Appel à projets 2014
pour la création de PLAI adaptés

Programme de logements très sociaux
à bas niveau de quittance

Cahier des charges

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DU LOGEMENT
ET DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES

1. Contexte et objectifs

Contexte

La notion d'« habitat adapté » a émergé pour qualifier des opérations essentiellement destinées à des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement, ou encore des configurations de logement spécifiques. Ces opérations supposent une ingénierie de projet dédiée.

Elles se sont beaucoup développées dans les années 1990 grâce à la loi Besson. Leur intérêt se confirme aujourd'hui, en particulier sur les territoires très tendus et en lien avec la mise en place de la loi Dalo, qui a mis en évidence les besoins de ménages particulièrement fragiles. Cet intérêt a été rappelé à l'occasion des consultations menées dans le cadre de la loi du 18 janvier 2013 et de la concertation mise en place sur la réforme des attributions.

Pour l'intervention sur le parc privé, les opérations financées en bail à réhabilitation par des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion peuvent déjà bénéficier des taux de subvention maximum permis dans le cadre de l'amélioration du régime des aides de l'Anah, votée par le Conseil d'Administration de l'Anah le 13 mars 2013.
Le programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance complète cette disposition pour le développement d'une offre nouvelle de logements locatifs très sociaux à faible quittance (volet « Parc public - construction neuve ou acquisition-amélioration »).

Le programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance

Ce programme s'inscrit dans le plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale décidé le 21 janvier 2013, relancé pour 2014, le 24 janvier dernier, et complété, le 31 janvier, par l'annonce d'un plan d'action spécifique pour le relogement des ménages bénéficiant du Dalo. Il vise à la production annuelle de 3 000 logements, destinés aux ménages cumulant des difficultés financières et sociales, financés en PLAI avec le financement complémentaire explicité ci-dessous.

L'objectif consiste à sélectionner des opérations constituant une offre nouvelle de logements à destination des ménages cumulant des difficultés financières et sociales, dont la situation nécessite que leur soit proposé un logement dont le coût d'usage est adapté à leurs ressources, notamment au regard de la solvabilisation par l'APL et des coûts associés au logement : le loyer doit être inférieur au loyer plafond APL et les charges estimées, y compris énergie et eau et comprenant les charges listées en annexe 2, doivent être inférieures au forfait charges.

Ce programme doit permettre d'offrir des réponses adaptées à ces situations. A cet égard, il peut être l'occasion de proposer des solutions innovantes, par exemple, en privilégiant des logements économes en énergie, en cherchant à réduire légèrement les surfaces des logements, tout en maximisant la qualité d'usage (meilleure conception des logements et une réduction des surfaces annexes), ou en encourageant des montages susceptibles de réduire les délais de réalisation.

Le programme est conçu pour améliorer le financement des opérations de logements locatifs très sociaux programmées en PLAI de « droit commun » sur les territoires. Il est financé sur les crédits du fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS) créé par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Les opérations retenues bénéficieront de la subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux créée par le décret n° 2013-670 du 24 juillet 2013[1] et codifiée à l'article R331-25-1 du CCH.
Cette subvention sera accordée en complément des aides actuellement octroyées pour un PLAI « classique ».

Les appels à projet

Un premier appel à projets « PLAI adaptés » a été lancé le 30 octobre 2013 et a suscité une réelle mobilisation des opérateurs (MOI et bailleurs sociaux). Il a permis de sélectionner 174 opérations, soit 623 logements.

Le présent appel à projets s'inscrit dans la continuité du premier appel à projets.

Le dispositif mis en œuvre doit permettre de financer 2 000 logements très sociaux en 2014 (dont 623 sont déjà sélectionnés), puis, dès 2015, d'atteindre l'objectif de production annuelle de 3 000 logements très sociaux à bas niveau de quittance.

Comme pour le premier appel à projets, afin d'assurer la cohérence du dispositif, la sélection des opérations au niveau national s'appuiera sur les propositions qui seront faites par les préfets de région sur la base des remontées effectuées par les délégataires des aides à la pierre et les DDI, et la programmation des opérations sélectionnées s'inscrira dans le cadre des programmations des logements locatifs sociaux de droit commun (subventions PLAI accordées par les préfets de département ou par les délégataires).
Dans le cas des délégations de compétence, les avenants aux conventions de délégations qui seront conclus fin 2014 prévoiront le nombre de logements financés par le programme dans le cadre des projets retenus par le comité de gestion en fin d'année.

Le cahier des charges a été adapté sur les points suivants afin de tirer les enseignements du premier appel à projets :

- les critères d'éligibilité et les autres critères d'appréciation ont été précisés ;
- le calibrage des subventions a été adapté pour privilégier les opérations de petite taille ;
- un dossier-type permet de faciliter les réponses des maîtres d'ouvrage et leur analyse par les services instructeurs et par les instances nationales.

À la suite des premiers appels à projets, un bilan sera réalisé sur les opérations retenues et sur les opérations rejetées afin de préparer les prochains appels à projets qui seront lancés en 2015. Les deux premiers appels à projets permettront ainsi d'engager la dynamique du programme et de faire évoluer, le cas échéant, le cahier des charges. Le bilan et les retours d'expériences qui en seront tirés permettront d'étudier la possibilité de réaliser pour les prochaines années la programmation de ces opérations au niveau régional, dans le respect des critères arrêtés par le comité de gestion du FNDOLLTS.

[1] Pris pour l'application du titre II de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Mobilisation des acteurs

Pour atteindre l'objectif quantitatif fixé pour le programme, les DREAL, les DRJSCS et les DDI ont pour mission de :

- faire connaître l'appel à projets et diffuser le cahier des charges auprès des délégataires de compétence et de donner toutes les informations utiles aux porteurs de projets ;

- solliciter les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion sur leur territoire. Cette sollicitation peut, le cas échéant, faire l'objet d'une convention pluriannuelle fixant des objectifs de production signée entre l'État et l'organisme ;

- solliciter les bailleurs sociaux, notamment ceux qui ont mentionné dans leurs Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des opérations d'habitat adapté (indicateurs A1 et/ou B1).

Les services de l'État doivent s'appuyer sur les partenaires des PDALPD[2], les collectivités territoriales dont les conseils généraux copilotes de ces plans et les délégataires des aides à la pierre, les bailleurs sociaux, les associations œuvrant dans le logement des personnes défavorisées.

Les données relatives aux recours Dalo pour non décence ou insalubrité, ainsi que l'application ORTHI peuvent aussi permettre de repérer les propriétaires privés à qui il pourrait être proposé, soit de vendre leur logement à un organisme agréé au titre de la MOI ou à un bailleur social, soit de réaliser des travaux avec un financement de l'Anah, soit de signer un bail à réhabilitation financé par l'Anah avec un organisme de MOI (ces deux derniers types d'opérations n'étant pas concernés par le présent appel à projets).

Les modalités pratiques de déclinaison territoriale de cet appel à projets sont laissées à la libre appréciation des régions, dans le respect du cahier des charges, mais il est recommandé de permettre la meilleure association des partenaires des PDALPD. Ces modalités peuvent faire l'objet d'une présentation en CRH, ou dans une de ses commissions spécialisées, lequel peut également émettre un avis sur la proposition du préfet de région s'agissant de la sélection des opérations.

[2] La loi ALUR prévoit la création de plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

2. Processus de présentation et de sélection

Les logements locatifs sociaux sont compris dans la dotation d'agréments PLAI notifiée au préfet de région en début d'année. Les agréments et les subventions « classiques » PLAI (hors crédits accordés au titre de la subvention spécifique prévue à l'article R. 331-25-1) correspondant aux logements bénéficiant de ce supplément de subvention sont accordés par les préfets dans le cadre de la **programmation de droit commun 2014** (article R. 331-6 du CCH).

Les logements proposés dans le cadre de l'appel à projets ne peuvent être financés avant la sélection par le comité de gestion, au risque de devoir annuler et réengager les crédits. Pour les opérations mixtes, afin de ne pas retarder la programmation, il pourrait donc être utile de faire deux instructions distinctes (LLS hors PLAI adaptés / PLAI adaptés).

Dépôt des dossiers

Les demandes de subventions sont adressées aux services instructeurs des aides à la pierre **avant le 15 juillet 2014**, DDT(M) ou aux délégataires des aides à la pierre. En cas de délégation de compétence avec mise à disposition de la DDT(M), un exemplaire du dossier est également adressé au délégataire.
Le maître d'ouvrage transmet à la DDT(M) ou au délégataire **le dossier-type complété** et l'ensemble des documents définis dans la partie 9 du présent document par voie électronique (dans des formats accessibles aux logiciels classiques de bureautique) et/ou par courrier si la nature des pièces l'exige (par exemple pour des plans, etc.).
Les services instructeurs accusent réception de la demande par voie électronique dans un délai de 15 jours ouvrés après le dépôt du dossier par le maître d'ouvrage en précisant le cas échéant les pièces manquantes.

Avis des services déconcentrés et des délégataires des aides à la pierre

Les dossiers doivent être conformes aux orientations du programme et à la réglementation.
Les DDI (DDTM et DDCSPP) ou les délégataires établissent un avis sur chaque dossier déposé. En cas de délégation de compétence, les DDT(M)[3] transmettent également un avis. L'avis porte sur les critères indiqués ci-après.
Ces avis sont transmis conjointement à la DREAL et à la DRJSCS (DRIHL en Ile-de-France), **avant le 25 août 2014**.

Les DREAL sont chargées, en lien avec les DRJSCS, de dresser la synthèse des propositions faites par les différents maîtres d'ouvrage et reconnues éligibles en s'appuyant sur une fiche d'analyse.

Quand un projet est jugé inéligible (cf. critères d'éligibilité), un courrier d'information est adressé par le préfet de région au maître d'ouvrage. Une copie de ce courrier est également adressée par voie dématérialisée à la DHUP.

Pour les projets éligibles, le préfet de région transmet une proposition à la DHUP par voie dématérialisée.
Cette proposition indique les points forts et les points faibles des projets au regard des critères indiqués dans le présent appel à projets et donne un avis qualitatif sur le projet, en s'appuyant sur les éléments transmis par les DDT(M) ou les délégataires et les DDCS(PP). En cas d'acquisition-amélioration de logements occupés, le préfet doit justifier dans son avis que le ménage occupant le logement correspond au public visé par le programme.

[3] Ou UTHL en Ile-de-France

Enfin, le préfet classe les projets par ordre de priorité, le même niveau de priorité pouvant être attribué à plusieurs opérations (en établissant des « groupes de priorité »).

La proposition du préfet de région est établie obligatoirement sous la forme du tableau joint au présent cahier des charges et doit être transmise à la DHUP, accompagnée des dossiers fournis par les bailleurs et des documents jugés utiles ainsi que des fiches d'analyse complétées, pour le **18 septembre 2014** au plus tard. Cette transmission comporte également la liste des projets rejetés en indiquant le motif du rejet (cf l'onglet 2 du tableau en annexe).

Modalités de sélection des projets

Les opérations sont examinées par un jury composé de la DHUP, de la DGCS, de la DIHAL, d'un architecte conseil de l'État, ainsi que de représentants respectivement de l'AMF, de l'ADCF, de l'ADF, de la Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL), de la fédération des PACT, de la Fondation Abbé Pierre, de l'USH, de la fédération des EPL, de la CDC et de l'UESL. Seuls les projets jugés éligibles par le préfet de région sont examinés.

Le jury donne un avis sur les propositions transmises par les préfets de région, en précisant les projets qui pourraient, selon lui, être retenus. L'ensemble est transmis au comité de gestion du FNDOLLTS, qui détermine la liste des projets retenus.

La ministre notifie alors ces décisions aux préfets de région concernés en leur indiquant les enveloppes financières correspondantes pour chaque projet, concernant leurs régions respectives. Les crédits correspondants leur sont alors délégués.

3. Critères d'éligibilité

Le dossier-type doit être complété par le maître d'ouvrage. La liste de pièces composant le dossier est définie dans la partie 9 du présent document. **Le projet doit entrer dans le champ de l'appel à projets et répondre à la totalité des critères d'éligibilité décrits ci-dessous.**

Les porteurs de projets éligibles à un soutien par le programme sont en particulier les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L365-2 du code de la construction et de l'habitation et les organismes HLM et les sociétés d'économies mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements, le cas échéant, en partenariat avec des organismes bénéficiant des agréments relatifs à l'ingénierie sociale, financière et technique ou à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévus aux L365-3 et L365-4 du CCH.

Le dossier déposé doit expliciter en quoi l'apport de la subvention PLAI adapté permet à l'opération de se distinguer d'un PLAI classique (sur le montant du loyer et des charges, sur la gestion locative adaptée, …).

Publics visés

Le public visé par ce programme est constitué des ménages :

- ayant des ressources inférieures aux plafonds de ressources du PLAI, soit, au 1er janvier 2014, 12 662 € par an pour une personne seule en Ile-de-France et 11 006 € en province (ces ménages représentent environ 30 % des ménages français) ;

- et qui rencontrent des difficultés sociales, soit les ménages cumulant les difficultés mentionnées au II de l'article L 301-1 du code de la construction et de l'habitation : « Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. »

Les projets doivent prioritairement permettre d'offrir des réponses adaptées aux situations des ménages reconnus prioritaires DALO ou répondant aux critères d'éligibilité au DALO.
Ils pourront aussi être destinés aux publics cibles identifiés dans les programmes d'action des PDALPD ou dans les accords collectifs, pour lesquels l'offre existante ou prévue ne peut répondre à leurs besoins.

Caractéristiques des projets attendus

Les opérations de développement d'une offre nouvelle de logements locatifs sociaux qui peuvent bénéficier des subventions du programme doivent satisfaire aux conditions cumulatives ci-dessous :

Type d'opérations

1. Les opérations doivent être conformes à la réglementation PLAI et notamment aux dispositions des articles R. 331-1 et suivants du CCH.

2. Les logements doivent être réservés aux ménages dont la situation justifie un loyer au mètre carré inférieur au loyer maximal prévu pour ces ménages.

3. Les projets doivent porter sur la production de logements familiaux ordinaires. Les logements en structures collectives (résidences sociales ou pensions de famille) ne sont pas éligibles au présent programme. Les logements neufs[4] (en particulier des opérations de quelques logements au sein d'une opération comportant des logements non concernés par le programme), acquis-améliorés (logements vacants) ou faisant l'objet de travaux d'amélioration pour des logements cédés à bail emphytéotique par l'État, par les collectivités locales ou par leurs groupements[5] sont éligibles aux

[4] Le cas échéant en VEFA
[5] Cf. liste des opérations finançables en PLAI à l'article R. 331-1 du CCH

Toutefois, en cas d'opérations d'« acquisition-amélioration » de logements non vacants réalisées afin de maintenir les ménages dans les lieux, il est nécessaire de veiller à la cohérence entre les caractéristiques du ménage (en particulier ses ressources) et les critères retenus dans le cadre de l'appel à projets. Le dossier doit alors décrire de manière très précise la composition familiale et le niveau de revenus du ménage.
Les opérations peuvent être constituées de maisons individuelles ou de logements dans des immeubles collectifs qu'il s'agisse de logements sociaux ou de logements privés (éventuellement en copropriété).

4. Pour les opérations en intermédiation locative : dans tous les cas, les opérations en intermédiation locative ne sont éligibles que si elles sont assorties d'une prise en charge au moins partielle du risque locatif (FSL, bailleur…). Dans ce cadre :

- les opérations avec possibilité de baux glissants ne sont éligibles que si les conditions de glissement du bail sont prévues d'emblée. Il s'agit d'une modalité possible, à évaluer au cas par cas, et à exercer dans les conditions prévues par la loi ALUR ;

- sont éligibles les opérations en location / sous-location à des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 du CCH sans bail glissant à condition que l'occupation soit pérenne (tant que les sous-locataires répondent aux conditions précisées dans le contrat de location) et que la durée de l'occupation ne soit pas limitée et donc pas fixée à l'avance ; cette formule peut être utilisée pour des publics très désocialisés[6].
  En cas de cessation ou de résiliation du contrat de location principal conclu entre le bailleur et le locataire, les obligations liées au financement de l'opération par le FNDOLLTS continueront de s'imposer au bailleur.

En revanche, les opérations en location / sous-location temporaire sans bail glissant ne sont **pas** éligibles (opérations qui peuvent être pertinentes au niveau local, mais qui n'entrent pas dans la cible de l'appel à projets puisqu'il ne s'agit pas de logements pérennes).

Inscription dans les politiques locales

5. Les opérations doivent bénéficier d'une localisation et de caractéristiques cohérentes avec les besoins identifiés dans les PDALPD, ainsi que, le cas échéant, dans les autres documents de programmation (PLH) ou de planification existants (PLUI, PDH) et les diagnostics territoriaux à 360°.
Ces documents constituent en effet le cadre de la déclinaison territoriale des politiques d'accompagnement vers le logement, fondés sur un diagnostic des besoins, identifiant des objectifs partagés par les acteurs locaux et adaptés à ces besoins, notamment en terme de publics prioritaires[7](exemples : sorties d'hébergement, ou d'institutions, ménages DALO, gens du voyage sédentarisés…), ainsi que des caractéristiques souhaitées des logements à produire.

Typologie, loyers et charges

6. Les porteurs de projets doivent proposer une taille des logements adaptée aux ménages de façon à ce que le loyer du logement n'excède pas le plafond de l'APL pour un ménage ayant une composition cohérente avec la typologie du logement (T1, T2, etc.), dans le but de maximiser l'aide et de limiter le reste à charge.
Il est en effet possible d'agir sur les surfaces – et donc sur le loyer du logement puisque le loyer est calculé en € par m²- sans modifier la typologie. Une diminution de la surface permet une baisse du loyer du logement et donc une meilleure accessibilité financière pour les ménages.

[6] Cf. conditions relatives à la location/sous-location aux articles L442-8-1 et L442-8-2 du CCH

[7] Selon le décret 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux PDALPD, il appartient aux PDALPD de définir les caractéristiques des personnes prioritaires pour l'attribution des logements très sociaux (art. 9-II) et les instances du PDALPD ont un rôle à jouer dans l'attribution de ces logements (art. 12).

Un logement plus ajusté (surface habitable réduite) est préférable pour pouvoir obtenir un loyer de sortie inférieur au loyer plafond APL (synonyme de minimisation du reste à charge pour le(s) locataire(s)). Cette meilleure adéquation entre surface, typologie et composition du ménage peut être atteinte grâce à des logements à surface réduite, mais maximisant la qualité d'usage (meilleure conception des logements et réduction des surfaces annexes).

Une attention doit être portée aux majorations locales de loyer, qui doivent être très limitées afin de ne pas diminuer la surface des logements dans le but de respecter un loyer maximum sous le loyer plafond APL.

A titre d'exemple, la surface « maximale » pour un logement PLAI, selon la composition du ménage et la zone où se situe le logement, qui correspond au loyer plafond APL, figure dans le tableau ci-dessous[8]. Ces surfaces sont en adéquation avec la composition des ménages. Il est donc possible de proposer des loyers PLAI inférieurs aux loyers plafonds APL, à condition d'être vigilant sur le couple surface / typologie lors de l'élaboration du programme architectural des opérations locatives très sociales.

« surface maximale PLAI »	Zone 1 bis surface maxi en m² de SU	Zone 1 surface maxi en m² de SU	Zone 2 surface maxi en m² de SU	Zone 3 surface maxi en m² de SU
Isolé	37	40	40	41
Ménage sans enfant	49	53	54	54
Ménage avec 1 enfant	57	62	63	63
Ménage avec 2 enfants	69	74	75	75
Ménage avec 3 enfants	80	86	87	86
Ménage avec 4 enfants	91	98	99	98

[8] Dans cet exemple, il a été fait l'hypothèse que le coefficient de structure de l'opération, qui tient compte de la taille des logements, est égal au coefficient de structure du logement, que le loyer pratiqué est égal au loyer maximum «conventionnable », que les marges locales loyers sont de 12 %.

Attention, ces surfaces sont données à titre indicatif, même s'il est préconisé de les respecter lorsque cela est possible. Par ailleurs, il ne s'agit pas de définir les surfaces par typologie de logement : par exemple, lorsque les chambres sont de taille suffisante, il peut être accepté que 2 enfants partagent une chambre.
Le respect de ces surfaces ne constitue pas un critère d'éligibilité dans le cadre de cet appel à projets puisque des hypothèses sont faites sur les majorations locales de loyer et les coefficients de structure.

Le critère d'éligibilité est que le loyer mensuel du logement doit être inférieur au loyer plafond pris en compte pour le calcul de l'APL pour la composition familiale envisagée, rappelé en annexe.

Si ces surfaces ne peuvent être respectées, il faut donc diminuer le loyer au m² en jouant sur d'autres paramètres de l'opération pour respecter les critères de l'appel à projets.

Pour permettre la vérification de ce critère, lorsque le ménage auquel sera attribué le logement n'est pas connu précisément, le maître d'ouvrage doit indiquer, pour chaque logement, la composition familiale prise en compte, en cohérence avec la typologie et la surface du logement. Il doit s'agir d'une hypothèse réaliste, sachant que si la famille est plus nombreuse que dans l'hypothèse retenue, elle sera mieux solvabilisée par l'APL, mais qu'à l'inverse, l'occupation du logement par une famille moins nombreuse ne permettra peut-être pas de respecter les critères de l'appel à projets.

7. Les logement doivent offrir des charges locatives maîtrisées.
L'ensemble des postes de charges (fluides, gardiennage, etc.) quittancées ou non devra avoir fait l'objet d'un traitement spécifique et d'une **estimation** par le maître d'ouvrage. **La méthode d'estimation des charges doit être détaillée par le maître d'ouvrage. Les postes de charges devant être pris en compte sont listés en annexe.**
Cette liste constitue une préconisation, à adapter selon les caractéristiques de l'opération (individuel / collectif, etc.). En l'absence d'estimation des charges, les dossiers sont déclarés inéligibles.

En outre, les projets doivent mentionner les éléments de GLA qui visent particulièrement à la maîtrise effective des charges par les ménages logés : par exemple, visite explicative des conditions d'utilisation des équipements à l'entrée dans les lieux et visites régulières afin de prévenir tout dérapage lié à une utilisation possiblement non conforme ou non économe des équipements.

Le critère d'éligibilité est le suivant : dans le cadre d'un usage normal, la somme des charges quittancées et des charges liées au logement facturées hors quittance (paiement direct des factures d'eau et d'électricité par exemple), doivent être inférieures au forfait charges.

Pour les deux critères d'éligibilité ci-dessus, le dossier du maître d'ouvrage doit indiquer en quoi les caractéristiques physiques et les équipements du projet permettent une meilleure maîtrise des coûts du point de vue du locataire : surface maîtrisée, matériaux constructifs, équipements…

Les loyers plafonds APL et le forfait charges sont rappelés en annexe.

A titre exceptionnel, des dérogations peuvent être accordées, au cas par cas, par le comité de gestion du FNDOLLTS pour des opérations à haute performance énergétique pour lesquelles le loyer est supérieur au loyer plafond APL si la somme du loyer et des charges quittancées et hors quittance est inférieure à la somme du loyer plafond APL et du forfait charges. La demande de dérogation doit être dûment justifiée et les raisons pour lesquelles le maître d'ouvrage n'a pas pu respecter le critère « loyer < loyer plafond APL » explicitées. A l'inverse, aucune dérogation ne sera accordée pour des opérations pour lesquelles les charges dépassent le forfait charges.

8. Aucun loyer accessoire ne peut être inscrit à la convention APL, y compris si l'opération comporte des jardins ou des places de stationnement/garages. Les recettes locatives permettant d'atteindre l'équilibre de l'opération doivent donc être limitées aux loyers principaux. En cas de présence d'un garage, l'équilibre d'opération doit donc être atteint sans facturation de loyer accessoire. Le dossier doit comporter un engagement du maître d'ouvrage à ne pas facturer de loyer accessoire. Toutefois, des dérogations peuvent être accordées **au cas par cas, et uniquement pour les opérations d'acquisition avec ou sans amélioration**, par le comité de gestion du FNDOLLTS pour des opérations très spécifiques dans lesquelles le loyer accessoire correspond à un élément qui fait partie intégrante de l'habitat des ménages visés, pourlesquelles il est également démontré que l'équilibre de l'opération ne peut être atteint sans ce loyer accessoire et pour lesquelles le reste-à-charge des ménages est supportable.

Gestion locative adaptée

9. Les porteurs de projets doivent **mettre en place une gestion locative adaptée** en adéquation avec les besoins des publics visés. Cette prestation doit être fournie sur tous les logements entrant dans le projet (voir en annexe 3 la définition de cette notion). Le dossier présenté par le maître d'ouvrage doit préciser le contenu de la GLA et les moyens humains mis en œuvre. La GLA comporte nécessairement une action à l'entrée dans les lieux facilitant l'appropriation du logement par le locataire (voir ci-dessus à propos de la maîtrise des charges) et des contacts réguliers par la suite.

La GLA est en principe exercée par le bailleur. Toutefois, les organismes d'HLM et les SEM qui ne souhaitent pas l'effectuer en régie, peuvent travailler en collaboration avec des organismes agréés au titre de l'ingénierie sociale ou de la gestion locative sociale (agréments prévus aux L365-3 et L365-4 du CCH). Dans ce cas, un cofinancement pourra être recherché auprès des partenaires financiers locaux (FSL ou collectivité territoriale). Cette collaboration n'implique pas nécessairement une intermédiation locative, le bailleur pouvant passer des baux avec les locataires tout en confiant la GLA à un tiers.

4. Autres critères d'appréciation

Les projets éligibles seront ensuite évalués sur la base des critères suivants :

Pertinence de la proposition au regard des orientations de l'appel à projets

1. Réponse à un besoin identifié très précisément sur le territoire concerné (PDALPD, PDAHI, diagnostics territoriaux à 360°, PLH, PDH) ; sur ce point, les DDCS(PP) pourront également solliciter les SIAO.

2. Localisation de l'opération :

- accessibilité des services nécessaires à l'insertion des publics ciblés pour cette opération ;

- desserte de l'opération en transports en commun, accès routier en zone rurale, accès à l'emploi ;

- recherche de mixité sociale au sens de faciliter l'accès à des ménages défavorisés dans des secteurs bien insérés dans le tissu urbain ; les opérations seront principalement implantées dans des zones qui n'accueillent pas une majorité de logements sociaux.

Seront privilégiées les opérations dont le montage et la réalisation comportent un degré de complexité qui les distinguent des opérations classiques. Il s'agit essentiellement des petites opérations en diffus. La définition du terme « diffus » ici retenue est celle du rapport du CGEDD sur la production de logements sociaux en diffus d'avril 2010 : « petits programmes immobiliers insérés dans le tissu existant » et, dans le cas d'espèce, il s'agit des « logements familiaux disséminés (programmes de taille inférieure à 10 logements)».

Toutefois, dans les centres urbains denses avec des besoins importants en logement très social, peuvent être retenues les opérations de PLAI adaptés s'intégrant dans des opérations comportant un nombre de logements plus conséquent à condition que la nécessité de ce financement complémentaire pour faire aboutir le projet soit démontrée et qu'elles répondent à la condition d'insertion dans le tissu urbain existant permettant de faire accéder au logement des populations fragiles dans des secteurs dans lesquels elles sont peu représentées leur assurant ainsi la proximité aux services nécessaires à leur insertion. Compte-tenu des besoins en logements très sociaux et des difficultés à équilibrer ces opérations sur le territoire de la métropole du Grand Paris, cette condition sera réputée remplie pour les opérations de PLAI adaptés qui seront proposées sur ce territoire.

Les opérations situées dans des communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU sont à privilégier.

3. Qualité d'usage de l'opération.

4. Qualité de la construction, par exemple les labels obtenus (BBC rénovation pour l'acquisition-amélioration, …), notamment dans une optique de performance énergétique des bâtiments.

5. Adéquation de l'accompagnement ciblé sur le logement avec les besoins des ménages logés si des actions d'accompagnement sont mises en place en sus de la GLA (cf. définition en annexe 3).

6. Caractère partenarial de la genèse et du portage du projet. L'implication des collectivités locales dans le projet doit être explicitée.

7. Dispositifs de suivi existants ou prévus pour s'assurer de l'occupation dans la durée.

Financement du projet

8. Qualité du montage : optimisation des coûts de construction au regard des surfaces des logements, des types d'opérations (individuels/collectifs, neuf/acquisition-amélioration) et des implantations géographiques, solidité du plan de financement et du bilan d'exploitation du projet.

9. Cofinancements apportés à l'opération, tant par les maîtres d'ouvrage que par les collectivités territoriales et leurs groupements. La comparaison avec les conditions de financement des PLAI les deux dernières années sur le territoire de gestion concerné doit être indiquée dans l'avis transmis par les préfets de région à la DHUP, afin de vérifier que la subvention complémentaire ne vienne pas compenser un désengagement de l'État ou des autres partenaires financiers.

Caractère innovant du projet

10. Cet appel à projets peut être l'occasion de proposer des solutions innovantes, par exemple, en privilégiant des logements économes en énergie, en cherchant à réduire légèrement les surfaces des logements, tout en maximisant la qualité d'usage (meilleure conception des logements et réduction des surfaces annexes), en encourageant des montages susceptibles de réduire les délais de réalisation ou en rationnalisant les coûts d'investissement, d'entretien et d'exploitation. Le caractère innovant du projet doit être détaillé dans le dossier déposé par le maître d'ouvrage.

5. Modalités de financement des projets

Les projets lauréats bénéficieront d'une subvention complémentaire du FNDOLLTS, dont les ressources s'élèvent à environ 13 M€ en 2014.

La subvention par logement est calculée de la manière suivante :

En €/lgt	Montant de la subvention par logement PLAI adapté dans opération de 1,2 ou 3 LLS	Montant de la subvention par logement PLAI adapté dans opération comportant 4, 5, 6, 7 ou 8 LLS	Montant de la subvention par logement PLAI adapté dans opération 9 LLS et plus
IDF	12 000	9 000	4 800
Hors IDF	9 000	6 750	3 600

En cas d'opérations mixtes, le nombre de logements indiqué ci-dessus correspond au nombre de logements sociaux total de l'opération.

Conformément au décret n° 2013-670 du 24 juillet 2013, les décisions de subvention sont prises en application des décisions du comité de gestion du FNDOLLTS, par les préfets de département ou par les délégataires des aides à la pierre.
Les demandes de paiement des subventions sont établies lors et dans le cadre de la demande de solde de l'opération adressée au service instructeur par le maître d'ouvrage.

Cette demande reprend les différentes caractéristiques de l'opération, telles qu'elles ont été prévues à l'origine du projet, et le cas échéant leurs évolutions, y compris sur le plan de financement, en explicitant les raisons de ces évolutions. Sur la base de ces éléments et sous réserve de la signature de la convention spécifique à ces logements, visée à l'article R 331-25-1 du CCH, les DDT(M) ou les délégataires certifient la conformité des caractéristiques de l'opération aux critères qui ont conduit à sa sélection avant paiement de la subvention.

En cas de non-conformité des caractéristiques finales de l'opération avec les critères de sa sélection initiale, le service instructeur rejette la demande de versement et en justifiera les raisons auprès du maître d'ouvrage, conformément à l'article R 331-26 du CCH.

L'instruction dans Galion se fait via une aide complémentaire **qui doit être instruite en même temps que la subvention principale**. L'instruction de l'aide complémentaire nécessite la saisie d'un plan de financement spécifique aux logements très sociaux. Le suivi des projets financés est réalisé via l'infocentre SISAL. Les DREAL transmettent annuellement ce suivi aux DRJSCS.

La loi de finances pour 2014 prévoit en outre l'adaptation du forfait charges pour ces logements, dans son article 121 : « […] Après le sixième alinéa de l'article L. 351-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
« L'évaluation des dépenses accessoires retenues forfaitairement peut faire l'objet de dispositions particulières, afin de tenir compte de l'existence d'un conventionnement spécifique, pour les logements ayant bénéficié des ressources apportées par le fonds instauré par l'article L. 302-9-3. » ».

6. Suivi des opérations et obligations concernant les attributions

Un rendu compte au préfet des attributions sur ce type de logement sera prévu par une convention spécifique à ces opérations, mentionnée à l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation, que les maîtres d'ouvrage devront signer avec l'État et éventuellement avec les autres réservataires.
Cette convention est en fait une convention de suivi de l'occupation des logements. Elle ne se substitue donc pas aux conventions prévues aux articles L. 441-1 et R. 441-5 du CCH, ni aux conventions APL. Un modèle de convention sera établi ultérieurement.

Au-delà de la première attribution, il convient de veiller à ce que les logements financés par le programme restent attribués, dans la durée, à des ménages qui rencontrent des difficultés socio-économiques[9]. Un suivi individuel au fil de l'eau, permettant le contrôle de l'évolution de l'occupation de ces logements, ainsi que, le cas échéant, de la mise en place d'une gestion locative adaptée ou de mesures d'accompagnement, doit être réalisé par le maître d'ouvrage de l'opération et transmis aux DDCS(PP). Dès lors que SYPLO[10] est déployé dans le département où est située l'opération, le suivi des attributions des logements se fait via SYPLO. Les réservataires des logements doivent veiller à ce que les candidats proposés pour l'attribution de ces logements correspondent aux publics visés par le programme.

Il convient donc de les inciter à effectuer d'un commun accord les attributions, à co-signer la convention spécifique et qu'un suivi conjoint soit mis en place. Les réservataires et le bailleur devront, en particulier lors de l'attribution du logement, vérifier que le coût d'usage du logement soit adapté aux ressources du ménage, compte-tenu de sa composition familiale, notamment au regard de la solvabilisation par l'APL et des coûts associés au logement.

[9] Dans certains territoires, des instances partenariales associant l'État, les collectivités territoriales concernées, les bailleurs sociaux et des associations, qui ne se substituent pas aux commissions d'attribution des organismes bailleurs, travaillent déjà en amont à l'adéquation entre l'offre de logements PLAI et la demande de logements des personnes défavorisées. Ces instances pourront donc évidemment contribuer à cette veille.

[10] SYPLO (Système Priorité Logement) est un outil de suivi des publics prioritaires du PDALPD et de gestion du contingent réservé de l'État.

7. Calendrier et contacts

Calendrier

Le présent appel à projets est lancé par note adressée à l'ensemble des préfets de région (copies préfets de département), qui en assurent la diffusion.
Les maîtres d'ouvrage doivent faire remonter leurs propositions aux DDT(M) ou aux délégataires avant le 15 juillet 2014, délai de rigueur.
Au-delà de cette date les projets sont déclarés inéligibles au titre du présent appel à projets.
Les DDT(M) ou les délégataires, en lien avec les DDCS(PP), transmettent leurs avis avant le 25 août 2014 aux préfets de région.
Les propositions régionales doivent être transmises à la DHUP avant le 18 septembre 2014.
Le résultat de cet appel à projets et la notification des crédits interviendra fin octobre 2014.

Suivi

Les documents de cadrage de cet appel à projets sont téléchargeables sur le site internet du ministère à cette adresse :

http://www.territoires.gouv.fr/appel-a-projets-plai-adaptes-programme-de-logements-tres-sociaux-a-bas-niveau-de-quittance-1481

Contacts

Secrétariat de l'appel à projets

Le bureau des politiques locales de l'habitat, de la programmation, et de la rénovation urbaine DHUP/PH2 est chargé de la coordination de cet appel à projets et des modalités techniques de sélection des opérations :

- Chef de bureau : Christophe Suchel
  Tél : 01 40 81 94 16
- Chargée de l'appel à projets : Estelle Canonne
  Tél : 01 40 81 96 49

Au niveau régional, les DREAL doivent désigner un référent régional qui sera l'interlocuteur des services instructeurs. Le nom du référent est communiqué à la DHUP via l'adresse ci-dessous.

Toutes correspondances relatives à cet appel à projets entre les DREAL et la DHUP et notamment les propositions des préfets de régions sont à adresser par voie électronique à l'adresse suivante :

FNDOLLTS.ph2.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

8. Évaluation

Les opérations sélectionnées dans le cadre de ce programme feront l'objet d'une évaluation qui couvrira ses différentes phases : réalisation des travaux, attribution – entrée dans les lieux, premières années de fonctionnement.

Cette évaluation donnera lieu à :

- une analyse quantitative sur la base des systèmes d'information et du suivi des conventions spécifiques mentionnées dans la partie 6 du présent cahier des charges (caractéristiques techniques des opérations, caractéristiques des ménages …) ;

- une analyse qualitative réalisée sur un panel d'opérations et qui s'attachera à l'examen approfondi de thèmes particuliers (acquisition-amélioration, gestion locative adaptée, solutions constructives innovantes, mixité sociale, …) et permettra d'identifier les conditions de réussite des opérations.

Cette évaluation permettra d'identifier et de mettre en évidence, éventuellement dans le cadre d'un « guide des PLAI adaptés », les opérations exemplaires et les bonnes pratiques concernant l'habitat adapté susceptibles d'être transposées. Les maîtres d'ouvrage devront permettre la réalisation de cette évaluation (visite, mise à disposition de documents non confidentiels, etc.).

9. Dossier de candidature : liste des pièces à fournir

NB : les pièces déjà fournies dans le cadre du dossier de demande de subvention PLAI « classique » ne sont pas à transmettre de nouveau.

1. Courrier de saisine officielle signé : acte de candidature

2. Dossier-type complété

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

4. Bilan d'exploitation de l'opération sur la durée du prêt PLAI (par exemple extraction du logiciel LOLA)

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

Annexe 1
Loyers plafonds APL et forfait charges [11]

Loyers plafonds APL en secteur locatif

Bénéficiaires		ZONES	LOCATION EN EUROS
ISOLES		I	290,96
		II	253,58
		III	237,67
COUPLES SANS PERSONNE A CHARGE		I	350,92
		II	310,38
		III	288,12
Isolé ou couple avec enfant ou personne à charge	Nombre d'enfants ou de personnes		
	1	I	396,61
		II	349,26
		III	323,05
	2	I	454,14
		II	400,09
		III	369,35
	3	I	511,67
		II	450,92
		III	415,65
	4	I	569,20
		II	501,75
		III	461,95
	5	I	626,73
		II	552,58
		III	508,25
	Par enfant ou personne supplémentaire	I	57,53
		II	50,83
		III	46,30

[11] En tiers payant, en cas d'APL supérieure au loyer + charges (qui peut se rencontrer notamment lorsque les charges sont majoritairement hors quittance), la directive n° 2 du FNH (fonds national de l'habitat devenue fonds national des aides au logement en 2005) du 5 septembre 1985 prévoit, pour ce cas, le maintien du principe du versement de l'aide en tiers payant sous réserve des adaptions suivantes :

- si l'immeuble est doté d'un chauffage collectif, le bailleur doit, lorsqu'il procède à la régularisation annuelle du compte du locataire, lui reverser le solde éventuel d'APL,
- si le logement est doté d'un chauffage individuel, le bailleur est tenu de reverser mensuellement au bénéficiaire la différence entre le montant de l'APL et le montant du loyer plus charges.

Forfait charges

MONTANTS FORFAITAIRES DES CHARGES	
BÉNÉFICAIRES	**MONTANTS**
1) CAS GÉNÉRAL (articles R. 351-17-3, R.351-18 et R.351-22-1 du CCH; article D.542-5 du CSS)	
• Isolé ou couple sans personne à charge	52,93
• Isolé ou couple avec un enfant ou une personne à charge	64,92
• Par enfant ou personne à charge supplémentaire	11,99
2) Cas des Colocataires ou des propriétaires[1] (articles R. 351-17-3, R.351-18 et R.351-22-1 du CCH; articles D. 542-21 7e alinéa et D. 542-27 4e alinéa du CSS)	
• Isolé sans personne à charge	26,46
• Couple sans personne à charge	52,93
• Isolé avec un enfant ou une personne à charge	38,45
• Couple avec un enfant ou une personne à charge	64,92

[1] Également applicable aux personnes âgées ou handicapées adultes hébergées à titre onéreux chez des particuliers.

Annexe 2
Liste des charges à prendre en compte (préconisation)

- charges locatives au sens du décret n°82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation et fixant la liste des charges récupérables ;

- abonnements et consommations d'énergie et d'eau (sauf si déjà pris en compte dans les charges locatives indiquées ci-dessus) ;

- contrats d'entretien annuels liés notamment à l'entretien de la chaudière (sauf si déjà pris en compte dans les charges locatives indiquées ci-dessus) ;

- assurance habitation dans le cas où le locataire la règle (dépense hors quittance) et dans le cas où le propriétaire la règle par défaut et la récupère ensuite (dépense quittancée).

Annexe 3 : Fiche de définitions gestion locative adaptée et l'accompagnement ciblé sur le logement

La gestion locative adaptée

La gestion locative adaptée (GLA) consiste en une activité de gestion de logements « rapprochée et attentive » pouvant comporter une aide simple aux démarches liées à l'installation dans un nouveau logement, un suivi du paiement de la quittance et de l'usage du logement et/ou de l'immeuble plus intense que dans la gestion locative classique, une capacité d'écoute pendant la durée du bail. La gestion locative adaptée comprend également le repérage des difficultés des ménages, la sollicitation des partenaires susceptibles d'aider à leur résolution, et, le cas échéant, une médiation entre les occupants et leur environnement (services de gestion des quittances et voisinage). L'objectif est la prévention des difficultés des occupants et la sécurisation de la relation bailleur/locataire.

La GLA est une prestation individualisée pour des logements groupés ou occupés par le même type de ménages, par opposition à la gestion classique qui est standardisée. Son support est la relation locative et l'insertion des ménages dans leur environnement résidentiel, même si elle permet de détecter d'autres besoins. Elle est permanente sur les logements considérés. La GLA est donc généralement financée par logement ainsi géré et non par ménage.

La gestion locative adaptée se distingue donc de l'accompagnement ciblé sur le logement : dans la mesure où elle a pour point de départ le suivi du paiement du loyer et de la jouissance paisible du logement, alors que l'accompagnement ciblé sur le logement, comme toute forme d'accompagnement, part des difficultés du ménage et vise à son autonomie.

L'accompagnement ciblé sur le logement[12]

L'accompagnement ciblé sur le logement est une prestation individuelle ou collective, fournie sur une période déterminée, mais révisable, à un ménage dont le problème de maintien ou d'accès dans un logement provient de difficultés financières, de difficultés d'insertion sociale ou de santé ou d'un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ou de santé. Il concerne essentiellement le rapport à construire ou à maintenir entre le ménage et son logement et le parcours de ce ménage, sans pour autant en prédéterminer les étapes. L'accompagnement vise à lui permettre d'accéder à un logement et/ou à bien y vivre durablement en bénéficiant des droits et en respectant les obligations inhérentes à son statut de locataire ou de sous-locataire. L'objectif est l'autonomie de la personne dans la prise en charge de sa situation de logement.

Il s'agit d'offrir un accompagnement diversifié et adapté à la situation des ménages à travers une prise en charge variable dans sa durée et dans son intensité. Sa mise en place suppose l'accord du ménage.

Il pourra consister en un accompagnement global pour les ménages dont les difficultés sont très importantes, de plusieurs ordres et étroitement imbriquées, permettant, le cas échéant, de faire appel à des compétences complémentaires pluridisciplinaires.

L'accompagnement ciblé sur le logement peut être initié, soit **avant** puis **lors de l'accès** au logement, soit **en cours de bail** en cas de problème (impayés récidivants, problèmes de voisinage…) pour favoriser le maintien dans le logement.

[12] L'expression « accompagnement ciblé sur le logement » a été préférée ici à l'expression « accompagnement vers et dans le logement » qui est souvent considérée comme désignant les actions d'accompagnement financées par l'État – de même que l'accompagnement en question quand il est financé par le département est dénommé « accompagnement social lié au logement » - ASLL - , alors même que le référentiel de 2011 qui concerne ce type d'accompagnement peut trouver à s'appliquer quel que soit le financement.

Selon le moment du déclenchement, il s'agira :

1) *d'un accompagnement vers le logement*

L'accompagnement vers le logement est par exemple destiné à des ménages auxquels une proposition peut être faite mais qui risquent de ne pas donner suite faute de compléter leur dossier et ou de comprendre la portée de la proposition. Il peut être suivi d'un accompagnement lors du relogement ou après le relogement. Il s'agit d'aider le ménage fragile ou éloigné du logement ordinaire de longue date dans la recherche d'un logement adapté à sa situation en définissant avec lui un projet réaliste et de l'assister pour réaliser les démarches préalables à l'entrée dans le logement (accès aux droits).

2) *d'un accompagnement lors du relogement*

Il vise à assister le ménage pour réaliser les démarches liées à son installation (demande d'aide personnelle au logement, abonnements...). Il peut également être requis pour des ménages changeant de quartier et risquant de ne pas bien s'insérer de leur nouvel environnement.
Il peut être suivi d'un accompagnement dans le logement.

3) *l'accompagnement dans le logement*

L'accompagnement dans le logement peut concerner des ménages déjà installés dans un logement. Est évoqué ici l'accompagnement dans le logement réalisé dans le prolongement direct de l'installation du ménage.
L'accompagnement dans le logement concerne en particulier des ménages auxquels une proposition peut être faite mais qui est en fait conditionnée par la possibilité d'un accompagnement.

Il s'agit alors de prévenir ou de résoudre rapidement les situations à risque, notamment les impayés et les troubles de voisinage qui peuvent conduire à l'expulsion.

L'accompagnement doit viser à ce que le ménage soit pleinement responsable de son logement : maintien des droits, paiement régulier du loyer et des charges, entretien du logement, relation de bon voisinage et insertion dans l'immeuble ou le quartier. Il **doit être souple et modulable** : selon les l'étendue des difficultés à résoudre, l'accompagnement doit être modulé en termes d'intensité et de fréquence. Le dispositif doit être suffisamment souple pour s'adapter aux variations dans le temps de la situation et des besoins du ménage.

Lorsque le ménage est en proie à des difficultés importantes et multiples, l'accompagnement dans le logement ne suffit pas. C'est pourquoi, il est nécessaire d'intégrer cet accompagnement dans une démarche globale de traitement des difficultés du ménage, en prenant notamment en compte la dimension sociale, l'emploi ou les besoins en termes de soins. Pour autant, il ne s'agit pas de doubler un accompagnement déjà prévu par ailleurs. C'est pourquoi, l'organisme qui réalise l'accompagnement doit pouvoir articuler son action au regard des différents dispositifs existants et mobilisables (travailleurs sociaux du conseil général, FSL, CAF, CCAS...) sur le territoire.

Le bail glissant

Le bail glissant permettant aux ménages d'entrer dans un logement ordinaire avec le statut de sous-locataire, puis de devenir locataires en titre quand ils sont en capacité d'assumer les obligations résultant d'un bail peut être mis en place dans des logements faisant l'objet d'une GLA, soit être assorti d'un accompagnement. On est le plus souvent dans ce second cas, la relation bailleur/locataire, c'est-à-dire bailleur/organisme louant le logement, relevant d'une gestion locative classique, alors que l'occupant, sous-locataire, bénéficie d'un accompagnement assuré ou mis en place par l'organisme qui loue le logement.

Le diagnostic et la veille

Un diagnostic préalable doit avoir déterminé si le ménage a besoin d'un logement faisant l'objet d'une gestion locative adaptée et/ou d'un accompagnement : vers le logement (comprenant l'accompagnement lors du relogement), puis dans le logement et selon quelles modalités (intensité, durée…) et/ou, le cas échéant, si celui-ci doit prendre place dans le cadre d'un bail glissant.

Ultérieurement, des bilans réguliers comportant un diagnostic actualisé de la situation et des besoins d'accompagnement sont à effectuer, afin de déterminer si l'accompagnement mis en place doit être prolongé ou non, à l'identique ou non.

Au cas où il est mis un terme à un accompagnement dans le logement, une fonction de veille doit être mise place. Elle peut prendre la forme d'une GLA mais doit en tous cas permettre de repérer d'éventuelles difficultés nouvelles ou récurrentes et de déclencher si besoin un nouvel accompagnement.

Prescripteur

Personne qui, après diagnostic (éventuellement réalisé par un tiers), préconise une prestation définie d'accompagnement (après acceptation de l'accompagnement par la personne et dans le cadre prévu par le dispositif ou la commission ad hoc).

NB : Le bailleur social peut être un prescripteur de l'accompagnement social lié au logement à l'occasion de difficultés repérées chez des demandeurs de logement social, lors de l'instruction des dossiers de demande ou chez des locataires dans le cadre de sa gestion de proximité.

Financeur de la prestation

Personne morale assurant le financement de la prestation (qui valide à un moment donné la prescription si elle n'en est pas le prescripteur).

Ministère du Logement
et de l'Égalité des territoires

Arche Sud
92055 La Défense cedex

www.territoires.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DU LOGEMENT
ET DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES