

# GUIDE DE FINANCEMENT REGIONAL ÎLE-DE-FRANCE 2024

## LIVRET 3 – FINANCEMENT DES OPERATIONS



# Sommaire

Livret 3 – Financement des opérations.....	3
1 Une aide à l’investissement (subvention) au forfait, modulable par des primes assises sur des critères partagés .....	3
1 La grille de financement régionale .....	3
2 Quel financement pour quels produits? .....	4
2. Des financements spécifiques .....	5
1 Le PLAI adapté.....	5
2 Le Produit Spécifique Hébergement (PSH).....	6
3. Une aide à la rénovation énergétique.....	7
4. Les loyers et redevances .....	7
1 Les loyers .....	7
Valeurs maximales des loyers et des redevances de zone des opérations conventionnées entre le 1 <sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2024.....	7
Pratiques franciliennes de fixation des loyers pratiquées en PLS.....	8
2 Les redevances .....	9
3 Le loyer et redevances plafond du PSLA .....	10
Plafond de ressources.....	10
Plafond de redevance et de prix de vente.....	10
4 Les marges locales .....	10
5 Annexes du Livret 3 Financement des opérations.....	12
1 Habilitation dans le SIAP.....	12
2 Décision d’agrément - Liste des pièces .....	13
En vue de l’obtention d’une décision concernant les opérations PLAI, PLUS, ou PLS.....	13
En vue de l’obtention d’une décision « rénovation énergétique » / « Palulos » .....	15
En vue de l’obtention d’une décision PSLA .....	15
3 Modèle de convention à choisir.....	16
4 Conventionnement - Liste de pièces .....	17
En vue de l’obtention de la convention concernant les opérations PLAI, PLUS, ou PLS.....	17
En vue de l’obtention de la convention concernant un conventionnement sans travaux.....	18
5 Paiement des acomptes et solde - Liste des pièces .....	18
En vue du premier acompte .....	18
En vue des acomptes suivants.....	18
En vue du solde .....	19
6 Décision de clôture – Liste des pièces.....	19

# LIVRET 3 – FINANCEMENT DES OPERATIONS

## 1 Une aide à l'investissement (subvention) au forfait, modulable par des primes assises sur des critères partagés

### 1 La grille de financement régionale

#### SYNTHESE DES REGLES DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL EN ILE DE FRANCE - 2024

Le budget alloué à chaque département doit lui permettre de réaliser ses objectifs en appliquant les règles forfaitaires exposées dans le tableau.

Chaque département a la possibilité de réserver une partie de son budget à des opérations remarquables qui pourront de bénéficier d'un financement augmenté par une modulation de l'aide forfaitaire initiale. **Sont particulièrement visées par la modulation à la hausse des aides, les opérations dites mixtes, qui donneront une place à la reconstitution de l'offre démolie financée par ailleurs par l'ANRU**

Forfait de base par logement financé (en €/PLAI)	Logement ordinaire						Résidence sociale (hors prime PLAI adapté)	
	Forfait 1		Forfait 2		Forfait 3		Forfait 1	Forfait 2
	Montant	Zonage	Montant	Zonage	Montant	Zonage		
92	8 000 €	Taux LLS > 35 %	16 000 €	25 % < Taux LLS < 35 %	25 000 €	Taux LLS < 25 %	14 800 € Si taux LLS > 25 %	18 200 € Si taux LLS < 25 %
93			10 500 €	Taux LLS > 25%	16 800 €		13 700 € Hors PTFTM	19 500 € Dans le PTFTM
94	12 600 €	Taux LLS > 35 %	20 400 €	25 % < Taux LLS < 35 %	25 000 €		14 740 € Si taux LLS > 25 %	18 150 € Si taux LLS < 25 %
77	6 000 €	Hors secteur préférentiel	9 000 €	Secteur préférentiel et extension urbaine	13 600 €	Secteur préférentiel et renouvellement urbain	13 600 €	
78	15 000 €						16 000 €	
91	11 600 €						12 800 €	
95	12 500 €	Hors unité urbaine de Paris	12 500 €	Dans l'unité urbaine de Paris et taux LLS > 25 %	15 900 €	Dans l'unité urbaine de Paris et taux LLS < 25 %	12 500 € Hors PTFTM et hors commune déficitaire SRU	15 900 € Dans le PTFTM ou en commune déficitaire SRU

Primes complémentaires au forfait de base (en €/PLAI)	92	93	94	77	78	91	95
Recyclage foncier et immobilier	10 000 €	6 800 €	10 000 €	3 400 €	6 300 €	4 500 €	3 150 €
Petite opération de moins de 10	2 300 €	2 270 €	2 100 €	2 270 €	2 100 €	0 €	2 270 €
Opération faisant l'objet d'une participation de la collectivité à hauteur minimale	2 300 €	2 270 €	2 100 €	0 €	0 €	2 270 € pour les communes déficitaires, sinon 0€	2 270 €
Opération en maîtrise d'ouvrage MOI	3 400 €		3 150 €	22 680 €	3 150 €	22 680 €	3 400 €
Proximité aux transports en commun	3 400 €		3 150 €	0 €	0 €	0 €	3 400 €
Opération en commune carencée	3 400 €		3 150 €	0 €	7 350 €	0 €	0 €
Typologies				500 € par PLAI si programme > 25% T4/T5, dont 10% en T5			
APPLICATION aux PLUS	50 % de la prime PLAI				0	50 % de la prime PLAI	
PLAI-adapté	2 000 € pour les PLUS Résidence universitaire (programmation a minima 30% PLUS)						
	17 500 € en logement familial						
	15 500 € en logement foyer						

De plus, ces règles forfaitaires n'incluent pas les financements réservés aux logements financés en PLAI-adapté et aux opérations réalisées par activation du droit de préemption urbain en communes carencées. Ces financements complémentaires relèvent d'enveloppes budgétaires distinctes à mobiliser le cas échéant.

Le montant de la subvention, unique et forfaitaire, par logement est déterminé par un forfait global, somme d'un forfait de base et de primes de modulation elles aussi forfaitaires, en fonction des caractéristiques de l'opération.

Le montant du forfait de base est fonction d'une part de la nature du logement (résidence sociale ou non), et d'autre part de la localisation de l'opération et s'applique sur le financement des PLAI uniquement (à l'exception de l'enveloppe de financement des résidences étudiantes en PLUS).

Des primes forfaitaires additionnelles sont mobilisables, elles contribuent au financement des PLAI, en priorité, et dans certains départements des PLUS (et dans ce cas à hauteur de 50 % de la prime prévue pour le PLAI).

Cette grille de financement commune est appliquée sur tous les territoires en gestion directe. Les territoires où s'applique une délégation des aides à la pierre n'y sont pas soumis mais ont la possibilité de s'en inspirer.

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

## 2 [Quel financement pour quels produits ?](#)

Nature du logement	Nature de l'opération	Aide principale (plusieurs aides possibles)		
		PLAI	PLUS	PLS
Logement ordinaire	LLS familial	PLAI	PLUS	PLS
Logement ordinaire	LLS familial - Dérogation troisième alinéa du III de l'article L. 441-2 CCH (art 20 de la loi ASV)	PLAI	PLUS	PLS
Logement ordinaire	LLS familial - Dérogation cinquième alinéa du III de l'article L. 441-2 CCH (art 109 de la loi Elan)	PLAI	PLUS	PLS
Logement ordinaire	Résidence Universitaires (L, 631-12 CCH)	PLAI sur dérogation AAP	PLUS	PLS
Logements-Foyers	Résidence Sociale généraliste	PLAI	PLUS	-
Logements-Foyers	Résidence Sociale Jeunes Actifs	PLAI	PLUS	-
Logements-Foyers	Foyer Jeunes Travailleurs (ESMS)	PLAI	PLUS	-
Logements-Foyers	Pension de Famille	PLAI	-	-
Logements-Foyers	Résidence Accueil (PF pour handicapés psychiques)	PLAI	-	-
Logements-Foyers	Résidences autonomie	-	PLUS	PLS
Logements-Foyers	EHPAD	-	PLUS	PLS
Logements-Foyers	Logement-foyer inclusif PA/PH (non ESMS)	PLAI	PLUS	PLS
Logements-Foyers	Foyer d'hébergement			PLS
Logements-Foyers	Logement - Foyer de vie			PLS
Logements-Foyers	Logement - Foyer d'accueil Médicalisé			PLS
Hébergement	CADA	PSH		
Hébergement	CHRS (ESME)	PSH		
Hébergement	CPH (ESMS)	PSH		
Hébergement	Lits Halte Soins Santé (ESMS)	PSH		

## 2. Des financements spécifiques

### 1 Le PLAI adapté

Le Prêt locatif aidé d'intégration adapté (PLAI adapté) permet de financer des logements très sociaux comportant un accompagnement spécifique des ménages. Adossé au PLAI classique, il bénéficie d'une subvention complémentaire en contrepartie du respect d'exigences d'un cahier des charges défini au niveau national : bas niveau de quittance et gestion locative adaptée.

Le logement ordinaire (PLAI), les pensions de familles et résidences d'accueil (de manière plus exceptionnelle les résidences sociales généralistes de petites taille) sont finançables en PLAI adapté Le PLAI adapté peut-être produit en construction neuve ou en acquisition-amélioration.

En plus des subventions de « droit commun » pour les PLAI, une subvention complémentaire par logement en PLAI adapté d'un montant de :

- 17 500 € en logement familial ;
- 15 500 € en logement foyer.

Le PLAI adapté est ainsi destiné aux ménages confrontés à des difficultés sociales et économiques. Il permet de leur faciliter l'accès au logement et le maintien dans celui-ci, sans rupture de parcours. Il sécurise donc à la fois le locataire, le bailleur et la collectivité. La mise en œuvre opérationnelle de son volet social nécessite d'ailleurs une coopération entre maître d'ouvrage, collectivités, services de l'État, bailleurs sociaux, voire en inter-bailleurs, en lien avec les financeurs, Action logement et les acteurs associatifs.

Les critères d'éligibilité attendus sont :

- Des opérations conformes à la réglementation PLAI (voir articles D. 331-1 et suivants du CCH) ;
- L'obligation d'une gestion locative adaptée (gestion locative classique mais renforcée et individualisée) ou gestion locative sociale renforcée (pour les résidences sociales et les pensions de famille). Elle se distingue de l'accompagnement renforcé et individuel ciblé sur le logement qui n'a pas de caractère obligatoire, mais qui peut venir compléter la GLA ou la GLS si la situation du ménage l'exige ;
- Un loyer mensuel réduit (marges locales et loyer accessoire compris) ou une redevance mensuelle (hors quittance des prestations), inférieur au loyer plafond ou l'équivalent loyer pris en compte pour le calcul de l'APL selon la composition du ménage. Il est possible de revaloriser les loyers plafonds, dans les conditions du droit commun ;
- Des charges maîtrisées (eau, électricité, pas de loyer accessoire facturé : décret du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du CCH et fixant la liste des charges récupérables). Si le poste des charges n'est plus un critère d'éligibilité, il n'en reste pas moins que dans le cadre de l'instruction, une estimation proposée par le maître d'ouvrage qui lui permettra de rendre compte de ses efforts sur la maîtrise des charges est attendue ;
- Une localisation des opérations en centre urbain, centre bourg, proche des transports, qui tient compte de l'accessibilité aux services nécessaires à l'insertion des publics ciblés.

Retrouvez le guide régional du PLAI-adapté et le protocole cadre régional de l'AVDL sur le site de la DRIHL :

<https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/l-offre-de-logement-tres-social-plai-adapte-a692.html>

## 2 Le Produit Spécifique Hébergement (PSH)

Le financement en PSH vise prioritairement à accroître l'offre en CHRS accueillant des publics spécifiques dont la situation justifie le fléchage de places et la mise en place d'un accompagnement spécialisé.

Cette aide relève de l'instruction classique en Produit Spécifique Hébergement (PSH) qui permet de financer la construction ou l'acquisition-amélioration de certaines structures d'hébergement. Elle est à distinguer de celle sur l'humanisation des centres d'hébergements pilotée par l'Anah qui agit pour l'amélioration des centres déjà existants.

Sont éligibles au PSH :

Type d'hébergement	Opération
Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)	Nouvelle structure en neuf (y compris extension ou par démolition d'un CHU)
Centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)	Nouvelle structure en neuf ou acquisition-amélioration
Centre provisoire d'hébergement (CPH)	Nouvelle structure en neuf ou acquisition-amélioration
Lit Halte soin santé (LHSS)	Nouvelle structure en neuf ou acquisition-amélioration
Lit d'accueil médicalisé	Nouvelle structure en neuf ou acquisition-amélioration

**! :** Par ailleurs, les projets de CHRS issus de la transformation sans travaux de structures d'hébergement existantes (passage sous statut de l'autorisation selon les modalités indiquées dans l'instruction accueil, hébergement et insertion du 21 août 2020) sont financées uniquement par des crédits de fonctionnement au titre du programme 177 et ne peuvent bénéficier de subvention au titre du Produit Spécifique Hébergement.

Les transformations de CHU en CHRS sont exclues du financement en PSH peuvent prétendre à une autre aide financée par l'ANAH l'humanisation des centres d'hébergements, qui agit pour l'amélioration des centres déjà existants.

### 3. Une aide à la rénovation énergétique

Afin d'accompagner les bailleurs sociaux dans la nécessaire adaptation de leur parc aux enjeux énergétiques et de décarbonation, l'État dispose de moyens financiers destinés à faciliter les opérations pour les bailleurs engageant la décarbonation du parc locatif social et à assurer la rénovation des logements les plus énergivores dans les délais fixés par la loi Climat et résilience.

En 2024, L'État propose deux aides directes (voir critères d'éligibilité en Livret 6 – rénover le patrimoine existant):

- **à la rénovation énergétique du parc social**

Le montant de la subvention est de 9 500 € par logement.

Le montant de subvention pourra être augmenté :

- dans la limite de 19 000 € / logement pour les résidences sociales et les pensions de famille ou pour les logements des MOI
- dans la limite de 14 000 € / logement pour les bailleurs en difficulté au regard de la situation financière
- dans la limite de 14 000 € / logement pour les opérations permettant d'augmenter le nombre de logement après travaux par la division de grandes typologies

- **Au soutien aux travaux de modification ou de modernisation des modes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire**

Le montant de la subvention est de 1 500 € par logement.

Ces aides sont non cumulables.

Leur taux de subvention ne peut pas être supérieur à 35% du prix de revient prévisionnel (HT) de l'opération.

### 4. Les loyers et redevances

Les modalités de calcul de loyer et redevances sont disponibles dans l'avis du 8 février 2024 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application des articles L. 353-1 et L. 831-1 du Code de la construction et de l'habitation.

#### 1 [Les loyers](#)

#### Valeurs maximales des loyers et des redevances de zone des opérations conventionnées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2024.

Types de logements	ZONE I	ZONE I BIS1	ZONE II	ZONE III
I. Logements financés en PLA d'intégration	6,29 €	6,71 €	5,53 €	5,11 €
II. a) Logements réhabilités avec aides de l'Etat (PALULOS- PAM – ECO-PRET de la CDC) b) Logements conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat (quel qu'ait été leur mode de financement initial, à l'exception des logements prévus au IVb)	6,64 €	7,14 €	5,92 €	5,45 €
III. a) Logements financés avec du PLUS b) « PALULOS communales » c) Logements conventionnés sans travaux suite à une acquisition sans aide de l'Etat	7,09 €	7,52 €	6,22 €	5,76 €
IV. a) Logements financés en PCL b) ou ILM ou ILN ou logements financés avec des prêts du CFF en application du décret du 24.12.63 et des régimes postérieurs conventionnés après réhabilitation avec aide de l'Etat, ou conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat	7,91 €	8,37 €	6,89 €	6,40 €

Pour les PLS, les loyers maximaux sont fixés dans les conventions APL dans la limite des valeurs suivantes (loyer mensuel en € par m<sup>2</sup> de surface utile)

Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
14,68 €	11,31 €	9,75 €	9,34 €	8,66 €

### Pratiques franciliennes de fixation des loyers pratiquées en PLS

La réglementation impose aux services de l'État d'examiner le montant maximum des loyers pratiqués selon, d'une part, le nécessaire équilibre de gestion des organismes et, d'autre part, la dépense globale de loyer au regard des ressources des locataires ou des résidents et du service rendu. **Par ailleurs, pour garantir le caractère social des logements, l'avis relatif à la fixation des loyers, mentionne qu'il convient de maintenir un écart minimal d'environ 20 % entre les loyers du parc privé et les loyers maximaux des logements conventionnés.** Cependant la vérification de cet écart minimal n'est pas strictement encadrée par le Code de la construction et de l'habitation mais est nécessaire pour assurer une diversité de l'offre entre les différents produits PLS, LLI, libres. **Il convient donc de prendre comme référence l'indicateur le plus pertinent défini par les services départementaux de l'État.**

En tout état de cause, **pour l'Île-de-France, l'indicateur adopté par les services départementaux de l'État qui sert de base pour les échanges avec les bailleurs sociaux est référencé dans le tableau ci-dessous.** Ces indicateurs devront servir de base aux bailleurs sociaux pour leur calculs d'équilibre des opérations. Les opérateurs respecteront à la fois les loyers maximum PLS par zone indiqué dans l'annexe 1 de l'avis sur les loyers ainsi que l'écart de 20 % avec les loyers du parc privé disponible dans les références répertoriées ci-dessous :

92	Valeur la plus haute disponible (les loyers sont avec charges) de Data.gouv.fr : <a href="https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/carte-des-loyers-indicateurs-de-loyers-dannonce-par-commune-en-2023/">https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/carte-des-loyers-indicateurs-de-loyers-dannonce-par-commune-en-2023/</a>
93	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur les EPT Plaine Commune et EPT Est Ensemble : référence de l'encadrement des loyers</li> <li>• Sur les EPT Grand Paris Grand Est et EPT Paris Terres d'Envol : <a href="https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/carte-des-loyers-indicateurs-de-loyers-dannonce-par-commune-en-2023/#resources-panel">https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/carte-des-loyers-indicateurs-de-loyers-dannonce-par-commune-en-2023/#resources-panel</a></li> </ul>
94	OLAP : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne
77	Data.gouv.fr : <a href="https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/carte-des-loyers-indicateurs-de-loyers-dannonce-par-commune-en-2023/">https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/carte-des-loyers-indicateurs-de-loyers-dannonce-par-commune-en-2023/</a>
78	Sites immobiliers généralistes (meilleurs agents, se loger...)
91	<ul style="list-style-type: none"> <li>• OLAP (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne) pour les communes référencées</li> <li>• Sites immobiliers généralistes (meilleurs agents, se loger...) si non référencées dans OLAP</li> </ul>
95	OLAP : Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne



## 2 Les redevances

Les valeurs des redevances maximales de zone des logements-foyers conventionnés entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024.

Type de logement	Financement	Zone I	Zone I bis	Zone II	Zone III
Type 1	PLAI	421,85 €	442,66 €	382,52 €	354,36 €
	PLUS	445,31 €	467,29 €	403,86 €	373,91 €
	PLS	/	/	/	/
Type 1'	PLAI	555,83 €	584,26 €	509,20 €	471,30 €
	PLUS	586,89 €	616,86 €	537,64 €	497,49 €
	PLS	733,59 €	771,08 €	672,12 €	621,96 €
Type 1 bis	PLAI	611,55 €	641,95 €	560,51 €	517,69 €
	PLUS	645,49 €	677,66 €	591,56 €	546,74 €
	PLS	806,80 €	847,18 €	739,57 €	683,44 €
Type 2	PLAI	636,83 €	667,45 €	580,01 €	534,97 €
	PLUS	687,41 €	720,24 €	626,18 €	578,04 €
	PLS	859,38 €	900,41 €	782,81 €	722,48 €
Type 3	PLAI	655,02 €	686,77 €	596,22 €	552,30 €
	PLUS	736,66 €	772,64 €	670,56 €	621,51 €
	PLS	920,85 €	965,88 €	838,32 €	776,83 €
Type 4	PLAI	730,48 €	766,42 €	665,00 €	617,99 €
	PLUS	821,69 €	861,83 €	748,43 €	694,96 €
	PLS	1 027,14 €	1 077,27 €	935,50 €	868,72 €
Type 5	PLAI	806,14 €	846,06 €	734,01 €	682,73 €
	PLUS	906,87 €	952,12 €	825,41 €	768,66 €
	PLS	1 133,66 €	1 190,23 €	1 031,78 €	960,79 €
Type 6	PLAI	882,03 €	925,96 €	802,82 €	747,99 €
	PLUS	992,07 €	1 041,78 €	902,87 €	841,39 €
	PLS	1 240,17 €	1 302,29 €	1 128,52 €	1 051,76 €

Les valeurs maximales des redevances à ne pas dépasser indiquées dans le tableau ci-dessus, applicables aux logements-foyers ont été actualisées sur la base de l'IRL du 2<sup>e</sup> trimestre de l'année 2023, soit + 3.50 %.

### 3 Le loyer et redevances plafond du PSLA

#### Plafond de ressources

Les plafonds de ressources mentionnés à l'article D. 331-76-5-1 du Code de la construction et de l'habitation sont fixés en annexe III selon les catégories de ménages définies à l'article 2 de l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif, et les zones définies à l'article D. 304-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Ces plafonds sont révisés chaque année, en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers appréciée par comparaison entre le troisième trimestre de l'antépénultième année et le troisième trimestre de l'année précédente.

	Zone A (et A bis)	Zone B	Zone C
Personne seule	37 581 €	37 581 €	32 673 €
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage) ou une pers. seule en situation de handicap	56 169 €	56 169 €	43 633 €
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	73 630 €	67 517 €	52 471 €
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	87 909 €	80 875 €	63 347 €
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	104 592 €	95 739 €	74 518 €
6 personnes ou personne seule + 4 personnes charge ou cinq pers. Dont au moins une est en situation de handicap	117 694 €	107 738 €	83 983 €
par personne supplémentaire	13 116 €	12 005 €	9 368 €

#### Plafond de redevance et de prix de vente

Arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière.

<b>Plafond de redevance en 2024 :</b>	<b>Plafond de prix de vente en 2024 :</b>
- Zone A bis : 14,82 € HT / m2 de surface utile	- Zone A bis : 5 941 € HT / m2 de surface utile
- Zone A : 11,38 € HT / m2 de surface utile	- Zone A : 4 501 € HT / m2 de surface utile
- Zone B1 : 9,81 € HT / m2 de surface utile	- Zone B1 : 3 605 € HT / m2 de surface utile
- Zone B2 : 9,42 € HT / m2 de surface utile	- Zone B2 : 3 147 € HT / m2 de surface utile
- Zone C : 8,72 € HT / m2 de surface utile	- Zone C : 2 751 € HT / m2 de surface utile

### 4 Les marges locales

Les marges locales de loyer, fondées sur les dispositions de l'article R. 353-16 du CCH, ont pour but de favoriser l'équilibre financier des opérations plus qualitatives et la mixité des quartiers, en tenant compte des contextes locaux. Elles permettent aux bailleurs de majorer, dans les limites fixées par l'avis annuel émis par la DHUP (15%), les loyers maximaux des logements.

Conformément à la législation en vigueur, les marges locales de loyers pour 2024 s'inscrivent dans la combinaison des objectifs nationaux de contribution à la transition énergétique et environnementale, de maîtrise des dépenses des ménages et d'amélioration de la qualité de service.

Le barème 2024 applicable est homogène dans sa forme et sa structuration (en ce compris sur les niveaux de marges applicables), pour l'ensemble des territoires franciliens, et est construit sur **3 blocs thématiques comportant chacun plusieurs critères harmonisés de majoration** :

- 1. la performance énergétique et environnementale (bloc obligatoire)**, en distinguant les opérations en construction neuve, pour lesquelles s'applique désormais la réglementation environnementale « RE 2020 » et les opérations en acquisition / amélioration ;

Une actualisation des exigences des marges label en acquisition-amélioration est faite suite à la mise à jour de la réglementation en octobre 2023.

2. **les services rendus au locataire (bloc obligatoire)**, s’agissant notamment de la localisation des opérations au regard de la proximité aux transports collectifs mais aussi de la présence d'un ascenseur et de la prestation « gardien » ;
3. **la qualité des ambiances et des espaces**, regroupant les critères de qualité d’usage et d’amélioration de la biodiversité ainsi que de qualité acoustique et d’air intérieur

Pour rappel l’ensemble des marges doivent être validées par les organismes certificateurs suivant : Promotelec services, Prestaterre Certifications et Cerqual Qualitel Certification.

Tous les territoires en gestion directe appliqueront en 2024 strictement les mêmes taux sur l’ensemble des critères tel qu’indiqué dans le tableau ci-dessous.

Critère	Intitulé de la marge	Exigence	Taux de Marge 2024
<b>BLOC 1 : Performance énergétique et environnementale</b>			
Acquisition-Amélioration	Marge saut d’étiquettes de DPE	Saut de 2 étiquettes de DPE ET atteinte d'une étiquette DPE C minimum	4%
	Marge label BBC rénovation 2024 - première étape	Label BBC Effinergie Rénovation 2024 - Première étape	6%
	Marge label BBC rénovation 2024	Label BBC Effinergie Rénovation 2024	8%
Neuf : Performance environnementale et énergétique	Marge confort d'été	Critère sur le confort d'été DH:600 + Mdh_in + Mdh_br + Mdh_surf	2%
	Marge performance du bâti	Exigence sur l'impact carbone de l'opération : Anticipation des seuils carbone ICénergie et ICconstruction 2025 de la RE2020 <b>OU</b> Exigence sur la consommation énergétique du bâtiment : seuil RE2020 Bbio-10% et Cep-10%	4%
	Marge label Effinergie	Label Effinergie RE2020 <i>Non cummulable avec les autres marges du bloc 1</i>	8%
<b>BLOC 2 : Services proposés aux locataires</b>			
Localisation en Grande Couronne	Marge localisation grande couronne niveau 1	DDT 77 : Opération située en secteur préférentiel DDT 78 : Si absence de gare : < 1000 m services de proximité DDT 91 : < 1000 m d'une gare ou station de TCSP DDT 95 : < 1500 m d'une gare ou station de TCSP	3%
	Marge localisation grande couronne niveau 2	DDT 77, DDT 78 et DDT 95 : < 1000 m d'une gare ou station de TCSP DDT 91 : < 1500 m d'une gare structurante du territoire (liste des gares à consulter auprès des services de la DDT 91)	5%
Localisation en Petite Couronne	Marge localisation petite couronne niveau 1	< 1000m d'une gare ou station de TCSP	3%
	Marge localisation petite couronne niveau 2	< 500m d'une gare ou station de TCSP	5%
Ascenseur	Marge ascenseur	Ascenseur dans bâtiment < R+3	2%
Gardien	Marge gardien	Permanence gardien, fonction de gardiennage assurées sur l'ensemble de la durée de la convention par au moins une personne à temps plein ou équivalent temps plein	2%
Taille de l'opération	Marge petites opérations	Bâtiment de 10 logements maximum	2%
<b>BLOC 3 : Qualité des espaces et ambiances</b>			
Qualité Acoustique	Marge qualité acoustique niveau 1	bruits de chocs < 55 dB	1%
	Marge qualité acoustique niveau 2	bruits de chocs < 50 dB	2%
Qualité de l'Air Intérieur	Marge qualité de l'air intérieur niveau 1	certification niveau 1 (Cerqual NF, Promotelec et Prestaterre)	1%
	Marge qualité de l'air intérieur niveau 2	certification niveau 2 (Promotelec, Prestaterre, Cerqual, ou Label IntAIRieur)	2%
	Marge qualité de l'air intérieur démarche EcrAIN	démarche EcrAIN ou BE dédié au sujet	3%
Qualité d'usage Atelier d'architecture	Marge atelier d'architecture niveau 1	1er niveau atelier d'architecture : entrée dans la démarche atelier d'architecture en amont du dépôt de PC et suivi d'une partie des préconisations de l'APCE (marge accorder à l'appréciation des services de l'Etat)	2%
	Marge atelier d'architecture niveau 2	2e niveau atelier d'architecture : avis favorable de l'APCE <b>OU</b> le bailleur s'engage à suivre tout ou partie des préconisations de l'APCE (marge accorder à l'appréciation des services de l'Etat)	2%
Biodiversité	Marge biodiversité	Labels BiodiverCity ou Effinature, profil Biodiversité des certifications (Promotelec, Prestaterre ou Cerqual)	2%

## 5 Annexes du Livret 3 Financement des opérations

### 1 Habilitation dans le SIAP

Format du tableau à transmettre à la DRIHL-siège (cf contacts livret 7) pour confirmer les coordonnées des administrateurs délégués de votre structure (3 maximum) :

Maître d'ouvrage			Habitations				
Nom du bailleur	N° SIREN	département du siège social	Nom / prénom	Fonction	Adresse mail	Profil/ demandé (administrateur délégué)	Rôle

Démarche pour demander une habilitation supplémentaire sur le SIAP :

1. Cliquer sur l'encadrer orange de votre profil actif (voir capture d'écran ci-dessous)
2. Cliquer sur le bouton "Gérer mes habilitations"
3. Cliquer sur le bouton "+ Ajouter une habilitation"
4. Renseigner les champs et sélectionner le rôle d'instructeur ou de valideur.
5. Cliquer sur "Envoyer la demande"
6. Valider votre demande avec le profil d'administrateur délégué.

Suivre les dossiers: Méthode 2 - Suivre le traitement d'un dossier de demande d'agrément de LLS: capture d'écran du tableau de bord et des boutons raccourcis de recherche des opérations.

The screenshot shows the 'Tableau de bord' (Dashboard) of the 'Système d'information des aides à la pierre'. The user is identified as 'Dimitri CANTON' with the role 'Valdeur' (DDI091 - DDI) in the 'Essonne' region. The dashboard includes a navigation menu with 'Tableau de bord', 'Administration', 'Mes opérations', 'Pilotage', and 'FAQ et assistance'. The main content area is divided into 'Alertes' (Alerts) and 'Vos opérations' (Your operations). The 'Alertes' section lists three items for 'Rue de la Tour 91000 Évry-Courcouronnes' with actions like 'Acompte à valider' and 'Clôture à valider'. The 'Vos opérations' section displays statistics: 50 Transmises, 58 Programmées, and 71 Engagées. Below this, 'Vos conventions' (Your conventions) shows 55 en projet and 1 en correction requise, with 2 à signer (to be signed).

### En vue de l'obtention d'une décision concernant les opérations PLAI, PLUS, ou PLS.

#### **Pour tous les logements**

- La géolocalisation de l'opération dans le système national d'information ou, à défaut, un plan de situation de l'opération.
- Une fiche descriptive de l'opération mentionnant :
  - l'identification de l'opération ;
  - ses caractéristiques techniques ;
  - le nombre et les types de logements, par produit de financement.
- Un tableau des surfaces habitables et annexes, par logement, permettant de déterminer la surface utile de l'opération (informations à renseigner avec l'outil excel - « tableau des surfaces »).
- Le prix de revient prévisionnel hors taxes, décomposé selon les postes prévus par l'arrêté visé à l'article R. 331-9 du Code de la construction et de l'habitation.
- Le plan de financement prévisionnel de l'opération ainsi que les caractéristiques des prêts (durée, préfinancement, différé d'amortissement).
- L'équilibre financier prévisionnel de l'opération comprenant les hypothèses économiques prises en compte.
- L'échéancier prévisionnel de l'opération.
- La justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble, pouvant être établie par un acte authentique (promesse ou acte de vente, délibération de la collectivité locale ou territoriale mettant à disposition le bien, contrat de réservation pour les opérations prévues au 10° du I de l'article R. 331-1 du Code de la construction et de l'habitation, bail ou promesse de bail emphytéotique, à réhabilitation ou à construction) ou sous seing privé, y compris un courrier d'engagement du propriétaire du terrain ou de l'immeuble ou du promoteur, pour les opérations prévues au 10° du I de l'article R. 331-1 précité. Dans ce cas, le courrier d'engagement mentionne le prix de cession, ou de location, en cas de mise à bail, du terrain ou de l'immeuble.
- Dans le cas des opérations éligibles au PLS, et pour les bailleurs autres que ceux visés aux 1° et 2° de l'article D. 331-14 du Code de la construction et de l'habitation le projet de convention APL accompagné de ses annexes.
- Les pièces complémentaires permettant de justifier les demandes de majoration intervenant dans le calcul des subventions et des loyers.

#### **Pour les logements-foyers**

Dans le cas des opérations relatives à des logements-foyers hébergeant à titre principal des personnes handicapées, des personnes âgées ou de jeunes travailleurs, l'autorisation de la structure au titre du [Code de l'action sociale et des familles](#) et un projet social.

#### **Pour les EPHAD et résidences pour personnes handicapées**

S'agissant de l'autorisation spécifique prévue au troisième alinéa du III de l'article L. 441-2 du Code de la construction et de l'habitation, les pièces et informations complémentaires à fournir sont les suivantes :

- un projet social définissant les publics logés prioritairement et les objectifs poursuivis en matière de cohésion sociale en présentant les solutions - et leurs modalités de mise en œuvre - proposées aux locataires, dont l'évolution du niveau de dépendance rend difficile le maintien à domicile, pour être accueilli dans un établissement mentionné aux [I et II de l'article L. 313-12 du Code de l'action sociale et des familles](#), dans le respect de leur libre choix, ainsi que le cas échéant, le caractère intergénérationnel de l'opération ;
- 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 adaptés au sein de l'immeuble ;
- les caractéristiques d'accessibilité et d'adaptation des logements, des parties communes et des abords de l'immeuble, au regard de la perte d'autonomie des personnes, 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 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 seront décrites ainsi que les partenariats mis en place par le bailleur social avec l'offre de services existante à proximité.

### **Pour l'article 109 de la loi ELAN**

**S'agissant des autorisations spécifiques respectivement prévues à l'article L. 631-12 et au cinquième alinéa du III de l'article L. 441-2, les pièces et informations complémentaires à fournir sont les suivantes :**

- 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 ;
- une 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.

### **Pour l'art 20 de la loi ASV**

Pour les opérations faisant l'objet de la demande de subvention prévue à l'article R. 331-25-1 du Code de la construction et de l'habitation, les pièces définies dans le document-cadre du programme de logement très sociaux à bas niveau de quittance, adopté par le conseil d'administration du Fonds national des aides à la pierre, comportant notamment l'engagement prévu à l'article R. 331-25-1 du même Code.

### **Pour les résidences universitaires (hors arrêté du 5 mai 2017)**

- 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 30 ans (en géographie préférentielle, étude IPR par ex)
- Dans le cas où une offre de service serait mise à disposition des locataires, 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
- Une justification de la localisation du projet au regard de l'offre de transports en communes les modalités d'identification des demandeurs de logements sociaux en vue de l'attribution des logements.

## En vue de l'obtention d'une décision « rénovation énergétique » / « Palulos »

La géolocalisation de l'opération dans le système national d'information ou, à défaut, un plan de situation de l'opération.

- Une fiche descriptive de l'opération mentionnant :
  - l'identification de l'opération ;
  - les caractéristiques techniques ;
  - la nature et le coût des travaux ;
  - l'échéancier prévisionnel de l'opération.
- Le plan de financement prévisionnel de l'opération.
- L'équilibre financier prévisionnel de l'opération.
- Les documents justificatifs du résultat de la concertation avec les locataires.

## En vue de l'obtention d'une décision PSLA

### **Au stade de la demande de réservation**

- Statuts du maître d'ouvrage (lors de la 1ère opération).
- Note de présentation de l'opération.
- Justification de la disponibilité du terrain (promesse ou acte de vente).
- Récépissé du dépôt du permis de construire a minima.
- Attestation signée de non commencement des travaux avant la notification de la décision d'agrément
- Projet de contrat de location-accession
- Convention entre l'opérateur et l'État (paraphe de chacune des pages et signature de la convention par l'opérateur) qui précise notamment :
  - \* Le montant de la partie de la redevance correspondant à la jouissance du logement en €/m<sup>2</sup> de Surface Utile,
  - \* Le prix de vente de chacun des logements (indication du prix moyen en €/m<sup>2</sup> de Surface Utile, minoration de 1 %/an minimum depuis le 11/04/2009),
  - \* Les dates de levée d'option : de 1 à 4 ans (minimum),
  - \* Le dispositif de sécurisation de l'accédant (convention signée par un maître d'ouvrage privé avec un bailleur social à fournir).
- Jeu complet de plans et tableau des surfaces signé permettant d'établir le nombre de logements et de déterminer la surface utile des logements.
- Décomposition du prix de revient prévisionnel de l'opération (charge foncière, travaux de construction, honoraires hors marge commerciale) signée.
- Plan de financement prévisionnel de l'opération daté et signé.
- Équilibre financier de l'opération.
- Accord de principe d'un établissement de crédit en faveur de l'opérateur et des futurs locataires-accédants.

## Au stade d'une demande de confirmation d'agrément

- Déclaration d'achèvement des travaux signée par la Mairie.
- Décomposition du prix de revient définitif de l'opération (charge foncière, travaux de construction, honoraires hors marge commerciale) signée.
- Plan de financement définitif de l'opération daté et signé.
- Avis d'imposition des locataires-accédants de l'année n-2 depuis le 1er juin 2011 (afin de vérifier les conditions de plafonds de ressources).
- Contrats de location-accession datés et signés (le contrat préliminaire de location-accession peut être fourni si les conditions de ressources des locataires ont été appréciées à ce stade)
- Engagement d'un établissement de crédit vis-à-vis du locataire-accédant pour l'octroi d'un prêt en cas de levée d'option.

### 3 [Modèle de convention à choisir](#)

Type d'organisme	Type de financement	convention-type à utiliser
<b><u>OHLM</u></b> - OPH - ESH - SA HLM	PLUS/ PLAI PLS PALULOS / PAM Eco-prêt logement social PCL	Annexe I de l'article D. 353-1 du CCH
<b><u>SEM</u></b>	PLUS/ PLAI PLS PALULOS / PAM Eco-prêt logement social	Annexe à l'article D. 353-59 du CCH
	PCL	
<b><u>Autres bailleurs</u></b> - 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
<b><u>Tous types de bailleurs</u></b>	Logements-foyers pour personnes handicapées ou personnes âgées PLS PLUS	Annexe I de l'article D. 353-159 du CCH
<b><u>Tous types de bailleurs</u></b>	Résidences sociales PLAI PLUS	Annexe II de l'article R. 353-159 du CCH



## 4 Conventionnement - Liste de pièces

### En vue de l'obtention de la convention concernant les opérations PLAI, PLUS, ou PLS.

Les documents à présenter sont :

- Le numéro de décision de l'agrément
- Le projet, à saisir dans APiLos, de convention APL rédigé dans le modèle de convention-type adéquat. Le CERFA en vigueur est le n° 3265 SD. Le cadre hypothécaire doit également être respecté
- Les différents actes :
  - justificatif de l'état descriptif de division (EDD),
  - acte de vente publié aux hypothèques,
- Contrats / accords de prêts signés
- Extrait Kbis
- Répartition des contingents signée et actée lors de l'agrément (cela pourra être la fiche 4 du tableau des surfaces et des loyers)
- Formulaire 3233 le cas échéant ;
- PV d'assemblées générales si fusion de bailleurs ;
- Contrôle des surfaces
  - État des surfaces daté et signé par un géomètre ou maître d'œuvre. Les éléments fournis permettront notamment de mettre en évidence les surfaces annexes comprises et non comprises dans le calcul de la surface utile ;
  - État des surfaces au format numérique Excel avec identification des logements PMR, compris dans le tableau préparatoire mentionné *supra*.
- Contrôle des marges locales
  - Justificatifs nécessaires au contrôle des marges locales de loyer :
  - Attestation d'un organisme certificateur justifiant l'atteinte au stade conventionnement APL des exigences des marges locales sollicitées au stade agrément – onglet marge locale de l'outil « excel » « tableau des surfaces »,
  - Plans de l'opération (afin d'y constater la présence d'un local gardien dans le cas de la marge gardien, afin de vérifier la présence d'un ascenseur dans le cas de la marge ascenseur, afin de vérifier le nombre de logements par bâtiment dans le cas de la marge petite opération)
  - Attestation d'engagement du bailleur garantissant assurer les fonctions de gardiennage sur l'ensemble de la durée de la convention par au moins une personne à temps plein ou équivalent temps plein (uniquement dans le cas de la marge gardien)

### 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 les opérations d'acquisition-amélioration :

- Quittances de l'ensemble des locataires en place permettant d'établir le loyer dérogatoire,
- Enquête sociale des locataires en place
- Plan des logements (vérification des terrasses)

Le loyer dérogatoire correspond au loyer au m<sup>2</sup> le plus élevé appliqué aux locataires en place et pouvant être majoré de 10% et ne peut être inférieur au loyer de l'article 9.

### En vue de l'obtention de la convention concernant un conventionnement sans travaux

- 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.
- 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 de la 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

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.

### 5 Paiement des acomptes et solde - Liste des pièces

#### En vue du premier acompte

- pour les opérations visées au 3° ou 4° du I de l'article R. 331-1 du Code de la construction et de l'habitation sans travaux : justification de l'acquisition de l'immeuble par la production d'un acte de vente ;
- état des dépenses, certifié par le directeur financier pour un organisme à comptabilité de commerce ou le comptable public pour un organisme à comptabilité publique, décomposé selon les postes prévus par l'article R. 331-9 du Code de la construction et de l'habitation ;
- convention APL.

#### En vue des acomptes suivants

- état des dépenses, certifié par le directeur financier pour un organisme à comptabilité de commerce ou le comptable public pour les organismes à comptabilité publique, décomposé selon les postes prévus par l'article R. 331-9 du Code de la construction et de l'habitation.

## En vue du solde

- état récapitulatif détaillé des dépenses par fournisseurs définitif, certifié par le directeur financier pour un organisme à comptabilité de commerce ou le comptable public pour un organisme à comptabilité publique ;
- la décision de clôture mentionnée à l'article R. 331-7 du Code de la construction et de l'habitation.

## 6 Décision de clôture – Liste des pièces

- Le plan de financement définitif.
- Le prix de revient définitif hors taxes, décomposé selon les postes prévus par l'arrêté visé à l'article R. 331-9 du Code de la construction et de l'habitation.
- La copie des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération.
- La déclaration d'achèvement des travaux ou, à défaut, le procès verbal de réception des travaux, à l'exception des opérations d'acquisition sans travaux.
- Une 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.
- Les justificatifs définitifs relatifs aux majorations intervenant dans le calcul des subventions et des loyers (hors marges liées à la localisation), s'ils n'ont pas déjà été fournis.
- Un tableau des surfaces habitables et annexes définitives, par logement, certifié par le maître d'œuvre ou un géomètre, s'il n'a pas déjà été fourni.
- Le cas échéant, projet d'avenant à la convention APL en cas de modification des surfaces ou des marges techniques.

Tableau d'amortissement des prêts de la caisse des dépôts et consignation ou du prêt PLS ou attestation sur l'honneur sur la mobilisation du prêt, la date de début et la durée du prêt.