



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# **INSTRUCTION DE L'AGRÈMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AVEC DÉROGATION LOI ASV**

Formation septembre 2020

# 1. Contexte réglementaire du « logement autonomie »

# Contexte général

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 délégataire 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 régional 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**

# 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 GENERALES 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) PLAI
- 8 logement(s) PLUS