



**MINISTÈRE
CHARGÉ DES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

INSTRUCTION DE L'AGRÉMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AVEC DÉROGATION LOI ASV OU LOGEMENTS JEUNES

Formation 2022

1. Contexte réglementaire du « logement autonomie » ET du « logement jeune»

Contexte général – dérogation ASV

Par dérogation, et suite à l'adoption de la loi adaptation de société au vieillissement (ASV), il est possible d'obtenir une autorisation spécifique du Préfet ou du déléataire des aides à la pierre, afin de réaliser des logements pour lesquels la commission d'attribution peut attribuer en priorité à des personnes en perte d'autonomie du fait de l'âge ou du handicap, hors contingent préfectoral.

Ces logements locatifs sociaux « ordinaires » impliquent un niveau d'autonomie des locataires compatible avec l'accès à un **logement privatif adapté** (ce ne sont pas des foyers).

Le cadrage de la région Auvergne Rhône Alpes des logements pour personnes âgées rappelle quelques points de vigilance :

<http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/20191001-not-cadrageregionallogementpavactualiseevf.pdf>

Les conditions d'attribution des logements

- jusqu'à 70 % des logements peuvent être dédiés en priorité aux publics en perte d'autonomie
- avec possibilité pour le Préfet, sous réserve des besoins locaux avérés, de dédier son contingent à ces mêmes publics

L'attribution des logements est encadrée par les procédures de droit commun : respect des conditions de ressources des locataires, inscription via le système national d'enregistrement (SNE), sélection des candidats dans le cadre des commissions d'attribution de logements.

Caractéristiques du « logement autonomie »

Le logement est adapté du point de vue du bâti (configuration des pièces, luminosité, isolation phonique, accessibilité, etc.) et par sa bonne intégration urbaine : le choix d'implantation de l'opération doit s'appuyer sur une identification des services, et notamment l'offre sanitaire à proximité (accès aux services par les transports en commun, présence d'une offre sanitaire adaptée et accessible).

Il est indispensable aussi qu'un **accompagnement** soit proposé pour pallier la perte d'autonomie dans la vie quotidienne et permettre de repérer les locataires dont l'évolution du niveau de dépendance rendrait difficile le maintien à domicile.

Parallèlement, se pose la question de l'évolution dans le temps des résidences destinées aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge et aux difficultés soulevées lorsque la perte d'autonomie n'est plus compatible avec le maintien dans un logement privatif. Le bailleur doit aborder la « sortie » du logement des locataires (et évolutions vers structures plus médicalisées).

Les pièces du dossier « logement autonomie »

(arrêté du 5 mai 2017)

En complément du dossier de demande d'agrément « classique, la demande dérogation / loi ASV :

Le projet social définissant les publics logés prioritairement et les objectifs poursuivis en matière de cohésion sociale ; présentant les solutions – et leurs modalités de mise en œuvre – proposées aux locataires, dont l'évolution du niveau de dépendance rend difficile le maintien à domicile, pour être accueilli dans un établissement mentionné aux I et II de l'article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles, dans le respect de leur libre choix ; le cas échéant, le caractère intergénérationnel de l'opération

Ce projet social précise aussi :

La proportion des attributions concernées par la dérogation prévue à l'article L. 441-2 du CCH 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 adaptés au sein de l'immeuble

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, et 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 de services et d'accompagnement seront décrites ainsi que les partenariats mis en place par le bailleur social avec l'offre de services existante à proximité.

2. Spécificités de l'instruction du dossier logement autonomie

1 - Les étapes incontournables de l'instruction du dossier

Comme pour l'instruction de logements PLUS, PLAI ou PLS :

- vérifier la complétude du dossier
 - * y compris projet social validé préalablement à la programmation
- Contrôler :
 - calcul de la surface utile
 - calcul du loyer
 - montant de la subvention État
 - prix de revient
 - plan de financement
 - équilibre de l'opération
 - projet de convention APL si financement PLS
 - le nombre de logements bénéficiant de l'autorisation ASV

2- Saisie dans Galion 1/3

1) Rechercher l'opération

2) Saisir les données des caractéristiques du dossier et des informations techniques (FAT)

Vérifier et/ou corriger s'il y a lieu les données :

- logements ordinaires (ce n'est pas un foyer)
- type d'opération : LLS autonomie
- bénéficiaires : ménages (dérogation d'attribution à des personnes en perte d'autonomie qui ne sont pas forcément des personnes âgées)

Informations sur l'aide

Aide : Aides principales (prévisionnelle)
Tableau : Données générales du dossier

INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LE DOSSIER	
Type de conventionnement pour les loyers	Collectif
Type de construction ("Ind", "coll", "Mixte")	Collectif
Taux de subvention dérogatoire	<input type="checkbox"/>
Nature de logement	Logements ordinaires
Type d'opération	LLS autonomie art. L441-2 du CCH
Type d'opération complémentaire	Néant
Dévolution	VEFA
Bénéficiaire	Ménages
Localisation	Hors QPV et Territoires de Veille

Saisie dans Galion 2/3

Un tableau supplémentaire est à compléter : nombre de logements destinés aux personnes en perte d'autonomie.

Rappel : la dérogation porte au maximum sur 70 % du nombre total de logements agréés

Exemple pour une opération de 14 logements locatifs sociaux répartis en 10 PLUS, 2 PLAI et 2 PLS :

$14 \times 70\% = 9,8 \Rightarrow$ dérogation pour 10 logements répartis en 8 PLUS, 1 PLAI et 1 PLS

Informations sur l'aide

Aide : Aides principales (prévisionnelle)
Tableau : Détail des logements LLS dérogatoires

DÉTAIL DES LOGEMENTS ATTRIBUÉS PAR DÉROGATION (ARTICLE L.441-2 DU CCH)

Produit	Nombre de logements
PLAI	1
PLUS	8

Informations sur l'aide

Aide : Aides principales (prévisionnelle)
Tableau : Détail des logements LLS dérogatoires

DÉTAIL DES LOGEMENTS ATTRIBUÉS PAR DÉROGATION (ARTICLE L.441-2 DU CCH)

Produit	Nombre de logements
PLS	1

Saisie dans Galion 3/3

3) Saisir, éditer et mettre en signature la décision, comme pour une opération classique

Pour ce type d'opération « LLS autonomie », un article supplémentaire est inséré automatiquement dans la décision et reprend le nombre de logements concernés par la dérogation d'attribution :

ARTICLE 7.

La présente décision vaut autorisation spécifique mentionnée aux articles L.441-2 et R.331-6 du code de la construction et de l'habitation, permettant à la commission d'attribution d'attribuer en priorité 9 logement(s) de l'opération à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap réparti(s) de la manière suivante :

- 1 logement(s) PLA1
- 8 logement(s) PLUS

NB : c'est le même principe pour la dérogation des « logements jeunes », article L 441-2 du CCH