



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
de l'économie, de l'emploi,
du travail et des solidarités**

AVIS D'APPEL A PROJETS – RESIDENCES SOCIALES

Document publié au recueil des actes administratifs

Liste des annexes :

1. Cahier des charges.
2. Composition du dossier.
3. Fiche de présentation synthétique.
4. Grille de sélection.

Date de limite de dépôt des dossiers de candidature : le 31/07/2023

Table des matières

1.	Contexte - le Plan Logement d'abord 2 :.....	2
2.	Contenu et caractéristiques des projets attendus :	3
3.	Critères d'éligibilité :.....	3
4.	Financement :	4
5.	Composition du dossier et modalités de transmission :.....	6
6.	Calendrier :	7
7.	Comité de sélection et critères d'évaluation :.....	7

1. Contexte - le Plan Logement d'abord 2 :

Le deuxième plan quinquennal pour le Logement d'abord (2023-2027) « Agir, prévenir, construire, pour lutter contre le sans-abrisme » a été présenté en juin 2023.

Le premier plan Logement d'abord avait engagé un mouvement visant à une transformation en profondeur des modèles et des référentiels du secteur Accueil Hébergement Insertion (AHI) comme du secteur logement. Depuis 2021, La Réunion fait partie des 46 territoires de mise en œuvre accélérée du plan Logement d'abord.

Pour répondre à l'augmentation des besoins des situations de grande précarité et poursuivre les grands chantiers stratégiques de transformation et de modernisation du secteur, le deuxième plan Logement d'abord a vocation à accélérer la dynamique engagée auprès de l'ensemble des acteurs au service des personnes sans domicile.

Il comprend trois axes principaux :

- **Axe 1** - Produire et mobiliser des solutions de logement adaptées et abordables pour les ménages en grande précarité : avec pour ambition d'agréer 25 000 nouveaux logements en résidences sociales, d'ouvrir 30 000 nouvelles places d'intermédiation locative, et 10 000 nouvelles places de pensions de famille d'ici 2027.
- **Axe 2** - Conforter le maintien dans le logement, prévenir les ruptures et éviter la dégradation des situations : la prévention des ruptures est au cœur du nouveau plan, tant sur la prévention des expulsions locatives que sur l'accompagnement des publics cumulant les fragilités.
- **Axe 3** - Accélérer l'accès au logement et proposer des parcours d'accompagnement en croisant logement, emploi et santé : le deuxième plan Logement d'abord poursuit les objectifs d'accès au logement des personnes sans domicile et renforce les partenariats organisés autour des SIAO.

Pour La Réunion les objectifs du Plan logement d'abord 2 sont les suivants :

- Création de 230 places de Maisons relais (Pensions de famille/Résidences accueil).
- Création de 230 places de Résidences sociales, dont Résidences sociales Foyers de jeunes travailleurs.
- Création de 600 places d'intermédiation locative (IML).

L'avis d'appel à projets ci-présent s'inscrit dans le cadre de l'axe 1, et vise à la création de places de Résidences sociales, dispositif qui n'existe actuellement pas sur le territoire.

D'autres appels à projets seront publiés concernant la création de places de :

Nature :	Publication prévisionnelle
Maisons relais (Pensions de familles/Résidences accueil)	En même temps que l'appel à projets ci-présent.
Résidences sociales « Foyers de jeunes travailleurs (FJT) »	Juin 2024
Intermédiation locative (IML)	Juin 2024

2. Contenu et caractéristiques des projets attendus :

A. Sur le plan quantitatif :

Le Plan Logement d'abord 2, fixe pour objectif la création de 230 places de Résidences sociales à La Réunion d'ici 2027, dont Résidences sociales Foyers de jeunes travailleurs (FJT). L'appel à projets ci-présent ne vise cependant que les Résidences sociales « classiques ». Les Résidences sociales Foyers de jeunes travailleurs (FJT) sont en effets soumises à une réglementation spécifique et feront donc l'objet d'un autre appel à projets.

Ces places ont vocation à être réparties sur l'ensemble du territoire.

Si l'ensemble des places n'est pas attribué dans le cadre de cet appel à projets, un nouvel appel à projets sera publié dans les 6 mois suivants la date de clôture de la période de dépôts de dossiers de candidature de l'appel à projets ci-présent.

En tout état de cause, et indépendamment du nombre de places restant, seuls les projets conformes au cahier des charges prévu en annexe 1 et répondant aux exigences de qualité de fonctionnement attendues pourront être retenus.

B. Sur le plan qualitatif :

Sur le plan qualitatif, les projets présentés devront s'inscrire dans le cadre de la réglementation en vigueur et du **cahier des charges présent en annexe 1**. Ce cahier des charges sera ensuite systématiquement annexé aux conventions de financement annuelles.

3. Critères d'éligibilité :

Les gestionnaires de Résidences sociales, qu'ils soient propriétaires ou non, doivent être agréés au titre de l'« intermédiation locative et gestion locative sociale » (ILGLS), visant notamment l'activité de gestion de résidences sociales (CCH : art. L. 365-1 et s. ; R. 365-1 et s.).

Les organismes propriétaires d'une Résidence sociale, doivent être :

- un organisme HLM,
- ou une société d'économie mixte (SEM) ayant pour objet statutaire la réalisation de logements,
- ou une collectivité territoriale,
- ou un organisme détenteur de l'agrément « maîtrise d'ouvrage d'insertion » (MOI) qui vise les activités d'acquisition, de construction, de réhabilitation, destinées au développement de l'offre d'accueil des personnes défavorisées. Les organismes gestionnaires propriétaires qui bénéficient d'un agrément maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) sont considérés comme détenteurs de l'agrément ILGLS pour la gestion des logements dont ils sont propriétaires, preneur à bail ou attributaires, sur le périmètre géographique de leur agrément.

Par ailleurs, les Résidences sociales visées par cet appel à projets devront faire l'objet d'un conventionnement APL-foyer, en application des dispositions suivantes :

- Décret n° 2023-248 du 3 avril 2023 relatif au conventionnement à l'aide personnalisée au logement des logements-foyers situés en Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte.
- Décret n° 2023-249 du 3 avril 2023 relatif au financement à l'aide personnalisée au logement des logements-foyers situés en Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte.
- Arrêté du 3 avril 2023 relatif aux caractéristiques techniques, aux plafonds de ressources et aux plafonds de redevance des opérations de construction, d'acquisition-amélioration ou d'amélioration et de conventionnement à l'aide personnalisée au logement des logements-foyers en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

En application des dispositions de l'article R. 832-21 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), les critères d'éligibilité à ce conventionnement sont donc les suivants pour les Résidences sociales mises en service après le 1^{er} janvier 2023 :

1. La structure doit avoir bénéficié d'un mode de financement éligible, c'est-à-dire d'un financement accordé au titre du logement social en Outre-mer (LLTS, LLS...), à solliciter auprès de la DEAL.
2. La structure doit être conforme aux conditions de décence définies par l'article 6 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

Ce conventionnement définit notamment les plafonds de ressources et les plafonds de redevance des résidents.

En pratique, ce conventionnement interviendra postérieurement à l'appel à projets, dans le cadre de la demande de financement au titre du logement social adressée à la DEAL.

4. Financement :

A. Financement Etat - Aide à la Gestion Locative Sociale (AGLS) :

L'Aide à la Gestion Locative Sociale (AGLS) prend la forme d'une subvention destinée à contribuer au financement d'un poste d'agent dont la mission, à temps partiel ou complet, est d'assurer la gestion locative sociale, de réguler la vie collective, et de favoriser l'orientation vers les services extérieurs mobilisables pour résoudre les difficultés des résidents.

L'AGLS est ouverte à toute Résidence sociale, mais elle est délivrée au cas par cas, en fonction du projet social, donc des publics accueillis et des moyens mis en œuvre.

L'AGLS est modulable en fonction des projets mais doit s'inscrire dans les plafonds suivants :

Nombre de logements :	Plafonds (annuel) :
Moins de 50	12 200 €
50 à 100	20 400 €
Plus de 100	25 000 €

Il est à noter qu'une révision des modalités d'octroi de l'AGLS est en cours de réflexion.

B. Investissement et projet immobilier :

Les Résidences sociales allient des logements individuels et des espaces collectifs, dans un tissu urbain bien desservi en transports en commun. En fonction du projet, les logements individuels et les espaces collectifs peuvent ne pas être situés sur le même site (répartition de logements individuels « en diffus » ou « foyer soleil »).

Le nombre de logements doit permettre un accueil et un accompagnement adapté aux modalités prévues par le projet social. Une capacité trop importante peut aller à l'encontre de l'atteinte de ces objectifs (par ailleurs, contrairement aux économies d'échelles recherchées, cela peut générer des coûts de fonctionnement supplémentaires si la mise en place d'une veille de nuit s'avère nécessaire). A l'inverse, le dimensionnement doit prendre en compte les impératifs d'équilibre économique dans la durée. La répartition des types de logements doit être adaptée au projet social et au public visé par la Résidence sociale. Les structures à taille humaine et permettant une répartition des places sur le territoire seront privilégiées.

En application des critères d'éligibilité précisés au point 3, **les projets présentés devront faire l'objet d'un financement accordé au titre du logement social en Outre-mer**. Concernant les Résidences sociales les financement LLTS/LLS seront privilégiés. Sur le plan pratique, la demande de financement ne pourra être déposée auprès de la DEAL qu'après sélection du projet dans le cadre de cet appel à projets.

Les projets déposés par les candidats devront donc nécessairement intégrer la dimension du bâti :

- Soit, pour la construction, par le dépôt d'un projet commun propriétaire / gestionnaire.
- Soit par la présentation d'un partenariat formalisé entre un bailleur et un opérateur pour l'amélioration et l'exploitation d'un bâti existant (dans le cadre d'une acquisition pour être éligible à la LBU).

Il est rappelé que le projet immobilier devra être conforme aux :

- conditions de décence définies par l'article 6 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989,
- aux dispositions de l'arrêté du 14 mars 2011 relatif aux caractéristiques techniques et de prix de revient, aux plafonds de ressources et aux plafonds de loyers des logements locatifs sociaux et très sociaux en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, et à Mayotte, prévus par les articles R. 372-1 à D. 372-19 du code de la construction et de l'habitation,
- et aux dispositions de l'arrêté du 3 avril 2023 relatif aux caractéristiques techniques, aux plafonds de ressources et aux plafonds de redevance des opérations de construction, d'acquisition-amélioration ou d'amélioration et de conventionnement à l'aide personnalisée au logement des logements-foyers en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte. A savoir, notamment :

Normes dimensionnelles :		
Type	Composition des logements	Surface habitable minimale en m2
I	Une pièce principale	Un occupant : 12 Deux occupants : 18 Trois occupants : 24
I'	Une pièce principale	20
I bis	Une pièce principale + cuisine	30
II	Deux pièces principales + cuisine	46
Logement de plus de deux pièces principales	Par pièce principale supplémentaire	+10
Remarques : - En cas d'opérations d'acquisition-amélioration ou d'amélioration, ces surfaces minimales sont minorées de 10%.		

Plafonds de ressources des résidents par types de financement :		
Catégorie de ménage	LLTS	LLS
1	15 283 €	20 378 €
2	20 411 €	27 214 €
3	24 454 €	32 726 €
4	29 632 €	39 509 €
5	34 858 €	46 477 €
6	39 285 €	52 380 €

Plafonds de redevances des résidents :		
Type de logement	LLTS	LLS
I	378,80 €	399,94 €
I'	504,30 €	532,42 €
I bis	555,08 €	585,82 €
II	574,41 €	620,13 €
III	590,44 €	664,05 €
IV	658,54 €	741,17 €
V	726,89 €	817,40 €
VI	795,03 €	894,11 €
<i>Remarque : L'APL-foyer cesse d'être progressive à partir d'un montant d'un peu plus de 420 €, en zone II.</i>		

Il est cependant rappelé que ces critères de conformité sont **des minima et des plafonds** :

- Les normes dimensionnelles constituent des minima : les surfaces et agencements doivent en tenir compte afin de proposer un habitat agréable et fonctionnel, notamment en prévoyant une chambre indépendante ou à défaut un « coin nuit ».
- Les plafonds de redevances constituent des maxima qui n'ont pas vocation à s'appliquer de manière automatique, une attention particulière devant être portée aux taux d'effort et aux restes à vivre des résidents.

Une attention particulière devra également être portée en matière de performance énergétique et environnementale.

Dans le cadre du contrat de location liant le propriétaire et le gestionnaire, les deux parties sont invitées à identifier et détailler explicitement :

- la répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire,
- les différents paramètres et montants inclus dans le loyer, dans une démarche de type « loyer de transparence » : montant des charges d'emprunts, montant des frais généraux, montant des primes d'assurances, le cas échéant montant de la rémunération/reconstitution des fonds propres éventuellement mobilisés par le propriétaire, etc.

C. Autres :

Les projets peuvent faire l'objet de cofinancements, en investissement et/ou en fonctionnement. A ce titre, l'association ou l'organisme gestionnaire contactera tout acteur public et/ou privé susceptible de pouvoir participer au projet. Une conférence territoriale des financeurs pourra également être organisée en fonction des projets sélectionnés.

5. Composition du dossier et modalités de transmission :

Composition du dossier de candidature :

Les dossiers de candidatures soumis par les porteurs de projets devront permettre une bonne compréhension des projets envisagés, et notamment contenir :

- les éléments listés en annexe 2,
- la fiche de présentation synthétique prévue en annexe 3.

Modalités de transmission des dossiers de candidature :

Chaque candidat devra adresser, au plus tard à la date de clôture de l'appel à projets, un dossier de candidature complet par courriel à l'adresse suivante :

deets-974.pole2es@deets.gouv.fr

Un accusé de réception sera transmis en retour au candidat, également par courriel.

6. Calendrier :

Le calendrier d'ouverture, dépôt, notification et mise en œuvre est le suivant :

- La date de publication vaut ouverture de la période de dépôt des dossiers.
- Date de clôture de la période de dépôts des dossiers de candidature : **31/07/2024**
- Date de notification de la décision du préfet : **au plus tard le 31/10/2024**
- Date de mise en service effective du projet par le candidat retenu : **dès que possible et avant le 31/12/2027.**

7. Comité de sélection et critères d'évaluation :

Comité de sélection :

Les projets seront étudiés par un Comité de sélection réuni après instruction des dossiers, qui aura pour objectif de statuer sur les projets retenus. La composition de ce comité de sélection sera la suivante :

Membres avec voix délibératives :

- Un représentant de la Direction de l'Economie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DEETS).
- Un représentant de la Direction de l'Équipement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL).
- Un représentant du Conseil départemental (CD).
- Un représentant de la Caisse d'Allocation Familiales (CAF).
- Un représentant de l'Agence Régionale de Santé (ARS)

Pour chaque projet, un représentant de la commune d'implantation prévisionnelle sera également invité, avec voix délibérative.

Membres avec voix consultatives :

- La Directrice du SIAO.
- Un représentant de la Fondation Abbé Pierre.
- Un représentant de la Fédération des Acteurs de la Solidarité Océan Indien (FAS-OI).
- Un représentant du Conseil Régional des Personnes Accueillies et accompagnées (CRPA).

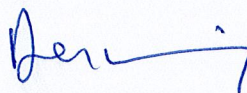
Critères d'évaluation :

Les critères d'évaluation sont présentés en annexe 4.

Fait à Saint Denis, le 23/04/2024

 Le Préfet

La directrice de l'économie, de l'emploi
du travail et des solidarités,



Damienne VERGUIN