunes actifs

¹⁴ Voir <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/avis-loyers-2022-r760.html>

Loger les personnes âgées et les personnes en situation de handicap

*Le logement pour les personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap
(article 20 de la loi Adaptation de la Société au Vieillissement)*



A ne pas confondre avec les résidences autonomes, qui sont des logements foyers.

Pour qui ?

Il s'agit de **logement social familial** dont une partie des logements peut être attribuée prioritairement à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département.



Quel fonctionnement ?

Quelle forme d'habitat ?

Logement collectif ou individuel à titre de résidence principale.

Quelle durée de location ?

Pas de temps limite de séjour. Sauf si le niveau de dépendance rend incompatible le maintien à domicile dans le respect du libre choix du résident.

Quel mode de gestion ?

Gestion par un gestionnaire agréé ou en gestion propre du propriétaire. Le gestionnaire devra être identifié dès la demande d'agrément.



Comment obtenir l'agrément ?

Agrément logement familial ordinaire en PLAI, PLUS et PLS.

Subvention directe de l'Etat sur les logements PLAI et PLUS.

Pas de subvention directe pour les logements PLS.

L'autorisation spécifique mentionnée au troisième alinéa du III de l'article L. 441-2 visant les opérations de logements construits ou aménagés spécifiquement pour l'usage des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap est intégrée à la décision favorable prise en application de l'article D. 331-3.

Le porteur de projet devra veiller à respecter les exigences de la DRIHL Val-de-Marne en termes de répartition des produits en fonction de la situation de la commune.

Quel taux de contingent préfectoral ?

30%, ce pourcentage s'applique par produit et par typologie de logements.

Ces logements seront pris préférentiellement sur les logements type PLAI et PLUS.

Par dérogation aux règles d'attribution du logement locatif social, l'agrément spécifique prévoit que des logements sociaux peuvent être attribués préférentiellement à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap. La décision d'agrément comporte alors un article supplémentaire visant le nombre de logements concernés.

Sauf exception, cette dérogation ne s'applique pas au 30% de logements réservés pour le contingent préfectoral qui sont réservés au public prioritaire du département.

Quel type de convention APL ?

Convention logement familial selon le type d'organisme : Annexe I à l'article D. 353-1 du CCH ou Annexe à l'article D. 353-59 du CCH.



Quelles modalités à respecter ?

Quelles typologies et quel nombre de logements ?

T1, T1' > 23 m², T1 bis et T2

Le nombre de logements de l'opération doit être raisonnable afin de permettre une gestion optimale de la résidence et son intégration dans la ville d'implantation.

Les critères qualitatifs

Justifier de l'existence d'un besoin local ;

Prévoir des locaux communs ;

Elaborer un projet social qui doit être joint au moment du dépôt de la demande d'agrément.



Quelle réglementation ?

Loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement.

L. 441-2, D. 331-3 et D. 331-6 du Code de la construction et de l'habitation



La résidence autonomie



Pour qui ?

Il s'agit de **logement-foyer** accueillant des personnes âgées de plus de 60 ans valides ou autonomes dans des petits logements indépendants aménagés.



Quel fonctionnement ?

Quelle forme d'habitat ?

Les « résidences autonomie » comportent à la fois des logements privatifs indépendants aménagés (salle de bain adaptée, système de télé alarme, etc...) et des espaces communs dédiés à la vie collective.

Quelle modalité d'admission ?

Les critères d'admission :

- Avoir plus de 60 ans (une dérogation est possible pour les personnes âgées de moins de 60 ans et les personnes en situation de handicap, dans des proportions limitées) ;
- Etre peu dépendantes, soit un niveau de perte d'autonomie évalué en GIR 5 ou 6.
- Il est possible d'être admis en GIR 4 à condition que la résidence autonomie ait signé une convention avec :
- d'une part un EHPAD ;
- d'autre part un SSIAD (service de soins infirmiers à domicile) ou un SPASAD (service polyvalent d'aide et de soins à domicile) ou un centre de santé ou un professionnel de santé.

Si un couple entre en même temps dans une résidence autonomie, les deux membres doivent remplir ces critères d'admission, c'est à dire être en capacité de vivre de manière habituelle dans un logement indépendant, mais pouvant avoir occasionnellement besoin d'être aidé.

Quelle durée de séjour ?

1 mois tacitement renouvelable sans limitation de durée.

Quel mode de gestion ?

La gestion est confiée à un gestionnaire agréé ou en gestion propre du propriétaire. Le gestionnaire devra être identifié dès la demande d'agrément.

Un conseil de la vie sociale composé de représentants des résidents, des familles et du personnel de l'établissement se réunit au moins trois fois par an.



Comment obtenir l'agrément ?

Agrément de type PLS. Pas de subvention directe de l'Etat.

Le porteur de projet devra veiller à respecter les exigences de la DRIHL94 en termes de répartition des produits en fonction de la situation de la commune (*voir paragraphe 1.2 Répartition des produits et cibles de production par commune*).

Quel taux de contingent préfectoral ?

30 %, ce pourcentage s'applique pour chaque typologie de logements.

Quel type de convention APL ?

Convention type portant sur les logements-foyers accueillant des personnes âgées ou des personnes handicapées : Annexe I à l'article D. 353-159 du CCH.

VIGILANCE

Quelles modalités à respecter ?

Le montant de la redevance :

Composée d'un équivalent loyer + charges récupérables (L+C).

⚠ La redevance maximale est encadrée par des valeurs publiées chaque année dans la circulaire « Avis loyers ».¹⁵

Le montant de prestations, des offres de services, de prévention et d'accompagnement

¹⁵ Voir <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/avis-loyers-2022-r760.html>



La résidence autonomie propose des services collectifs (restauration, blanchissage, animation, infirmerie, etc...) dont l'usage est facultatif.

Le résident locataire peut bénéficier des services à domicile, notamment des aides à domicile des médecins et infirmiers libéraux de son choix.

Le décret du 27 mai 2016 liste les prestations minimales délivrées aux personnes vivant dans les résidences autonomie. Selon le projet d'établissement de la résidence, la prestation repas du petit déjeuner ou du dîner peut être incluse (livrée ou servie en salle) ou facultative (les logements sont équipés d'une petite cuisine).

Des actions de prévention peuvent être mises en place à titre individuel ou collectif. Elles sont financées par le Conseil Départemental via le « forfait autonomie ». Le maître d'ouvrage devra obtenir l'accord préalable du Conseil départemental du Val-de-Marne.

La typologie et le nombre de logements :

T1' > 23 m², T1 bis, T2

Le nombre de logements doit être raisonnable afin de permettre une gestion optimale de la résidence et son intégration dans la ville d'implantation.



Quelle Réglementation ?

Article 10 de la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement

Code de l'action sociale et des familles (CASF), en particulier le décret du 27 mai 2016 définissant les prestations minimales délivrées aux personnes vivant dans les résidences autonomie.

Les résidences autonomie relèvent de la réglementation relative aux établissements et services sociaux et médico-sociaux du CASF. Une autorisation de création doit être préalablement délivrée par le département

Code de la construction et de l'habitation.



L'EHPAD : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes



Pour qui ?

Il s'agit de **logement-foyer** accueillant des personnes âgées vulnérables de plus de 60 ans ayant besoin d'aide et de soins au quotidien. Elles peuvent être partiellement ou totalement dépendantes de l'aide de quelqu'un dans les actes de la vie quotidienne pour des raisons physiques ou mentales.



Quel fonctionnement ?

Quelle forme d'habitat ?

Logements privés avec des espaces communs dédiés à la vie collective.

Quelle durée de séjour ? 1 mois tacitement renouvelable sans limitation de durée.

Quel mode de gestion ?

Gestion par un gestionnaire agréé ou en gestion propre du propriétaire.

Le gestionnaire devra être identifié dès la demande d'agrément.

Le projet d'établissement implique la présence d'une équipe soignante, administrative, d'accueil hôtelier, de restauration, de blanchissage, d'animation de la vie sociale. Son plan d'exploitation fait l'objet d'une validation préalable par la direction de l'autonomie du Conseil départemental du Val-de-Marne.



Comment obtenir l'agrément ?

Côté investissement :

Agrément de type PLS.

Pas de subvention directe de l'Etat.

Le porteur de projet devra veiller à respecter les exigences de la DRIHL Val-de-Marne en termes de répartition des produits en fonction de la situation de la commune.

Côté fonctionnement :

Le conseil départemental, l'assurance maladie, la CAF (versement de l'APL pour les résidents éligibles des établissements conventionnés).

Quel taux de contingent préfectoral ?

30 %, ce pourcentage s'applique pour chaque typologie de logements.

Quel type de convention APL ?

Convention type portant sur les logements-foyers accueillant des personnes âgées ou des

personnes handicapées : Annexe I à l'article D. 353-159 du CCH.



Quelles modalités à respecter ?

Le montant de la redevance :

Composée d'un équivalent loyer + charges récupérables (L+C).

⚠ La redevance maximale est encadrée par des valeurs publiées chaque année dans la circulaire « Avis loyers »¹⁶.

Le montant des prestations, des offres de services, de prévention et d'accompagnement

Les EHPAD doivent délivrer à leurs résidents des prestations minimales définies par la loi. **Les prix hébergement correspondant à ces prestations minimales :**

- Présence d'une équipe soignante ;
- Prestations d'administration ;
- Prestations d'accueil hôtelier :
 - Mise à disposition d'une chambre avec accès à une salle de bain et des toilettes ;
 - Entretien et nettoyage des chambres, pendant et à l'issue du séjour ;
 - Entretien et nettoyage des parties communes et des locaux collectifs ;
 - Maintenance des bâtiments, des installations techniques et des espaces verts ;
 - Mise à disposition des connectiques pour l'accès à la télévision et au téléphone ;
 - Accès à Internet au sein de l'établissement.
- Prestations de restauration :

¹⁶ Voir <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/avis-loyers-2022-r760.html>



- Accès à un service de restauration ;
- Fourniture de trois repas, d'un goûter et mise à disposition d'une collation nocturne.
- **Prestations de blanchissage** : fourniture, pose, renouvellement et entretien du linge plat et du linge de toilette.
- Prestations d'animation de la vie sociale :
 - Accès aux animations collectives et aux activités organisées dans l'établissement ;
 - Organisation d'activités extérieures.

Ce prix peut inclure d'autres prestations qui viennent s'ajouter à cette liste de prestations minimales, par exemple l'entretien du linge personnel du résident.


Les EHPAD peuvent également, s'ils le souhaitent, **signaler les prestations optionnelles proposées dont la facturation doit être clairement affichée.**

Les EHPAD disposent d'une **équipe pluridisciplinaire** comprenant au moins :

- un médecin coordonnateur ;
- un professionnel infirmier titulaire du diplôme d'État ;
- des aides-soignants ;
- des aides médico-psychologiques ;
- des accompagnants éducatifs et sociaux
- et des personnels psycho-éducatifs.

Quelle réglementation ?



 Les maisons de retraite médicalisées relèvent de la réglementation relative aux établissements et services sociaux et médico- sociaux du Code l'action sociale et des familles.

Sont soumises à autorisation après avis d'une commission de sélection d'appel à projet lancé par l'ARS et le Conseil départemental qui apportent des financements en contrepartie d'objectifs de qualité de prise en charge.

L. 633-1 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation, modifié par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 69

L. 312-1 et L. 313-1 du Code de l'action sociale et des familles

Autres sources :

<http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/les-etablissements-pour-personnes-agees-a1269.html>
<https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/>
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F763>

Le logement-foyer pour personnes en situation de handicap

De quoi s'agit-il ?

Ce sont des **logements-foyers** dans lesquels il peut être distingué quatre grands types :

- les foyers d'accueil médicalisés (FAM)
- Les maisons d'accueil spécialisées (MAS)
- Les foyers d'hébergement
- Les foyers de vie ou occupationnels



Pour qui ?

Les FAM et les MAS accueillent de façon permanente ou temporaire des personnes handicapées. Il s'agit de personnes adultes qu'un handicap intellectuel, moteur ou somatique grave ou une association de handicaps intellectuels, moteurs ou sensoriels rendent incapables de se suffire à elles-mêmes dans les actes essentiels de l'existence et tributaires d'une surveillance médicale et de soins constants. Ces personnes nécessitent l'assistance d'une tierce personne pour accomplir les actes de la vie courante.

Les foyers d'hébergement et les foyers de vie accueillent principalement des personnes autonomes exerçant des activités extérieures, en établissement et service d'aide par le travail notamment. Ces deux structures ne sont pas médicalisées.



Quel fonctionnement ?

Quelle forme d'habitat ?

Ce sont des logements-foyers comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.

Quelle modalité d'admission ?

La commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) se prononce de l'admission au sein de ces structures. La CDAPH siège au sein des Maisons départementales des personnes handicapées (MDPH).

Quelle durée de séjour ? 1 mois tacitement renouvelable sans limitation de durée.

Quel mode de gestion ?

Gestion par un gestionnaire agréé (association, CCAS...) ou en gestion propre du propriétaire.

Le gestionnaire devra être identifié dès la demande d'agrément.



Comment obtenir l'agrément ?

En investissement :

Agrément de type PLS sauf pour les MAS.

Pas de subvention directe de l'Etat.

Le porteur de projet devra veiller à respecter les exigences de la DRIHL Val-de-Marne en termes de répartition des produits en fonction de la situation de la commune (*voir paragraphe 1.2 Répartition des produits et cibles de production par commune*).

En fonctionnement :

Le conseil départemental, l'assurance maladie, la CAF.

Quel taux de contingent préfectoral ?

30 %, ce pourcentage s'applique pour chaque typologie de logements.

Quel type de conventionnement ?

Convention type portant sur les logements-foyers accueillant des personnes âgées ou des personnes handicapées : Annexe I à l'article D. 353-159 du CCH.



Quelles modalités à respecter ?

Le montant de la redevance :

Composée d'un équivalent loyer + charges récupérables (L+C).

⚠ La redevance maximale est encadrée par des valeurs publiées chaque année dans la circulaire « Avis loyers »¹⁷.

Les MAS et les FAM doivent assurer de façon permanente l'hébergement; les soins médicaux et paramédicaux, les aides à la vie courante et les soins d'entretien nécessités par l'état de dépendance des personnes accueillies et des activités de vie sociale, en particulier d'occupation et d'animation, destinées notamment à préserver et améliorer les acquis et prévenir les régressions de ces personnes.

Le foyer de vie (ou foyer occupationnel) propose à des adultes handicapés ayant une certaine autonomie des activités diverses adaptées à leurs capacités (par exemple, sculpture, peinture, gymnastique).

Le foyer de vie peut proposer un accueil temporaire, de jour ou en internat.

Attention : le foyer de vie est destiné aux personnes ne relevant ni d'un établissement et service d'aide par le travail (Ésat), ni d'une maison d'accueil spécialisée (Mas), ni d'un foyer d'accueil médicalisé (Fam).

Le foyer d'hébergement pour travailleurs handicapés est destiné à l'hébergement et à l'accompagnement des adultes handicapés qui exercent une activité professionnelle.

Ce mode d'hébergement peut varier au niveau de sa formule d'hébergement (pouvant aller du bâtiment spécifique et autonome, aux petits groupes de logements dans l'habitat ordinaire). Il peut également varier en fonction de l'accompagnement qui peut laisser une part plus ou moins importante à l'autonomie.

Le foyer d'hébergement est souvent annexé à un établissement ou service d'aide par le travail (Ésat).



Quelle réglementation ?

⚠ Les structures médicalisées (FAM et MAS) relèvent de la réglementation relative aux établissements et services sociaux et médico-sociaux du Code de l'Action Sociale et des Familles.

⚠ Les FAM sont soumises à autorisation après avis d'une commission de sélection d'appel à projet lancé par l'ARS et le Conseil départemental qui apportent des financements à l'investissement en contrepartie d'objectifs de qualité de prise en charge.

L. 633-1 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation, modifiés par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 69 et par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014- art.48.

L. 344-1 à L 344-7, R314-140 à R314-146, R344-29 à R344-33 et D344-35 à D344-41 du Code de l'Action Sociale et des Familles

Autres sources :

<http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/les-etablissements-pour-personnes-handicapees-a1270.html>

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N332>

¹⁷

Voir <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/avis-loyers-2021-r675.html>

L'habitat inclusif

Qu'est-ce que c'est ?

L'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes (...), et assorti d'un **projet de vie sociale et partagée** défini par un cahier des charges national.

L'habitat inclusif peut prendre des formes variées selon les besoins et les souhaits exprimés par les occupants. Il peut être constitué :

1) Dans le parc privé dès lors que la conception du logement ou de l'immeuble ou groupe d'immeubles permet de répondre aux exigences de l'habitat inclusif (logements autonomes et locaux communs permettant de mettre en œuvre les activités définies par le projet de vie sociale et partagée) ;

2) Dans le parc social de manière générale, l'habitat inclusif doit se constituer dans le respect des règles de droit commun à savoir dans le respect des conditions d'attribution des logements locatifs sociaux prévues au chapitre Ier du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation (CCH) et des conditions d'orientation vers les logements sociaux prévues à l'article L. 345-2-8 du CASF.

En logement social, deux solutions sont à privilégier pour créer des habitats inclusifs :

- 1) **les logements** dit « **article 20 de la loi ASV** », mentionnés au troisième alinéa du III de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation.

Dans ce cas ce sont les règles de financement du droit commun du logement social familial qui s'appliquent avec la délivrance d'une autorisation spécifique « personne en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap ». *Se référer à la page 34 du guide.*

- 2) **les logements-foyers** accueillant des personnes handicapées (PH) ou des personnes âgées (PA) qui ne sont pas des établissements sociaux et médico-sociaux (ESMS). *Cf. développement infra.*

L'habitat inclusif ne peut pas être constitué dans :

- Les résidences hôtelières à vocation sociale
- Les résidences universitaires
- Les résidences services
- Les résidences sociales (réservées aux personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières)
- Les pensions de famille destinées à l'accueil des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire
- Les résidences accueils (pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique)
- Les EHPAD
- Les résidences autonomes (Marpa compris)
- Les foyers d'accueil médicalisés (FAM)
- Les maisons d'accueil spécialisé (MAS)
- Les foyers de vie et autres foyers d'hébergement



L'habitat inclusif en logement-foyer



Quel fonctionnement ?

Quelle forme d'habitat ?

Logement-foyer destiné à loger des personnes à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.

Quelle durée de séjour ?

Tant que le résident est autonome.

Quel mode de gestion ?

Gestion par un gestionnaire agréé (association, CCAS...) ou en gestion propre du propriétaire.



Comment obtenir l'agrément ?

Ce type de logement peut bénéficier d'un financement en prêt locatif social (PLS) ou en prêt locatif à usage social (PLUS), mais pas d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) en application du II de l'article D. 331-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Quel taux de contingent préfectoral ?

La convention APL précise la part des logements réservés par le préfet en tenant compte des besoins locaux. Le gestionnaire signale les logements devenus vacants ou susceptibles de l'être. Le préfet propose à ce dernier des candidats pour ces logements (en veillant à l'adéquation avec le public cible). Ensuite, le gestionnaire examine les propositions d'orientation du préfet et les met en œuvre suivant les procédures décrites dans la convention APL.

Quelle modalité d'admission ?

Pas de commission d'attribution des logements (CAL), possibilité pour le préfet de mobiliser son contingent qui est déterminé dans la convention APL. Gestionnaire en lien avec le porteur de projet.

Quel type de conventionnement ?

Convention type portant sur les logements-foyers accueillant des personnes âgées ou des personnes handicapées : Annexe I à l'article D. 353-159 du CCH (convention APL adaptée à l'habitat inclusif en décembre 2021).



Quelles modalités à respecter ?

Le montant de la redevance :

Composée d'un équivalent loyer + charges récupérables (L+C).

⚠ **La redevance maximale est encadrée par des valeurs publiées chaque année dans la circulaire « Avis loyers »¹⁸.**



Quelle réglementation ?

- Article 129 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Article L.281-1 du code de l'action sociale et des familles (CASF),
- Article D. 281-1 à D. 281-4 du code de l'action sociale et des familles (CASF)
- Arrêté du 24 juin 2019 relatif au cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif
- INSTRUCTION INTERMINISTÉRIELLE N°DGCS/SD3A/SD3B/DHUP/PH1/CNSA/DC/2019 /154 du 04 juillet 2019 relative aux modalités de mise en œuvre du forfait pour l'habitat inclusif prévu par le décret n° 2019-629 du 24 juin 2019
- CIRCULAIRE INTERMINISTÉRIELLE N°DGCS/SD3A/DHUP/DGCL/2021/191 du 6 septembre 2021 relative au plan interministériel de développement de l'habitat inclusif.
- Décret n° 2021-1862 du 27 décembre 2021 modifiant la section 7 du chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation relative aux conventions passées entre l'Etat, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire en application de l'article L. 353-13 portant sur les logements-foyers visés par l'article L. 351-2 (5°).

¹⁸

Voir <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/avis-loyers-2021-r675.html>

