



**MOBILISÉS POUR LE DÉVELOPPEMENT
DU LOGEMENT SOCIAL EN ÎLE-DE-FRANCE**



GUIDE DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL 2021

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 2021



INTRODUCTION : ORIENTATIONS RÉGIONALES 4

1. LES OBJECTIFS DE REALISATION ET LES PRIORITÉS 2021 8

1.1. QUELLES ORIENTATIONS TERRITORIALES POUR LE DEPARTEMENT ? 8

POURUIVRE LE RE-EQUILIBRAGE TERRITORIAL DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET DEVELOPPER DES LOGEMENTS TRES SOCIAUX	8
FAVORISER LA MIXITE SOCIALE	8
PRODUIRE UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE ADAPTEE A LA DEMANDE : PRODUIRE DES PETITS LOGEMENTS	9
REPENDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES DE LOGEMENTS JEUNES ET ETUDIANTS	9

1.1.1. En communes déficitaires ou carencées	9
1.1.2. En QPV et territoires de veille	10
1.1.3. En communes dont le taux SRU est compris entre 25% et 35%	11
1.1.4. En communes fortement dotées en logement social	11
1.1.5. Orientations pour la reconstitution ANRU	12
1.1.6. La place des petits logements	12
1.1.7. Synthèse des principes généraux	14

1.2. LE LOGEMENT SOCIAL FAMILIAL 15

1.2.1. Généralités.....	15
1.2.2. Le PLAI adapté en logement social familial, orientation majeure de l'année 2021	15
1.2.3. Le logement pour les jeunes en diffus, un produit à développer	16
1.2.4. Les produits d'accession sociale (PSLA et BRS)	16
1.2.5. Quelle stratégie territoriale pour l'usufruit locatif social ?	17
1.2.6. Quelle articulation avec le logement locatif intermédiaire (LLI) ?	18

1.3. LE LOGEMENT SOCIAL SPECIFIQUE 20

1.3.1. Généralités sur les résidences sociales	20
1.3.2. Loger les plus fragiles : les pensions de famille et les résidences-accueil.....	23
1.3.3. Loger les travailleurs migrants : le traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM).....	25
1.3.4. Loger les étudiants et les jeunes	26
Les résidences universitaires	26
Le logement pour jeunes de moins 30 ans.....	29
Les foyers de jeunes travailleurs (FJT)	30
Les résidences (sociales) pour jeunes actifs (RJA ou RSJA) :	31
1.3.5. Loger les personnes âgées et les personnes en situation de handicap.....	32
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 Vieillessement)	32
La résidence autonomie	33
L'EHPAD : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	35
Le logement-foyer pour personnes en situation de handicap	37



2.	PROCEDURES : DE L'AGREMENT A LA MISE EN SERVICE.....	39
2.1.	PROCEDURE D'AGREMENT GENERALITES	39
2.1.1.	Pour le neuf	39
2.1.2.	Pour la transformation du patrimoine existant	39
2.2.	MODALITES PRATIQUES ET FINANCIERES	39
2.2.1.	Les montants de subventions financières.....	39
2.2.2.	Dépôt, instruction et procédure de paiements d'acomptes et de solde	40
	Dépôt et instruction des agréments	40
	Procédures de paiements d'acompte et de solde	40
2.2.1.	Contacts et liens utiles	41
2.3.	LE CONVENTIONNEMENT APL	42
2.3.1.	Au stade agrément pour les opérations neuves et d'acquisition-amélioration.....	42
2.3.2.	Au plus tard 6 mois avant la livraison ou 4 mois avant la demande du 1 ^{er} acompte et au maximum 2 ans après l'agrément.....	43
2.3.3.	Éléments pour dépôt et instruction de projet de convention APL	43
2.3.4.	Après signature de la convention APL, et éventuellement avant la mise en service	46
2.3.5.	Entre 2 et 4 mois avant la mise en service : Préparation de l'attribution des logements (pré-commercialisation)	47
3.	ANNEXES	48
	ANNEXE 1.CADRAGE REGIONAL DES AGREMENTS EN QPV HORS ANRU ET LISTE DES QPV	48
	ANNEXE 2.REGLES DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL FAMILIAL ORDINAIRE DU VAL-DE-MARNE	50
	ANNEXE 3.REGLES DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL SPECIFIQUE DU VAL-DE-MARNE	52
	ANNEXE 4.LOYERS PLAFONDS PAR COMMUNES ET PAR PRODUIT ET MARGES LOYERS.....	55
	ANNEXE 5.LOYERS ANNEXES	58
	ANNEXE 6.TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX AU 1 ^{ER} JANVIER 2020 DANS LE VAL-DE-MARNE	59
	ANNEXE 7.TRANSFORMATION DU PATRIMOINE EXISTANT EN LOGEMENT SOCIAL.....	60
	ANNEXE 8.SYNTHESE DE LA REPARTITION DES PRODUITS ATTENDUE POUR LES AGREMENTS DE LLS.....	62
	ANNEXE 9.LISTE DES PIECES REQUISES AU DEPOT DE DOSSIER, PAR TYPE D'AGREMENT	63
	ANNEXE 10.TABLEAUX DE CONTROLE DES SURFACES ET LOYERS	71
	ANNEXE 11.MODELE PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT	72
	ANNEXE 12.FICHE PREPARATOIRE A LA CONVENTION APL	72
	ANNEXE 13.PROJET SOCIAL D'UNE RESIDENCE SOCIALE.....	73
	ANNEXE 14.CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES LOGEMENTS-FOYERS.....	76
	ANNEXE 15.LES STRUCTURES D'HEBERGEMENT	77



INTRODUCTION : ORIENTATIONS RÉGIONALES

Après la chute des agréments observée au cours de l'année 2020, une redynamisation a été voulue par le Gouvernement. Dans un contexte marqué par la relance et par la continuité avec les politiques menées depuis plusieurs années, ce nouveau dynamisme imprègne à la fois les objectifs ambitieux fixés à la région francilienne et les démarches régionales destinées à permettre leur atteinte, dans la continuité du protocole signé le 26 septembre 2019 par la Préfecture de région Ile-de-France, l'AORIF et la Banque des Territoires.

Une programmation nationale ambitieuse dans un contexte de relance et de mobilisation des acteurs

Les orientations nationales, rappelées par la ministre déléguée en charge du Logement, Emmanuelle Wargon, inscrivent la programmation du logement social de 2021 dans le contexte du plan de relance. La crise sanitaire a particulièrement impacté les personnes en grande précarité et révélé certains manques. En réponse à ces constats, **la réhabilitation des logements sociaux, l'accélération du traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM), la création de nouvelles places d'hébergement pérennes, ou encore des expérimentations innovantes, font en 2021 l'objet de financements renforcés de l'État.**

En parallèle, l'offre nouvelle de logement social doit répondre aux besoins prégnants de la région francilienne. **Le nombre de demandeurs de logement social, couplé à la baisse des attributions, appelle en effet une mobilisation de tous les acteurs**, depuis les collectivités jusqu'aux bailleurs sociaux, en passant par les gestionnaires et les établissements en charge du foncier.

A ce titre, **la programmation 2021 est tout particulièrement tournée vers la production de logements très sociaux en PLAI**, articulée avec la recherche d'une mixité sociale réelle. Les PLAI représentent ainsi 38 % des objectifs franciliens, déclinés de manière différenciée selon les départements pour tenir compte des enjeux de rééquilibrage.

Les communes déficitaires au sens de la loi SRU apparaissent ainsi prioritaires pour le développement de l'offre sociale, en portant une attention particulière à l'équilibre qualitatif (PLAI/PLUS/PLS) des opérations. Le bilan triennal réalisé en 2020 a permis un état des lieux des réalisations passées, pour permettre la poursuite des efforts au cours de l'année 2021, deuxième année de la période triennale en cours (2020-2022). Ce rééquilibrage doit également conduire à un examen approfondi des logements sociaux hors PLS dans les communes dont le taux de logement social dépasse 40 %.

Enfin, en lien avec les politiques gouvernementales visant à la réduction de l'artificialisation des sols, les opérations les plus économes en consommation d'espace seront favorisées.

Des orientations à concrétiser en Ile-de-France

Les orientations en faveur du logement très social se traduisent par des objectifs ambitieux en Ile-de-France. Au-delà des chiffres présentés ci-dessous, ces objectifs fixent des directions qui doivent orienter la production 2021 et contribuer à répondre aux près de 750 000 demandeurs franciliens, dont 60% sous les plafonds du logement très social.



Conformément à l'orientation marquée vers le logement très social, **l'objectif de PLAI représente une part conséquente** du volume d'agréments notifiés, en augmentation par rapport aux objectifs 2020 : **38 % des 31 714 agréments notifiés en objectifs pour la région** y sont ainsi dédiés. Les objectifs de logements PLUS (12 062) nécessiteront également un effort conséquent, alors que ce produit a été le plus touché par la baisse de 2020. Enfin, le niveau de logements PLS (7 750) apparaît en baisse par rapport à l'année 2020.

Pour les financer, **255 M€ de subventions** ont été notifiés, auxquels viendront s'ajouter les subventions supplémentaires prévues par Action Logement (450 M€ sur 2021-2022, dont les modalités seront disponibles auprès d'Action Logement).

Le contexte francilien conduit par ailleurs à souligner trois orientations majeures.

Pour développer le logement très social accompagné, en lien avec le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme, dit **plan « Logement d'abord »**, **décliné en une feuille de route régionale, 1 128 logements en PLAI « adapté » ont été notifiés, et seront financés par une enveloppe dédiée de 19M€**. En logements structures, ils doivent permettre de soutenir en priorité le développement des pensions de famille, dont 380 places doivent être agréées en 2021. Dans le parc social diffus, qui représente une part conséquente des objectifs notifiés, ces logements devront représenter **4 % de la programmation des bailleurs franciliens - ou 10 % de la production de PLAI envisagée**, avec une vigilance particulière au moment des enquêtes qui seront menées au printemps et à l'été. Le financement, désormais stabilisé par une subvention d'investissement et un recours possible au Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) pour le fonctionnement, doit permettre le développement de ces logements, qui offrent un accompagnement renforcé pour les publics les plus précaires, au bénéfice de l'ensemble des acteurs – commune, bailleur et occupant.

Les jeunes et les étudiants, particulièrement impactés par la crise sanitaire, représentent une priorité gouvernementale. À ce titre, **l'objectif de 4 800 agréments de logements étudiants a été reconduit en 2021**, et les logements réservés prioritairement à des jeunes de moins de 30 ans, logements dits « article 109 de la loi ELAN », ainsi que les résidences sociales 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 le plan d'action régional pour le logement des jeunes et des étudiants, présenté en novembre 2020. Leur développement 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.

La région Île-de-France se caractérise par une forte demande de logements sociaux de petites typologies (T1 et T2). Si le développement de ces typologies s'est accéléré récemment, il reste insuffisant pour répondre aux besoins, et il convient donc de **maintenir l'effort sur la production de ces petites typologies**. Afin de faciliter leur développement sur les territoires pertinents, un outil conçu par la DRIHL permet d'évaluer la tension : les acteurs sont invités à s'y référer pour orienter les typologies de leurs opérations de la manière la plus pertinente.

Des modalités et des procédures pour accompagner le développement de l'offre sociale

Alors que la crise sanitaire a montré sa pertinence, la dématérialisation des dossiers se poursuivra. Elle passera par **le logiciel partagé SPLS-Galion**, auquel l'ensemble des bailleurs et des services



instructeurs auront été formés à la fin de l'année 2021, en complément d'échanges éventuels de mails, dans l'attente d'un nouveau système informatique fluidifiant les échanges.

Le dépôt des dossiers par les bailleurs sociaux s'effectuera au plus tôt dans l'année. Un objectif de dépôt d'environ 30 % des dossiers de l'année (soit près de 10 000 logements) devra ainsi être atteint en juin 2021, et de 50 % en septembre. Afin de permettre l'instruction dans des conditions sereines, les dossiers de demande d'agréments devront être déposés avant la mi-octobre 2021.

Ce dépôt lissé des dossiers pourra permettre de viser une instruction dans un délai de trois mois. Conformément aux orientations nationales, la fluidité et la simplicité dans le traitement des dossiers seront visées, ainsi que les modalités de détermination des subventions des nouvelles opérations. A ce titre, l'usage d'un tableau au format unifié en Ile-de-France offrira une visibilité accrue sur les règles entre les différents départements.

Programmation 2021	Objectif PLAI	Objectif PLUS	Objectif PLS	Total	Evolution du nombre de PLAI notifiés 2021/2020	Evolution objectifs notifiés 2021/2020, tous LLS confondus	Enveloppe 2021 notifiée
75	2 336	2 318	1 430	6 084	46%	21%	86 666 667
77	1 288	1 505	904	3 698	21%	1%	15 103 961
78	1 620	2 120	947	4 687	-5%	-4%	24 517 219
91	1 187	1 481	671	3 339	15%	0%	13 840 496
92	1 908	1 148	1 180	4 236	21%	-10%	34 355 033
93	918	884	938	2 741	-16%	-33%	15 457 955
94	1 540	2 053	1 029	4 622	17%	1%	28 269 322
95	1 104	553	651	2 308	24%	-21%	14 035 203
TOTAL	11 902	12 062	7 750	31 714	16%	-4%	232 245 856

Figure 1 : objectifs de production de LLS en 2021 et enveloppes par département francilien



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 2021*

**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 foncières 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, aux adresses mail suivantes :

- Pour le logement social familial ordinaire, le logement locatif intermédiaire et les produits d'accession sociale (PSLA et BRS) :

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

- Pour le logement social familial « spécifique » (produits logements étudiants et 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 :

bfls.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 :

<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/val-de-marne-a717.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 2021

La présente partie explicite les priorités et les objectifs de réalisation pour 2021, 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.

Poursuivre le ré-équilibre territorial de l'offre de logements locatifs sociaux et développer des logements très sociaux

Pour satisfaire les obligations de rattrapage dans les communes déficitaires en logements sociaux et répondre aux objectifs triennaux de la période 2020-2022, **9 500 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.

La demande en logement locatif social à bas loyer devient de plus en plus forte. Au 31 décembre 2019, le nombre de demandeurs de logements sociaux dans le Val-de-Marne s'élevait à 94 751 pour 8 948 attributions de logements sociaux soit un taux de pression de 10,6. Parmi ces demandeurs, 69,4% ont des ressources inférieures au plafond PLAI.

Pour répondre à la tension sur les attributions, accentuée par le contexte sanitaire, il est nécessaire de produire des logements locatifs sociaux à bas loyer de type PLAI / PLUS dans toutes les communes du Val-de-Marne hors QPV.

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

Favoriser la mixité sociale

En parallèle, 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.



Produire une offre locative sociale adaptée à la demande : produire des petits logements

La production de petits logements est à rechercher et celle de grands logements est à maintenir. En 2019, la demande en petite typologie était de 52%. Comme l'année passée, l'accent sera mis sur le développement de logements sociaux familiaux (hors structures spécifiques) de type T1bis ou T2. Par ailleurs, il demeure nécessaire de répondre aux 48% de demandes restantes sur les typologies du T3 au T5.

Ainsi, un bonus financier pour les opérations de logement familial PLUS PLAI comportant des T1 et T2 pourra être mobilisé et sera dégressif selon la part de petites typologies dans l'opération et non plus fixe. Le montant sera le plus élevé pour les opérations comprenant 50 % de petites typologies et le plus bas pour celles qui en sont composées à 100 %,

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. 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.**

1.1.1. En communes déficitaires ou carencées

En communes déficitaires

En commune déficitaire, les opérations doivent présenter **au minimum 40% de PLAI et au maximum 30% de PLS**, ce maximum étant rabaissé 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) sera 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.

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.

1.1.2. 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'agréments 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 ;

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 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.

1.1.3. 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 2020 est compris entre 25% et 35%, les règles suivantes s'appliquent :

- **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.

1.1.4. 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 1^{er} 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.

² Voir annexe1 QPV et territoires de veille



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.

1.1.5. 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.

1.1.6. La place des petites typologies

Le développement des petites typologies sera favorisé dans les territoires présentant des besoins avérés. Ces besoins peuvent être consultés via l'outil mis en place au niveau régional, dont les résultats sont accessibles en ligne, sur le site de la DRIHL, ou recueillis à la demande auprès du service instructeur.³

³ <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-petites-typologies-r311.html>



Pour autant, cette incitation au développement de petites typologies, qui se retrouve dans les règles de financement, ne doit pas faire oublier le besoin aussi de grandes typologies. Ainsi les opérations comportant plus de 80% de petites typologies parmi les PLUS-PLAI se verront octroyées un bonus plus faible qu'en 2020.



Tension sur les petites typologies (T1/T2) dans le parc locatif social en Île-de-France au 1er janvier 2019

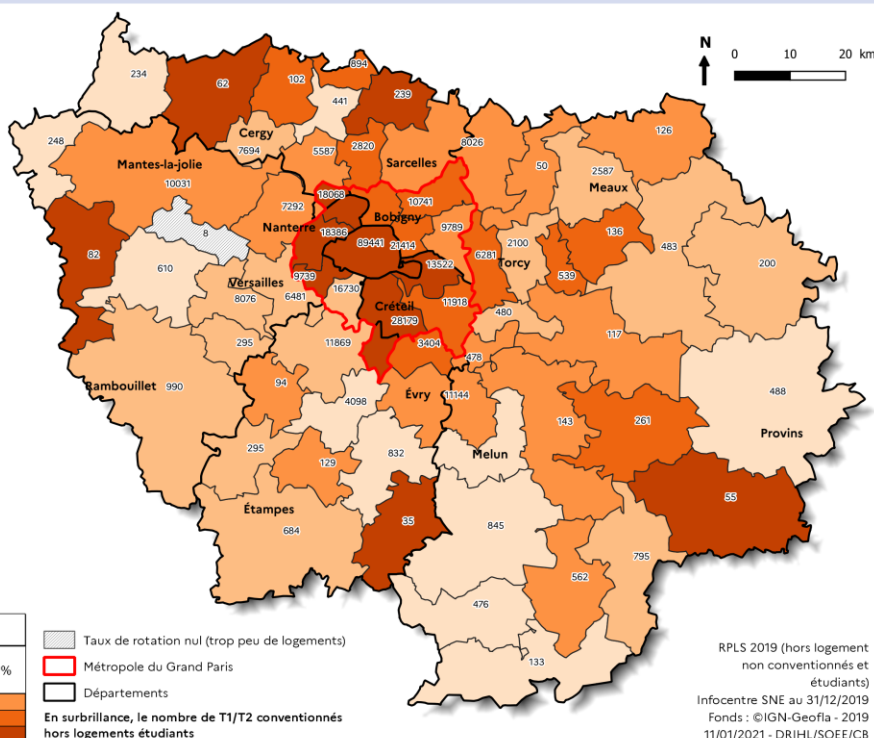
Pour caractériser la tension qui s'exerce sur les logements de petite taille, on considère deux indicateurs :

1. **Le ratio du nombre d'attributions de T1/T2 pour 100 demandes de T1/T2** : Ce ratio renseigne sur l'inadéquation entre l'offre et la demande en petites typologies. Plus ce ratio est faible, plus la tension est forte ;
2. **Le taux de rotation** : Il renseigne sur la mobilité résidentielle. Plus le taux de rotation est faible, moins le stock de logements est mobilisable pour réaliser des attributions.

Pour chacun de deux indicateurs, on calcule trois groupes d'effectifs d'EPCI/EPT égaux. À chaque groupe, une note de 1 (pour les valeurs les plus favorables) à 3 (pour les valeurs les moins favorables) est affectée. L'indice de tension de chaque EPCI/EPT résulte de la somme des deux notes obtenues sur le taux de rotation et le taux d'attribution pour 100 demandes.

Une note de 2 correspond aux situations les moins défavorables en Île-de-France, au regard du taux de mobilité et du ratio attributions pour 100 demandes. Une note de 6 correspond aux situations les plus tendues (taux de rotation et ratio attributions pour 100 demandes parmi les plus faibles d'Île-de-France).

	Note Taux de rotation	1	2	3
Note Ratio attributions pour 100 demandes		10,5 % et plus	8,3 - 10,4 %	5,3 - 8,2 %
1	13,3 et plus	2	3	4
2	9,1 - 13,2	3	4	5
3	0,9 - 8,3	4	5	6



RPLS 2019 (hors logement non conventionnés et étudiants)
 Infocentre SNE au 31/12/2019
 Fonds : ©IGN-Geofla - 2019
 11/01/2021 - DRIHL/SOEE/CB

Figure 2 : Tension en petit logement en Île-de-France

1.1.7. 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 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⁾	

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

1.2. LE LOGEMENT SOCIAL FAMILIAL

1.2.1. 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 2021 – modalités de calcul des subventions PLUS-PLAI (ANNEXE 2). Les logements de type PLS ne font pas l'objet de subventions directes de l'État.

1.2.2. Le PLAI adapté en logement social familial, orientation majeure de l'année 2021

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 1 128 PLAI adaptés.**

Cet objectif comprend 981 logements ordinaires, soit près de 4 % de la programmation totale des bailleurs.

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 17 448 € par logement quel que soit le nombre de logements en PLAI adapté (15 509 € 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. En 2021, un potentiel de 1 600 ménages pourrait ainsi être accompagné. 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.



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 des documents présentés sur le site du ministère de la Transition écologique⁴.

Pour la liste des pièces à fournir :

- se référer à la liste des pièces (ANNEXE 9) ;
- 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 futures⁵

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

1.2.3. 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

1.2.4. Les produits d'accession 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 :

⁴ <https://www.ecologie.gouv.fr/plai-adaptes-programme-logements-tres-sociaux-bas-niveau-quittance>

⁵ 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. 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.

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 (LLS)-BRS.

1.2.5. 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.

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% des agréments délivrés en 2020, soit 234 logements pour l'année 2021.**

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 (hors PLAI) 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.

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

IMPORTANT : le LLI ne fait plus l'objet d'un agrément depuis le 1er janvier 2021, mais d'une simple déclaration, au moment du dépôt du permis de construire. Un décret à paraître viendra préciser les modalités de cette déclaration.

Pour autant, l'accord explicite des collectivités locales demeure pour l'exonération de taxe foncière des propriétés bâties.

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

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



Toutes les opérations intégrant du LLI devront respecter :

- d'une part les obligations législatives et réglementaires (contrepartie exigée d'au moins 25% de LLS parmi les logements de l'ensemble immobilier en commune de moins de 35% de LLS et hors QPV⁷). En cohérence avec le cadrage régional, il est exigé une contrepartie plus importante 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) ;
- 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 35% de LLS, la demande d'agrément LLS devra préciser la part de LLI au sein de l'opération.

⁷ [article 279-0 bis A du code général des impôts](#)



1.3. LE LOGEMENT SOCIAL SPECIFIQUE

1.3.1. 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 3 Règles d'intervention financière de l'État dans le Val-de-Marne pour le logement spécifique*.

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 social⁸.

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.

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

⁸ Voir <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/avis-loyers-2021-r675.html>



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



1.3.2. 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 4 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 9





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.⁹

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.

⁹ Voir <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/avis-loyers-2021-r675.html>



1.3.3. 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 2021, 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.



1.3.4. 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.

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.

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 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 4).

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

A NOTER : les loyers PLS des logements étudiants feront l'objet d'une orientation régionale. Le critère d'un loyer inférieur de 20 % au prix du marché pourra conduire à adopter une référence proche du plafond proposé par les directives nationales (avis loyer 2021) ; en parallèle, un dialogue se tiendra avec les porteurs de projet pour affiner cette référence, sur la base d'une étude du marché locale, dont un exemple-type sera proposé. Les charges pourront être sollicitées par la Région Ile-de-France dans le cadre de l'État : un dialogue pourra s'instaurer en amont avec les services de l'État, des contrôles ponctuels étant effectués en aval par les organismes compétents (ANCOLS).



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.

Les logements foyers ne sont pas éligibles au bonus « petits logements ».

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 »¹⁰.

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.

¹⁰ Voir <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/avis-loyers-2021-r675.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 (RJA ou RSJA) :

Le cahier des charges régional du projet social est disponible en ligne ou à la demande. Il fixe les conditions minimales attendues dans ce type de structures.

En matière de financement et d'agrément, les RSJA suivent les mêmes dispositions que les résidences sociales ex-nihilo.

IMPORTANT : les RJA peuvent de nouveau faire l'objet d'un agrément en Ile-de-France en 2021, sous réserve du respect du cahier des charges fixé au niveau régional.



1.3.5. 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.



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 ».¹¹

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

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

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



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 »¹².

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 :
 - Accès à un service de restauration ;

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



- 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 foyers d'hébergement
- les maisons d'accueil spécialisées (MAS)
- 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 »¹³.

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

¹³ Voir <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/avis-loyers-2021-r675.html>



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 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>



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

La présente partie rappelle les exigences liées à la procédure, pour créer du logement social neuf ou pour transformer du patrimoine existant en logement social. Elle précise notamment les conditions de dépôt des dossiers pour l'année 2021 (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 7*).

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

Les subventions de l'État sont déclinées en 3 catégories :

- La subvention principale ;
- La surcharge foncière ;
- La prime d'insertion.

Les règles de financement détaillées figurent en **ANNEXES 2 et 3**.



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 2021**. La délivrance des agréments au titre de l'année 2021 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 9**. 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. Ces documents sont disponibles en **ANNEXE 10, 11 et 12**.

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*).



2.2.1. Contacts et liens utiles

Types de logements		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>)
Etapes du développement de l'offre	Avant le dépôt des demandes d'agréments	Bureau du financement du parc social et de son renouvellement bfpsr.shru.udhl-if@developpement-durable.gouv.fr	Bureau du financement des logements spécifiques bfis.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	



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.

- 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.

2.3.2. Au plus tard 6 mois avant la livraison ou 4 mois avant la demande du 1^{er} acompte et au maximum 2 ans après l'agrément

Au plus tard 6 mois avant la livraison ou 4 mois avant la demande de paiement du 1^{er} acompte ou au maximum 2 ans après l'agrément, chaque bailleur est invité à déposer un projet de convention APL établi sur la base de la fiche préparatoire à la convention APL validée par les bureaux 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/ PLA1 PLS PALULOS / PAM Eco-prêt logement social PCL	Annexe I de l'article D. 353-1 du CCH
	SEM	PLUS/ PLA1 PLS PALULOS / PAM / Eco-PLS	Annexe à l'article D. 353-59 du CCH
		PCL	
	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 PLA1 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 :

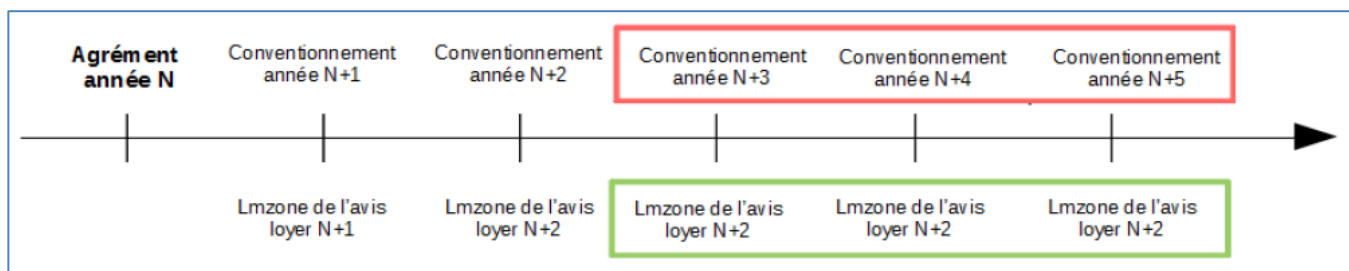
- ✓ S'assurer que le nom du bailleur mentionné dans le projet de convention APL est identique à celui du titre de propriété
- ✓ Inscrire la dénomination sociale = Nom de la société + forme juridique en lettres **CAPITALES**, accompagnée de l'adresse du siège social et du n° SIREN, **dans le même format 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 fonction de l'équilibre financier, s'il y a lieu d'actualiser les loyers/redevances après l'agrément, **l'actualisation du loyer/redevance ne s'effectue qu'à partir de l'année de signature de la convention.** Le Lmzone pris en compte dans le calcul est celui de l'année de conventionnement dans la limite de



2 ans après l'agrément. Les conditions particulières validées à l'agrément continuent de s'appliquer à la convention APL.



⚠ 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-Brévannes	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
Ivry-sur-Seine	Gagarine	QPV – NPNRU- et territoire de veille
	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
	Lozait Nord - Grimaud - Armand Gouret	QPV
Villejuif, L'Haÿ-les-Roses	Lebon - Hochart - Mermoz (Lozait 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 familial ordinaire du Val-de-Marne

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

Les PLS ne font pas l'objet de subvention et ne bénéficient pas de l'aide forfaitaire au petit logement ou du bonus acquisition-amélioration.

En acquisition-amélioration, la subvention pour surcharge foncière, la prime d'insertion, le bonus « petits logements » ne s'appliquent pas aux logements occupés.

Les critères de majorations des subventions (majorations de qualité et majorations locales) sont détaillés ci-après.

		Taux références de subvention 2021 <i>Les taux s'appliquent aux assiettes de subvention fixées par le CCH</i>		A titre indicatif les montants moyens des subventions	
		PLAI	PLUS	PLAI	PLUS
Subvention principale		8 %	0 %	10 400 €	
Subvention pour surcharge foncière <i>si participation de la collectivité uniquement</i>	Commune ayant moins de 35% de LLS au 1 ^{er} janvier 2020	20 %		4 000 €	4 000 €
	Commune ayant plus de 35% de LLS au 1 ^{er} janvier 2020	10 %		2 000 €	2 000 €
Subvention spécifique <i>(PLAI et 30 % des PLUS, attribuée de manière systématique)</i>	Commune ayant moins de 25% de LLS au 1 ^{er} janvier 2020	8 %		10 300 €	4 700 €
	Commune entre 25% et 35% de LLS au 1 ^{er} janvier 2020	5 %		7 100 €	3 600 €
	Commune ayant plus de 35% de LLS au 1 ^{er} janvier 2020	3 %		3 400 €	2 000 €
BONUS « petits logements » <i>Critère de déclenchement : au moins 50 % des PLAI/PLUS de l'opération sont de typologies T1/T1bis/T2</i>	Opération comprenant 50 à 60 % inclus de T1/T2 Ou moins de 5 PLUS/PLAI	2000 € par PLUS ou PLAI			
	Opération comprenant 61 à 80 % inclus de T1/T2	1500 € par PLUS ou PLAI			
	Opération comprenant 81 à 100 % de T1/T2	500 € par PLUS ou PLAI			
BONUS acquisition-amélioration <i>Critère de déclenchement : part de logements vacants ou occupés par des ménages, sous plafonds de ressources PLUS parmi les PLUS-PLAI, supérieure à 50 %. Vérification de ce critère sur la base notamment d'un état locatif avec composition familiale et ressources de moins d'un an</i>		5000 € par PLUS ou PLAI vacant ou occupé par ménage sous plafonds de ressources PLUS			

PLAI-adapté : En plus des subventions de « droit commun » pour les PLAI indiquées ci-dessus, une subvention complémentaire de 17 448 € par PLAI adapté en logement familial quel que soit le nombre de logements en PLAI adapté est prévu pour couvrir la baisse de loyer



Marges subvention 2021 : calcul de la subvention PLUS-PLAI - logement familial

Calcul de l'Assiette de subvention : $CS \cdot SU \cdot VB \cdot (1 + CM) + CFG \cdot NG$

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

VB : valeur de base: **1 701€/m²** en zones I et I bis (valeur 2021)

SU : surface utile: SU= surface habitable + 1/2 surface des annexes

NL : nombre de logements

CM : coefficient de majoration: **CM=MQ+ML**

MQ : majorations de qualité

ML : majorations locales

CFG : coût forfaitaire des garages: zones I et I bis: **14 170 €** en sous-sol, **9 635 €** en superstructure

NG : nombre de garages dans la limite de **1** par logement

OBJECTIF RECHERCHE	CONSTRUCTION NEUVE	ACQUISITION AMELIORATION
Les justificatifs pour les majorations doivent être apportés par le bailleur et doivent être explicites (plans annotés pour la localisation, 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.		
MAJORATIONS DE QUALITE (MQ) (Arrêté du 17 octobre 2011)		
Qualité - Certification Qualitel ou BEE+ - Label "HPE rénovation 2009"/ "BBC rénovation 2009" - Installation d'ascenseurs < R+3 (étages et sous-sol) Cabine norme NF EN 81-70 Type 1 Cabine norme NF EN 81-70 Type 2 Cabine norme NF EN 81-70 Type 3 - Economie de travaux - Accessibilité handicapés - Locaux collectifs résidentiels - Taille (NL<100)	8 % - 4 % 5 % 6 % - $C = (0,77 \cdot S_{lcr}) / (CS \cdot SU)$ 0,03 - NL*0,0003	- 10% / 20% 4 % 5 % 6 % 50%-Tglob/(CS*SU*VB) (1,5*Tacc/Tglob) limité à 6% $C = (0,77 \cdot S_{lcr}) / (CS \cdot SU)$ 0,03 - NL*0,0003
PLAFOND DE MQ	24%	Pas de plafond
MAJORATIONS LOCALES (ML)		
Réduction des charges (en fonction du niveau de certification) - NF Habitat et niveau RT2012-10% ou équivalent Ou - BEE standard et RT2012-10% Ou - Label E+/C- - niveau énergie 1	4 %	-
- NF Habitat HQE et niveau RT2012-10% ou équivalent Ou - BEE+ note économie de charge ++ et niveau RT2012 -10% Ou - Label E+/C- - niveau énergie2	6 %	
- NF Habitat HQE et niveau RT2012-20% ou Effinergie + Ou - BEE+ note économie de charge ++ et niveau RT2012 -20% ou Effinergie+ Ou - Label E+/C- - niveau énergie 3	8 %	
- NF Habitat HQE et niveau BEPOS-Effinergie 2013 Ou - BEE+ note économie de charge ++ et BEPOS-Effinergie2013 Ou - Label E+/C- - niveau énergie4	10 %	
Acquisition amélioration uniquement - Certification Patrimoine Habitat / NF Habitat / BEE rénovation profil 100 pts - Certification Patrimoine Habitat & Environnement / NF Habitat HQE / BEE rénovation profil 130 pts		3 % 5 %
Réponse à la demande - 5% de T5 ou plus (hors logements foyers) - min 5% logts adaptés pour personnes à mobilité réduite	3% 3%	- 3 %
Localisation (critères de distance non cumulables) - moins de 500m à pied d'un transport en commun en site propre (TCSP) existant ou inscrit au Contrat Plan Etat Région (CPER) - moins de 1000m à pied d'un TCSP existant ou inscrit au CPER - commune SRU ou zone 1 bis	4 % 2 % 4 %	4 % 2 % 4 %
Majoration d'équilibre - pour les opérations de préemption dans le cadre du L. 210-1 du code de l'urbanisme - pour les opérations concourant à la résorption de l'habitat indigne suite à un arrêté de péril imminent ou suite à une déclaration d'insalubrité irrémédiable dans le cadre du L. 1331-26 du code de la santé publique	Entre 0% et 12%	Entre 0% et 12%
PLAFOND DE ML	12%	Pas de plafond
PLAFOND DE CM=MQ+ML	30%	30 %



ANNEXE 3. Règles de financement du logement social spécifique du Val-de-Marne

Tous les logements ci-dessous ne sont pas éligibles au bonus « petits logements ».

Les logements foyers : les résidences sociales

Sont concernés par les dispositions ci-dessous :

- Les résidences sociales issues de la restructuration de FTM ;
- Les résidences sociales *ex nihilo* ;
- Les pensions de famille ;
- Les résidences accueil ;
- Les FJT issus d'un appel à projets
- Les résidences sociales pour jeunes actifs

Taux références de subvention 2021		PLAI	PLUS (RS ex nihilo et RSJA)
Subvention principale		12 %	0%
Subvention pour surcharge foncière <i>si participation de la collectivité uniquement</i>	Commune ayant moins de 35% de LLS au 1 ^{er} janvier 2020	20%	20 %
	Commune ayant plus de 35% de LLS au 1 ^{er} janvier 2020	20%	10 %
Subvention spécifique (PLAI et 30 % des PLUS, attribuée de manière systématique)	Commune ayant moins de 25% de LLS au 1 ^{er} janvier 2020	8 %	8%
	Commune entre 25% et 35% de LLS au 1 ^{er} janvier 2020	5 %	5%
	Commune ayant plus de 35% de LLS au 1 ^{er} janvier 2020	3 %	3%

Subvention complémentaire de référence pour les PLAI-adapté : 15 509 € par PLAI-adapté en logement-foyer (hors transformation de FTM en résidence sociale) quel que soit le nombre de logements en PLAI adapté.

Les produits de logements pour étudiants et jeunes

Type de produits		Agrément	Taux de subvention	Contingent Etat attendu
Résidence universitaire	Logement familial	PLUS, PLS	Pas de subvention directe	30 %
Logement pour jeunes moins de 30 ans	Logement familial avec un agrément spécifique	PLAI, PLUS, PLS	Subvention en PLAI et PLUS selon les règles du logement familial ordinaire Pas de subvention directe en PLS	30 %
Résidence sociale jeunes actifs	Logement-foyer pour publics spécifiques	PLAI, PLUS	Subvention selon les règles du logement- foyer résidence sociale	30%
Foyer de jeunes travailleurs (FJT)	Logement-foyer pour publics spécifiques	PLAI	Subvention en PLAI selon les règles du logement-foyer résidence sociale	30 %

Les produits de logements pour personnes âgées ou en situation de handicap

		Agrément	Taux de subvention	Contingent Etat attendu
Logement pour personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap	Logement familial avec un agrément spécifique	PLAI, PLUS, PLS	Subvention en PLAI et PLUS selon les règles du logement familial ordinaire Pas de financement en PLS	30%
Résidence autonomie (ex EHPA et RPA) - L. 633-1 (décret 27 mai 2016)	Logement-foyer pour publics spécifiques	PLS	Pas de financement	30%
EHPAD Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	Logement-foyer pour publics spécifiques	PLS	Pas de financement	30%
Logement-foyer pour personnes handicapées	Logement-foyer pour publics spécifiques	PLS	Pas de financement	30%



Calcul de l'Assiette de subvention : $CS \cdot SU \cdot VB \cdot (1 + CM) + CFG \cdot NG$

NL : nombre de logements et de chambres de l'opération

CM : coefficient de majoration: **CM=MQ+ML**

MQ : majorations de qualité

ML : majorations locales

n superstructure

nombre que compte l'opération

...número que compõe a operação.

DIRECTION RÉGIONALE ET
INTERDÉPARTEMENTALE DE
L'HÉBERGEMENT ET DU LOGEMENT

ANNEXE 4. Loyers plafonds par communes et par produit et marges loyers

Loyers plafonds par commune et produit

Commune	Zonage		Loyer plafond réglementaire (€/m ²) ¹⁴				Loyer médian OLAP ¹⁵ (€/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	5,85	6,58	10,51	13,03	13,5	*	*
Alfortville	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	16,5	20,2	16,16
Arcueil	1	A bis	5,85	6,58	13,63	17,54	16,5	20,2	16,16
Boissy-Saint-Léger	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	14,9	18,8	15
Bonneuil-sur-Marne	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	16,5	20,2	16,16
Bry-sur-Marne	1	A bis	5,85	6,58	13,63	14,90	14,9	18,8	15,04
Cachan	1	A bis	5,85	6,58	13,63	17,54	14,9	18,8	15,04
Champigny-sur-Marne	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	16,5	20,2	16,16
Charenton-le-Pont	1 bis	A bis	6,22	6,99	13,63	17,54	18,8	21,4	17,12
Chennevières-sur-Marne	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	14,9	18,8	15,04
Chevilly-Larue	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	16,5	20,2	16,16
Choisy-le-Roi	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	16,5	20,2	16,16
Créteil	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	16,5	20,2	16,16
Fontenay-sous-Bois	1 bis	A bis	6,22	6,99	13,63	14,90	16,5	20,2	16,16
Fresnes	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	16,5	20,2	16,16
Gentilly	1 bis	A bis	6,22	6,99	13,63	17,54	16,5	20,2	16,16
L'Hay-les-Roses	1	A bis	5,85	6,58	13,63	17,54	16,5	20,2	16,16
Ivry-sur-Seine	1 bis	A bis	6,22	6,99	13,63	17,54	16,5	20,2	16,16
Joinville-le-Pont	1 bis	A bis	6,22	6,99	13,63	17,54	16,5	20,2	16,16
Le Kremlin-Bicêtre	1 bis	A bis	6,22	6,99	13,63	17,54	18,8	21,4	17,12
Limeil-Brévannes	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	14,9	18,8	15,04
Maisons-Alfort	1	A bis	5,85	6,58	13,63	17,54	18,8	21,4	17,12
Mandres-les-Roses	1	A	5,85	6,58	10,51	11,72	13,5	*	*
Marolles-en-Brie	1	A	5,85	6,58	10,51	11,72	13,5	*	*
Nogent-sur-Marne	1 bis	A bis	6,22	6,99	13,63	17,54	18,8	21,4	17,12
Noisieux	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	14,9	18,8	15,04
Orly	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	16,5	20,2	16,16
Ormesson-sur-Marne	1	A	5,85	6,58	10,51	11,72	13,5	*	*
Périgny-sur-Yerres	1	A	5,85	6,58	10,51	11,72	13,5	*	*
Le Perreux-sur-Marne	1	A bis	5,85	6,58	13,63	17,54	18,8	21,4	17,12
Le Plessis-Trévise	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	14,9	18,8	15,04
La Queue-en-Brie	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	14,9	18,8	15,04
Rungis	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	14,9	18,8	15,04
Saint-Mandé	1 bis	A bis	6,22	6,99	13,63	17,54	24,3	27,1	21,68
Saint-Maur-des-Fossés	1	A bis	5,85	6,58	13,63	17,54	18,8	21,4	17,12
Saint-Maurice	1 bis	A bis	6,22	6,99	13,63	17,54	18,8	21,4	17,12
Santeny	1	A	5,85	6,58	10,51	11,72	13,5	*	*
Sucy-en-Brie	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	14,9	18,8	15,04
Thiais	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	14,9	18,8	15,04
Valenton	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	14,9	18,8	15,04
Villecresnes	1	A	5,85	6,58	10,51	11,72	13,5	*	*
Villejuif	1	A bis	5,85	6,58	13,63	14,90	16,5	20,2	16,16
Villeneuve-le-Roi	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	14,9	18,8	15,04
Villeneuve-St-Georges	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	16,5	20,2	16,16
Villiers-sur-Marne	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	16,5	20,2	16,16
Vincennes	1 bis	A bis	6,22	6,99	13,63	17,54	24,3	27,1	21,68
Vitry-sur-Seine	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	16,5	20,2	16,16

Pour le LLI, certaines communes ont un loyer plafond abaissé par rapport au plafond de zone¹⁶

¹⁴ Avis loyer 2021 (PLAI, PLUS, PLS) et Code général des impôts, annexe 3 - Article 2 terdecies D (LLI)

¹⁵ Loyers OLAP 2020

¹⁶ Arrêté PRIF 2014087-001 du 28 mars 2014



Modalités de calcul des marges loyers pour l'année 2021 (logement familial)

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

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

Pour les opérations mixtes droit commun et ANRU, **les loyers étant uniques** droit commun / ANRU pour PLAI et PLUS. Le coefficient de structure est calculé sur l'ensemble des PLAI 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 PLAI 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 PLAI (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 PLAI et PLUS. Les ML sont les mêmes et les pièces à fournir aussi.

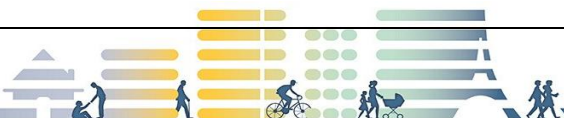
Les justificatifs pour les majorations doivent être apportés par le bailleur et doivent être explicites (plans annotés pour la localisation ou pour l'orientation des logements, certificats ou labels mentionnant explicitement les options adéquates...) ; en l'absence de justificatifs, la marge ne sera 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 2021 :

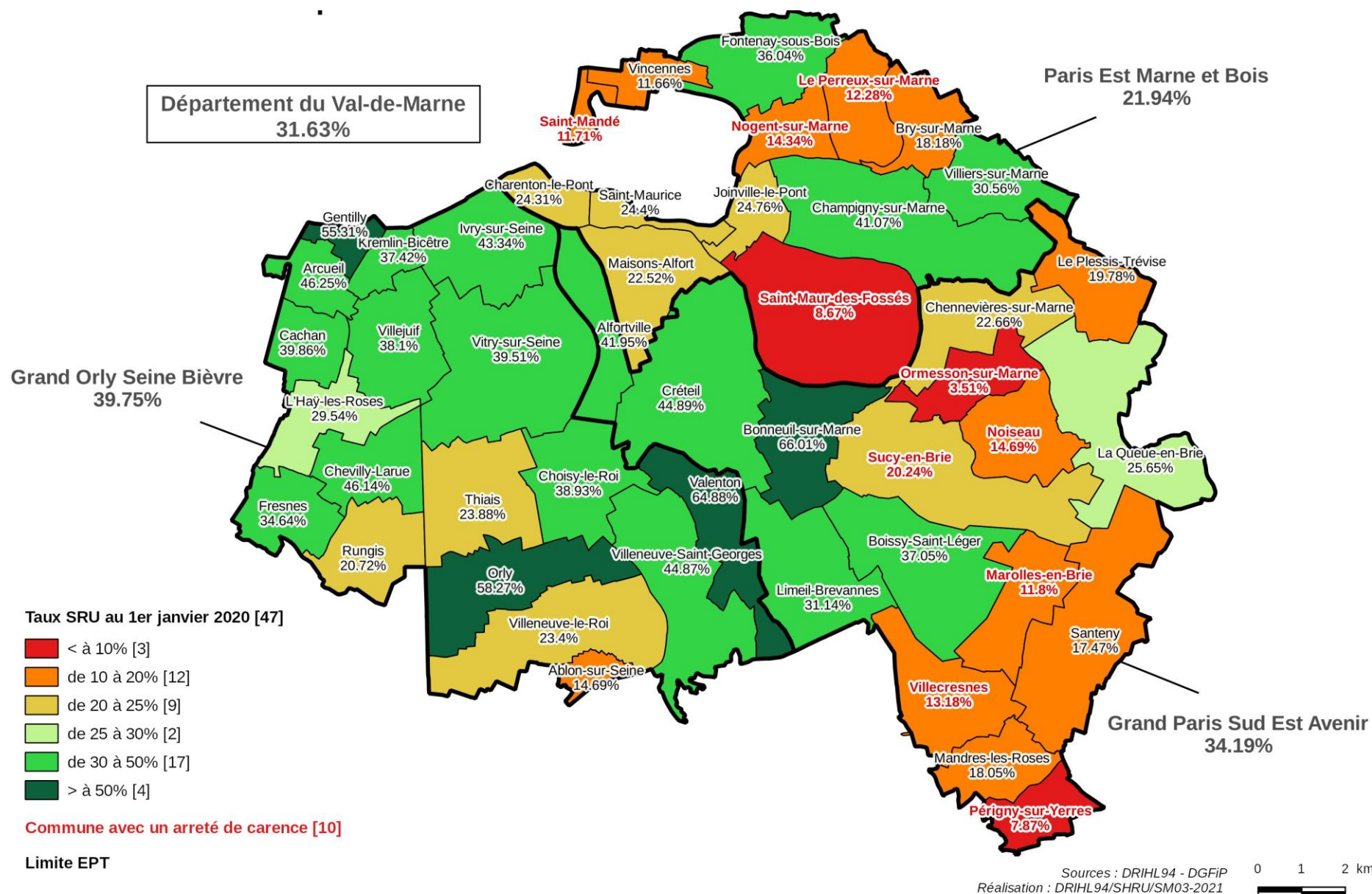
MARGES LOCALES de majoration des loyers PLUS et PLAI		
OBJECTIF RECHERCHE	CONSTRUCTION NEUVE	ACQUISITION AMELIORATION
Qualité Thermique Label HPE rénovation 2009 ou BEE rénovation profil 100pts Label BBC rénovation 2009 ou BEE rénovation profil 130pts	- -	4% 6%
- niveau RT2012 -10% ou - Label E+/C- niveau énergie 1	2%	-
- niveau RT2012 -20% ou - Label E+/C- niveau énergie 2	4%	-
- niveau BEPOS-Effinergie 2013 ou - Label E+/C- niveau énergie 3	6%	-
- Label E+/C- niveau énergie 4	7%	-
Réduction des charges Certification NF Habitat HQE ou BEE+ avec note économie de charge ++ ou équivalent	3%	-
Présence d'ascenseur non obligatoire (< R+3) (prorata du nombre de logements desservis)	4%	4%
Orientation qualitative : au moins 50% de logements PLUS/PLAI traversants ou à double orientation (considérant les pièces de vie) <i>Fournir des plans détaillés permettant de repérer explicitement les logements PLUS et PLAI concernés. Le tableau des surfaces devra également cibler ces mêmes logements.</i>	2%	2%
Confort acoustique : Performance acoustique améliorée par rapport au niveau réglementaire, attestée par un certificateur ou contrôleur agréé : bruits de choc entre logements maxi 52 dB	2%	2%
Loyers réduits Opération pour laquelle la surface habitable globale est inférieure à un maximum défini à partir des valeurs suivantes <i>NB les valeurs correspondent à 105% des anciennes surfaces minimales</i>	3%	3%
<div> <div>construction neuve / acquisition amélioration</div> <div> <div>T1: 19 m² / 17 m²</div> <div>T1 bis: 32 m² / 28 m²</div> <div>T2: 48 m² / 43 m²</div> <div>T3: 63 m² / 57 m²</div> <div>T4: 77 m² / 69 m²</div> <div>T5: 92 m² / 83 m²</div> <div>T6: 105 m² / 93 m²</div> <div>T7: 120 m² / 108 m²</div> </div> </div> <div>par pièce principale supplémentaire 15 m² / 13 m²</div>		
Localisation (critères non cumulables) - moins de 500m à pied d'une TCSP (existant ou inscrit au CPER) - moins de 1000m à pied d'une TCSP (existant ou inscrit au CPER)	4% 2%	4% 2%
Présence de loge gardien comprenant un espace d'accueil des locataires d'une superficie de 8m² minimum et un espace sanitaire comprenant lavabo, cabinet d'aisance et douche. Le bailleur devra s'engager, par courrier, à maintenir cette loge en activité pendant la durée de la convention APL, en complétant et signant un courrier type fourni par l'AORIF.	2%	2%
Présence de locaux collectifs résidentiels SLCR est la surface des locaux collectifs résidentiels réservés à l'usage exclusif des locataires	$\sqrt{\frac{6(SLCR/SU)-6x(SLCR/SU)^2-0,6}{1000}}$	$\sqrt{\frac{6(SLCR/SU)-6x(SLCR/SU)^2-0,6}{1000}}$
PLAFOND	15%	15%





ANNEXE 5. Loyers annexes

Équipement	Loyer mensuel maximum pour les PLUS, PLUS CD 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 6. Taux de logements sociaux au 1^{er} janvier 2020 dans le Val-de-Marne

ANNEXE 7. 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'Etat. 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 <u>PLS</u></p> <p>attestés par la réalisation obligatoire d'une enquête sociale (nombre de locataires, personnes à charge, revenus, quittance pratiquée)</p>	<p> Au moins 50% des logements vacants ou occupés par des ménages sous plafonds <u>PLUS</u></p> <p>attestés par la réalisation obligatoire d'une enquête sociale (nombre de locataire, personne à charge, revenus, quittance pratiquée)</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	<p>Agrément PLAÎ / PLUS et/ou PLS</p> <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>	- Pour les ménages aux revenus ≤ plafonds de ressources : le loyer pratiqué après conventionnement devra ≤ au loyer plafond ; - Pour les ménages aux revenus > plafonds de ressources : 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	- Pour les ménages aux revenus ≤ plafonds de ressources PLUS : le loyer pratiqué après conventionnement devra ≤ au loyer plafond ; - Pour les ménages aux revenus > plafonds de ressources PLUS : 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
Marges	Voir annexe 2 Règles d'intervention financière	Pas de marges
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	Voir annexe 9 Liste des pièces requises au dépôt de dossier	



ANNEXE 8. 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.</i> <i>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.</i> <i>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 9. Liste des pièces requises au dépôt de dossier, par type d'agrément

Pièces requises pour l'agrément de logements locatifs sociaux

A. ELEMENTS TECHNIQUES :

- Lettre sollicitant le financement
- Saisie complète de la demande au **portail SPLS** en 2 dossiers distincts, PLUS-PLAI d'une part, PLS d'autre part
- Note de présentation de l'opération mentionnant :
 - La localisation de l'opération
 - L'opération se situe-t-elle dans l'un des quartiers prioritaires de la politique de la ville fixés par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014, modifié par le décret n°2015-1138 du 14 septembre 2015 ?
 - Justification de la distance des transports en commun en site propre (Train, RER, Tram, bus en site propre ou transports existants ou inscrits dans le contrat de plan État Région).
 - Ses caractéristiques générales :
 - nombre et type d'ascenseurs
 - nombre de parkings par type et par financement
 - nombre de jardins par financement
 - présence de locaux « autres » (logement gardien – loge gardien – commerces...)
 - nombre de logements par typologie et par catégorie de financement (PLUS/PLAI/PLS)
 - nombre de logements PMR.
 - certifications visées : NF HABITAT HQE, Effinergie, BEPOS, E+C-, BEE+, etc.
 - Ses caractéristiques techniques (type de chauffage et ECS)
 - Échéancier prévisionnel des travaux : OS et DAT
- Plans :
 - plan de situation
 - plans des niveaux (sous-sol compris)
 - plan des façades
 - plans identifiant les logements PLUS-PLAI traversant ou à double orientation (le cas échéant)
- Détail des surfaces
 - surface habitable et utile totale de l'opération
 - surface habitable par type de logement en identifiant les financements (PLUS – PLAII) et contingents mal-logés et fonctionnaires)
 - surface des annexes privatives (loggias et balcons - terrasses limitées à 9 m² - caves celliers - séchoirs...)



- garages (enterrés ou en superstructure)
 - surface des espaces privatifs extérieurs
 - surfaces des locaux collectifs résidentiels et/ou locaux communs
- Attestation de demande des Labels prévus NF HABITAT HQE, Effinergie, BEPOS, E+C-, BEE+, etc.

⚠ En l'absence de justificatifs pour les PLUS/PLAI, aucune majoration ne sera appliquée.

- 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

- Éléments préparatoires à la convention APL :
 - grille des loyers de chaque logement
 - justificatifs des marges locales sollicitées
 - identification des contingents
 - fiche préparatoire à la convention APL complétée et signée à fournir lors de l'instruction (*voir annexe 12*)

B. ELEMENTS FINANCIERS :

- Compte d'exploitation prévisionnel du maître d'ouvrage
- Détail du prix de revient prévisionnel (**HT+TVA à 5,5% et/ou 10%, décomposé selon les postes**) et modèle type de prix de revient (*voir annexe 11*) :

i. Charge foncière :

- terrain
- frais d'acquisition
- travaux de V.R.D.
- espaces Verts
- taxes d'urbanisme
- autres

ii. Montant des travaux

iii. Honoraires :

- conduite d'opération
- architectes
- contrôle technique
- certification
- géomètre
- autres



 **Le coût de la VEFA doit être réparti entre la charge foncière (30%) et le coût des travaux (70%).**

- Justificatifs du prix : estimation du coût des travaux par la maîtrise d'œuvre interne ou externe
- Plan de financement prévisionnel daté et signé, et caractéristiques des prêts (durée, préfinancement, différé d'amortissement)
- **Pièces justificatives de la surcharge foncière :**

Lorsque l'acquisition est en cours ou réalisée depuis moins de 5 ans à la date de la demande :

- justification de participation des collectivités locales au financement du dépassement de la valeur foncière de référence à hauteur de 20 % minimum

C. PIECES COMPLEMENTAIRES REQUISES SUIVANT LE TYPE DE DOSSIER :

i. Les logements occupés dans le cas d'une acquisition-amélioration

- Etat de l'occupation des logements daté de moins d'un an :
 - liste des loyers pratiqués par logement
 - nombre de logements vacants
 - ressources des locataires
 - composition familiale

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

- Diagnostic de performance énergétique
- Engagement d'atteinte étiquette énergétique D (minimum) après travaux

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 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 l'engagement du demandeur.

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>.

iv. 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
- 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

v. 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

vi. 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

Pièces requises pour l'agrément de 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 ;
 - Label Qualitel
 - 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 récapitulant 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 récépissé 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)

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



Pièces requises pour le paiement des acomptes et 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

ii. 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

iii. Solde

- lettre de demande de versement ;
- prix de revient définitif de l'opération ;
- plan de financement définitif de l'opération ;
- justificatifs définitifs des majorations subventions (attestation de conformité aux certifications, labels...) ;
- attestation pour présence d'ascenseur ;
- attestation orientation qualitative ;
- état définitif des surfaces au format excel ;
- 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. Tableaux de contrôle des surfaces et loyers

Le tableau type détaillant les surfaces permet de contrôler et valider conjointement, entre la DRIHL94 et le maître d'ouvrage, les surfaces prises en compte dans l'opération :

- surface habitable et utile totale de l'opération ;
- surface habitable par type de logement en identifiant les financements (PLUS – PLAI) et contingents mal-logés et fonctionnaires) ;
- surface des annexes privatives (loggias et balcons - terrasses limitées à 9 m² - caves – celliers - séchoirs...) ;
- garages (enterrés ou en superstructure) surface des espaces privatifs extérieurs ;
- surfaces des locaux collectifs résidentiels et/ou locaux communs.

Dans le cas où il serait appliqué une modulation du loyer par logement, le coefficient de modulation propre à chaque logement doit alors apparaître dans la colonne dédiée du tableau type.

Les documents vierges sont téléchargeables à l'adresse suivante :

<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/val-de-marne-a717.html>

Ils peuvent aussi être transmis sur simple demande par mail à :

Pour le logement social familial ordinaire :

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

- Pour le logement social familial « spécifique » (produits logements jeunes, produits pour personnes en perte d'autonomie) et le logement foyer (résidences sociales, pension de famille, FJT, logement-foyer pour personnes âgées....)

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

Ce tableau dûment complété sera intégré au dossier de demande d'agrément et de financement, transmis avant le 15 octobre.



ANNEXE 11. Modèle prix de revient et plan de financement

Le modèle type de prix de revient et de plan de financement vise à faciliter le montage de l'opération et l'instruction en s'assurant d'une répartition conforme à la réglementation des postes entre charge foncière, bâti et honoraires et une bonne application des taux de TVA.

Les documents vierges sont téléchargeables à l'adresse suivante :

<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-regles-de-financement-du-val-de-marne-a332.html>

Ils peuvent aussi être transmis sur simple demande par mail à :

- Pour le logement social familial ordinaire :

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

- Pour le logement social familial « spécifique » (produits logements jeunes, produits pour personnes en perte d'autonomie) et le logement foyer (résidences sociales, pension de famille, FJT, logement-foyer pour personnes âgées....)

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

Ce modèle dûment complété sera intégré au dossier de demande d'agrément et de financement, transmis avant le 15 octobre.

ANNEXE 12. Fiche préparatoire à la convention APL

La fiche préparatoire à la convention APL récapitule les éléments techniques relatifs au calcul du loyer afin de préparer la rédaction de la convention APL. Il existe quatre types de fiches préparatoires à la convention APL suivant le statut de l'organisme demandeur.

Les documents vierges sont téléchargeables à l'adresse suivante :

<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/val-de-marne-a717.html>

Ils peuvent aussi être transmis sur simple demande par mail à :

- Pour le logement social familial ordinaire :

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

- Pour le logement social familial « spécifique » (produits logements jeunes, produits pour personnes en perte d'autonomie) et le logement foyer (résidences sociales, pension de famille, FJT, logement-foyer pour personnes âgées....)

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

Cette fiche dûment complétée et signée sera intégrée au dossier de demande d'agrément et de financement, transmis avant le 15 octobre.



ANNEXE 13. 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)¹⁷.

Par ailleurs, la démarche d'élaboration du projet social, qui détermine le public-cible en réponse à des besoins locaux identifiés et objectifs, 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)	

¹⁷ 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 réservataires avec le nombre et le type de logement réservé par réservataire	
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 réservataires...). 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 : <ol style="list-style-type: none"> Budget d'exploitation prévisionnel sur 3 ans 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 14. 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

			en construction neuve	en acquisition-amélioration ou en réhabilitation (-10%)
Type de logement	composition des logements	nombre de personnes	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 15. 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						
Aures 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	Finacement 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

