



REGLEMENT D'INTERVENTIONS 2025 POUR L'HABITAT A VOCATION SOCIALE

(Assemblée départementale du 4 février 2025 et commission permanente du 27 mars 2025)



Les aides déléguées pour le parc social, détaillées au sein de ce règlement d'intervention sont attribuées par le Président du conseil départemental au nom de l'État, conformément à la convention de délégation des aides à la pierre de l'État 2022-2027. Un rendu compte de ces décisions est présenté à l'assemblée délibérante deux fois par an. Les aides propres du Département pour le parc social sont attribuées par la commission permanente.

Version du 27 mars 2025

Direction générale aménagement

Direction développement territorial

Service habitat

Crédit photo en couverture

<https://www.freepik.com/>

SOMMAIRE

Les orientations du Département de Loire-Atlantique

Page 4

Partie I - Les aides déléguées de l'État et du Fonds national des aides à la pierre (FNAP)

Page 6

I-1 – Les aides déléguées de l'État en faveur des logements ordinaires (LO)	Page 8
I-2 – Les aides déléguées de l'État en faveur des logements structures, dits foyers	Page 11
I-3 – L'enveloppe d'accompagnement des opérations sur droit de préemption urbain en communes carencées	Page 14
I-4 – Les aides déléguées de l'État en faveur de la réhabilitation du parc existant de logements sociaux	Page 15
I-5 – Les aides déléguées de l'État en faveur du dispositif « seconde vie des logements locatifs sociaux »	Page 17
I-6 – Les aides déléguées de l'État en faveur de la démolition	Page 18
I-7 – Les aides déléguées de l'État en faveur de la location-accession sociale (PSLA)	Page 19

Partie II - Les aides du Département de Loire-Atlantique pour l'habitat à vocation sociale

Page 20

II-1 – Les aides dans le cadre des contrats « cœur de bourg / cœur de ville »	Page 21
II-2 - Aide au financement des espaces communs dans les projets d'habitat inclusif	Page 24
II-3 - Aide à l'adaptabilité des logements du parc HLM en faveur des personnes handicapées et des personnes âgées	Page 25
II-4 - Aide pour l'industrialisation de la réhabilitation du parc de logements sociaux énergivores (démarche EnergieSprong)	Page 27
II-5 – Fond départemental pour le logement d'abord (FDLA)	Page 29
II-6 - Aide aux logements en bail réel solidaire (BRS)	Page 31
II-7 – Les garanties d'emprunts du Département de Loire-Atlantique en faveur du logement social	Page 33

Annexes

Page 35

Annexe 1 – Plafonds de ressources et de vente en accession sociale au 1er janvier	Page 35
Annexe 2 – Les publics éligibles selon la nature des logements et les aides déléguées de l'État	Page 38
Annexe 3 – Les plafonds des prix de vente aux bailleurs des logements locatifs sociaux acheté en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)	Page 39
Annexe 4 – Les prix de vente aux bailleurs des terrains viabilisés	Page 41
Annexe 5 – Le recyclage foncier et immobilier (ex. sobriété foncière)	Page 42
Annexe 6 – Les TVA réduites en faveur du logement social	Page 43
Annexe 7 – Les majorations locales	Page 44
Annexe 8 – Le zonage des loyers HLM (1/2/3) pour les communes relevant du territoire délégué du Département	Page 48
Annexe 9 - Le zonage de l'investissement locatif privé et de l'accession sociale (A/B/C) au 1er janvier 2024	Page 50
Annexe 10 – Le zonage de programmation régional (PDL) concernant la territorialisation de la production du logement social pour la période 2022-2024	Page 52
Annexe 11 – Les communes éligibles à l'appel à manifestation d'intérêt « cœur de bourg – cœur de ville » du Département	Page 55
Annexe 12 – Les pièces justificatives d'une aide déléguée de l'État et leurs rattachements dans SIAP	Page 60
Annexe 13 – Le processus du conventionnement dit « APL » à partir du module APiLos, dans le nouvel outil SIAP (système d'informations des aides à la pierre)	Page 65
Annexe 14 – Le calendrier d'exécution de l'instruction des aides à la pierre concernant le logement locatif social	Page 69

Les orientations du Département de Loire-Atlantique

Le logement et l'habitat sont aujourd'hui au centre des priorités départementales d'aménagement pour répondre de façon durable et équilibrée à la dynamique démographique de la Loire-Atlantique. Le Département a mis en œuvre depuis de nombreuses années des actions pour favoriser le développement d'un habitat de qualité ajusté aux ressources des ménages (accompagnement technique et financier des territoires, animation du plan départemental de l'habitat, mobilisation des acteurs du groupe Loire-Atlantique, politique de soutien aux territoires, etc.).

Le Département de Loire-Atlantique dispose de plusieurs dispositifs en ce sens : le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2022-2027, le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2021-2026, le Plan logement d'abord, le soutien aux territoires 2021-2026, la délégation de compétence des aides à la pierre 2022-2027, les engagements pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap. Ces outils renforcent le Département comme acteur pivot de l'aménagement du territoire et du développement du logement. Il se place ainsi comme coordonnateur des différentes politiques locales de l'habitat et facilitateur des projets urbains, et articule son offre d'ingénierie avec celle de ses principaux partenaires (EPF, Loire-Atlantique Développement, Banque des territoires...) à destination des collectivités locales.

Il s'agit également pour le Département d'inciter les territoires et les acteurs de l'aménagement à prendre en compte les enjeux actuels et à venir : zéro artificialisation nette, densification et requalification des centralités, solutions spécifiques pour les publics prioritaires en cohérence avec les politiques sociales du Département.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, le Département de Loire-Atlantique est délégataire des aides à la pierre, tant sur l'amélioration du parc privé que sur l'offre locative sociale, hors territoire de Nantes Métropole et de Saint-Nazaire Agglo (ex. CARENE).

Tout en respectant le cadre national, des adaptations, en fonction des priorités départementales, sont réalisées dans le cadre des échanges avec les services déconcentrés de l'État sur la convention de délégation : opérations situées sur les polarités et les cœurs de bourg, articulation des opérations programmées d'amélioration de l'habitat avec la politique départementale, soutien aux territoires 2020-2026, majoration des subventions pour les publics prioritaires et pour les opérations particulièrement vertueuses ou innovantes.

Ces outils doivent faciliter le parcours résidentiel des ménages tout en favorisant un aménagement harmonieux et durable des territoires, en répondant aux enjeux issus de leur diagnostic :

- Dynamiser les cœurs de bourg/cœurs de ville en visant la neutralité foncière (favoriser la requalification urbaine des cœurs de bourg et aller vers plus de densité urbaine) ;
- Favoriser l'habitat au service de la transition écologique (tendre vers l'excellence énergétique des logements, anticiper les impacts du changement climatique en construisant mieux) ;
- Développer l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels et renforcer le lien habitat emploi (développer l'offre sociale tant en locatif qu'en accession et favoriser le lien habitat emploi) ;
- Soutenir l'autonomie dans le logement des publics prioritaires.

Concrètement, les actions développées par le Département non seulement en tant que délégataire mais également sur ses interventions propres s'appuieront sur deux axes majeurs.

1 – Favoriser la sobriété foncière et accompagner la transition écologique

Pour répondre aux enjeux de croissance démographique et économique tout en préservant les espaces naturels et agricoles, le Département affirme une volonté de tendre vers la neutralité foncière et, pour ce faire, souhaite **accompagner et soutenir les collectivités locales** dans ce domaine.

Cette ambition de **sobriété foncière** implique de grands changements et nécessite de :

- Recentrer la production de logements en centre-bourg, en reconstruisant la ville sur la ville, en bâtissant des petits logements collectifs en remplacement d'une maison de ville, en privilégiant l'aménagement des dents creuses ou de friches urbaines ou en réhabilitant des bâtiments vacants ;
- Densifier l'urbanisation en réduisant les superficies des terrains à bâtir.

Ainsi, dans la continuité des programmes nationaux « **Petites villes de demain** » et « **Action cœur de ville** », le Département souhaite promouvoir les démarches de **requalification de cœur de bourg / cœur de ville** en apportant un soutien à la définition des stratégies opérationnelles d'aménagement des communes de moins de 15 000 habitants, ainsi qu'au déploiement des actions qui en découlent.

Le **soutien du Département** s'inscrit notamment dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « cœur de bourg / cœur de ville » et dans les politiques de l'habitat.

Le **Département s'appuie sur des acteurs** comme l'établissement public foncier de Loire-Atlantique (EPF) et Loire-Atlantique développement, qui proposent leurs compétences auprès des collectivités en matière d'ingénierie publique.

Outre un **objectif de neutralité foncière**, le Département souhaite **lutter contre la précarité énergétique** et s'inscrire fortement dans une démarche de **transition écologique** en favorisant la réhabilitation thermique des logements du parc social (au travers notamment des projets innovants tels qu'EnergieSprong) et du parc privé en incitant à la réhabilitation basse consommation.

2 – Développer des solutions d'habitat accompagnant toutes les étapes du parcours résidentiel

Le Département engage des actions à destination de l'ensemble des habitants de Loire-Atlantique, et notamment vers les publics ayant besoin d'un **habitat spécifique et/ou adapté** : personnes âgées et/ou en situation de handicap, jeunes en voie d'insertion sociale et professionnelle, ménages défavorisés, ...

L'articulation entre l'**habitat et l'emploi** sera un axe majeur de la politique départementale de développement de l'habitat, pour **réduire les déplacements domicile-travail** en cohérence avec les schémas de mobilité et de déplacements locaux et départementaux.

Les orientations définies dans le plan départemental de l'habitat seront mises en cohérence avec celles des politiques départementales liées aux **publics prioritaires** (Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, logement d'abord, habitat inclusif, ...) et celles menées dans les territoires couverts par des **programmes locaux de l'habitat** (PLH).

Dans ce cadre, le Département, en lien avec les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), soutient fortement le développement d'une offre de logements locatifs sociaux publics et privés à destination des **ménages modestes**.

Le Département encourage le développement de **logements à loyers très sociaux**, d'**habitats inclusifs** à destination de personnes en situation de handicap ou aux personnes âgées. Il s'engage également à accompagner les **solutions innovantes** (logements mobiles, évolutifs, adaptables...) qui répondront aux besoins futurs.

En matière d'**accession à la propriété**, le Département a souhaité développer une offre pour les ménages modestes en proposant à la vente des logements en-dessous du prix du marché. Outre l'accession sociale à la propriété (PSLA), cette offre nouvelle se développe via l'organisme foncier solidaire (OFS) Atlantique accession solidaire, propriétaire du foncier, et le nouveau dispositif du Département visant à aider les acquéreurs de logements en centre bourg nécessitant des travaux de rénovation. L'objectif de cette subvention départementale est de limiter le montant de la redevance qui sera acquittée par les ménages dans le cadre du bail réel solidaire (BRS) qu'ils passeront avec l'OFS.

Partie I - Les aides déléguées de l'État et du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) en faveur du logement social

L'État mobilise des moyens pour le financement du logement social (aides directes et indirectes), conformément aux dispositions en particulier du code de la construction et de l'habitation (CCH). Les aides directes sont constituées de prêts et de subventions octroyées au porteur de projet.

Les logements locatifs sociaux sont ainsi communément désignés par le prêt ou l'aide qui a contribué à leur financement :

- Le **prêt locatif à usage social (PLUS)** est actuellement le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale,
- Le **prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)** finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales,
- Le **prêt locatif social (PLS)** finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu,
- Le **prêt social de location-accession (PSLA)** finance des logements sous une forme innovante d'accession à la propriété dans le neuf ou l'ancien, accessible sous condition de ressources,
- La **prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS)** finance la réhabilitation énergétique et/ou restructuration du parc locatifs social déjà conventionné,
- La **démolition** finance la démolition du parc locatif social conventionné.

Les logements locatifs financés donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyer et de ressources), sauf pour le PSLA, et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL), par le biais de conventions spécifiques. Ils sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU¹ (quota de logements sociaux par commune - dispositions codifiées aux articles L. 302-5 et suivants CCH).

Depuis le 1^{er} janvier 2022, le Département est nommé délégataire pour l'ensemble des aides relatives au parc locatif social, y compris la démolition et l'amélioration du parc public existant, conformément à la convention de délégation de compétence mentionné à l'article L. 301-5-1 du CCH et peut prendre les décisions qui y sont liées (Cf. article D 323-12-1 du CCH).

Le territoire de délégation concerné est situé hors Nantes Métropole et Saint-Nazaire aggro.

Les aides seront accordées sur la base du projet présenté par le demandeur et transmis au Département de Loire-Atlantique. Ce dernier instruit les demandes dans la perspective de l'octroi d'un agrément, d'une subvention et selon les aides déléguées, la rédaction d'une convention dite « APL ».

Les priorités du Département reprennent les orientations des outils et plans cités en préambule :

- L'acquisition-amélioration, la revitalisation des centres-bourgs,
- Les communes « Petites villes de demain » et le dispositif « Action Cœur de Ville », ainsi que celles relevant du soutien aux territoires du Département dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « centres-bourg » (Cf. annexe 8),
- Les publics prioritaires du Département, du Plan départemental pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et du plan « logement d'abord », l'habitat inclusif ...

¹ Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

Depuis avril 2023, l'**outil d'information des aides à la pierre, SIAP** (<https://siap.logement.gouv.fr>), **constitue le portail pour chaque maître d'ouvrage**, HLM ou non, qui y crée son opération, y dépose ses demandes d'agrément d'aides à la pierre puis ses demandes de paiement jusqu'au solde.

Les conventions dites APL afférentes seront prérédigées automatiquement **via le module APiLos²** du SIAP, à partir des éléments de la décision d'aide à la pierre. Chaque maître d'ouvrage, HLM ou non, complète la convention des derniers éléments à partir du module APiLos.

² Toutes les informations sur l'utilisation d'APiLos, le module conventionnement du Système d'information des Aides à la Pierre (SIAP), se trouvent ici : <https://docs.apilos.beta.gouv.fr/>

I-1 – Les aides déléguées de l'État en faveur des logements ordinaires (LO) dit « logements familiaux »



Hors territoire de Nantes Métropole et de Saint-Nazaire Agglo

Opérations éligibles

Les programmes immobiliers comportant des **logements ordinaires à usage locatif social** (article D331-1 du CCH) sont éligibles quels que soient le mode de dévolution (livraison à soi-même ou vente en l'état futur d'achèvement), la nature de l'opération (individuel, mixte ou collectif), ou le principe constructif (neuf ou acquisition-amélioration). Les opérations d'habitat inclusif sont éligibles.

Sont exclues des financements relatifs au logement social, les résidences « seniors » ou « services » (article 15 de la loi ASV³) puisque le loyer du logement locatif social ne peut pas comprendre de facturation de services obligatoires. Seul le logement social, sans service, est autorisé.

Bénéficiaires de l'aide

Les subventions et prêts locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) peuvent être attribués (article D331-14 du CCH) à des bailleurs sociaux (OPH, ESH), des sociétés d'économie mixte agréées, des collectivités territoriales ou leurs groupements, des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Les prêts PLS peuvent aussi être attribués à des personnes morales ou physiques (article D331-18 du CCH).

Pour les associations, il est recommandé de s'assurer de l'éligibilité à la TVA réduite auprès de son service comptable ou expert comptable.

Le public éligible aux logements aidés

Les logements ordinaires mis en service sont destinés aux publics suivants qui respectent les plafonds de ressources :

- Ménages ordinaires,
- Personnes âgées et/ou personnes en situation de handicap si le logement correspond aux critères de l'article 20 de la loi 'ASV, avec un maximum de 70% de l'opération avec une vigilance sur les projets d'habitat inclusif où une dérogation préfectorale pour 100 % des logements,
- Étudiants dans les résidences étudiantes aidées en PLS, en PLUS si convention entre l'État et le Conseil régional,
- Jeunes de moins de 30 ans si le logement correspond aux critères de l'article 109 de la loi "ELAN"⁴, avec un maximum de 70% de l'opération,
- Saisonniers,
- Gens du voyage en cours de sédentarisation,
- ...

Pour une opération d'acquisition-amélioration, si les logements sont occupés au moment de l'attribution d'une aide, un état des lieux des ressources et des loyers pratiqués avant le conventionnement doit être réalisé. Les logements qui passeraient sous le nouveau régime de loyer doivent être listés. Les niveaux de ressources et de loyers pratiqués seront ceux en cours au moment du nouveau conventionnement.

Critères d'octroi de l'aide

Outre les orientations nationales (identification des besoins et territorialisation de la production, petits logements, offre adaptée aux besoins...) et le respect de la réglementation en vigueur, le Département a décidé d'accorder une aide déléguée aux opérations présentées par les maîtres d'ouvrage répondant notamment aux critères suivants :

- Une offre destinée aux publics prioritaires du PDALHPD,
- Des loyers abordables,
- La revitalisation des centres-bourgs,
- Un taux de PLAI supérieur à 40 % dans les programmes et la mobilisation des PLAI adaptés,

³ Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV)

⁴ Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN

- L'habitat inclusif,
- Une opération innovante,
- Une opération aidée par la commune et / ou la collectivité territoriale,
- La non-consommation d'espace en-dehors du périmètre actuel de la tâche urbaine,
- ...

L'avis de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), ayant un programme local de l'habitat (PLH), sera sollicité lors du dépôt de la demande d'aide. Cet avis permettra de faire le lien entre les politiques locales et les différents dispositifs financiers (investissement et/ou fonctionnement).

Les travaux ne doivent pas avoir commencé avant l'octroi de la décision d'aide à la pierre (Cf. article D331-5 du CCH).

En fin d'année, selon les moyens disponibles, la priorisation des dossiers sera faite en fonction de l'état d'avancement des permis de construire (PC) : il sera donné une priorité aux PC purgés, puis aux PC accordés avant les PC déposés.

Montants de l'aide

Aide principale	Montant forfaitaire au logement (subvention)	Montant à ajouter au montant forfaitaire par logement selon l'opération								Aide complémentaire PLAI adapté
		Montant forfaitaire "recyclage foncier et immobilier" *	Prime localisation en zonage PDL 1*	Prime localisation en zonage PDL 1	Prime localisation en zonage PDL 2	Prime petits logements T1/T2	Prime grands logements T5 et +	Prime acquisition-amélioration en périmètre cœur de bourg **	Prime logement en colocation ***	
PLAI classique avec accompagnement social	9 000 € +									+ 16 291 €
PLAI ressource sans accompagnement social	4 200 € +	3 000 €	1 500 €	1 000 €	500 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	
PLUS	500 € +									
PLS	Prêt									

* **Recyclage foncier et immobilier (ex. sobriété foncière, annexe 4)** : l'instruction des opérations relevant de cette typologie nécessitera la transmission d'éléments d'appréciation (localisation, note détaillant les critères d'éligibilité de l'opération, prix de revient montrant un surcoût lié à la renaturation/dépollution/démolition, surfaces artificialisées/renaturées avant et après travaux...).

** Pour toute opération d'acquisition-amélioration située en cœur de bourg, centre-bourg, inscrite dans le périmètre du plan guide opérationnel (PGO) de la commune retenue à l'appel à manifestation d'intérêt « centre-bourg » (Cf. soutien aux territoires).

*** Le bailleur doit justifier de la mise en place d'une colocation sur le logement au moment du dépôt du dossier. Cette prime sera contrôlée à la mise en service et pourra être remise en cause si la colocation n'est pas mise en œuvre.

Note : pour la localisation des opérations en « centre-bourg », il convient de vérifier les périmètres en cours de rédaction et/ou de finalisation pour les opérations de revitalisation de territoire (ORT) en PVD ou ACV, et/ou dans les plans guides opérationnels (PGO) de l'appel à manifestation d'intérêt « centre-bourg ». Se rapprocher de la commune concernée (Cf.annexe 9).

ATTENTION : Les montants « forfaitaires » mentionnés ci-dessus, y compris les primes, sont plafonnés à 20 000 € de subvention par logement PLUS et 60 000 € par logement PLAI, selon le décret n°2022-1256 du 26 septembre 2022 relatif aux subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration d'habitations donnant lieu à l'aide personnalisée au logement.

Pour les opérations issues de préemptions en communes carencées, le bailleur doit se rapprocher de la DDTM et du délégataire pour constituer un dossier à remonter à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) afin de bénéficier d'aide majorée au regard des surcoûts de l'opération. Cette enveloppe exceptionnelle dite « DPU en communes carencées » est détaillée en point I.3.

Les majorations locales sont décrites en annexe 7, ainsi que les prix plafonds pour la vente de logements sociaux en VEFA et les terrains à bâtir (Cf. annexes 3 et 4).

L'usufruit locatif social (ULS)

Une attention particulière sera portée par le gestionnaire des aides déléguées, en lien avec les services de l'État, sur les opérations présentant un nombre de logements du programme immobilier qui sont montés en ULS, et particulièrement sur les communes carencées (Cf. loi SRU du 13 décembre 2000).

Le MOa doit présenter son programme immobilier concerné, les raisons du montage en partie avec de l'ULS, les modalités de relogement et les engagements à reconstruire une offre de substitution à moins de 15 ans sur la commune.

Le Département s'appuie sur la note technique du ministère en charge du logement, datée du 22 octobre 2019, pour délivrer prioritairement des agréments PLAI, PLUS et/ou PLS qui contribue au développement d'une offre pérenne à destination des ménages modestes, seule offre susceptible de répondre durablement aux besoins des populations. L'ULS pose la question du relogement des ménages à partir de la quinzième année et la capacité du bailleur à reconstruire une offre de compensation à l'aube de la rétrocession du patrimoine au propriétaire investisseur.

Dans les communes soumises aux obligations de la loi SRU, la programmation pluriannuelle d'une offre de logement social pérenne sera observée avec les services de l'État en tenant compte de l'exigence de développement d'une offre nouvelle, qui s'y applique au titre des dispositions de l'article L302-8 du CCH (30% au moins de PLAI et 20 à 30 % de PLS dans chaque période triennale).

Un programme monté avec 100 % d'ULS est exclu.

Composition du dossier

Un seul dossier est adressé au Président du Département de Loire-Atlantique. Son contenu est décrit dans l'arrêté du 5 mai 2017, actualisé en partie par l'arrêté du 14 octobre 2020⁵, accompagné des plans descriptifs de l'opération (Cf. détail en annexe 10).

Pour les maîtres d'ouvrages HLM, la saisie des données et le dépôt des pièces justificatives doit être réalisé via le portail SIAP. Un mail de confirmation du dépôt des pièces, via le SIAP, est fait en parallèle par le bailleur, à destination de l'adresse électronique habitat.social@loire-atlantique.fr. L'instruction de la demande de subvention est réalisée par le service habitat du Département, via le SIAP, ainsi que la rédaction de la convention dite APL et les paiements.

Pour la maîtrise d'ouvrage hors HLM (association, investisseurs...), la complétude de la fiche de renseignements du Département en amont du dépôt du dossier et la création de leur compte SIAP pour pouvoir téléverser les pièces justificatives doit être réalisée. En parallèle, un mail de confirmation du dépôt des pièces sera adressé à l'adresse électronique habitat.social@loire-atlantique.fr. L'instruction de la demande de subvention est réalisée par le service habitat du Département, via le SIAP, ainsi que la rédaction de la convention dite APL et les paiements.

⁵ Arrêté du 14 octobre 2020 modifiant l'arrêté du 5 mai 2017 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif

I-2 – Les aides déléguées de l'État en faveur des logements structures, dit foyers



Hors territoire de Nantes Métropole et de Saint-Nazaire Agglo

Opérations éligibles

Les programmes immobiliers comportant des **logements structures dit « foyer »** à usage locatif social (article D331-1 du CCH) sont éligibles quels que soient le mode de dévolution (livraison à soi-même ou vente en l'état futur d'achèvement), la nature de l'opération, ou le principe constructif (neuf ou acquisition-amélioration).

Cet habitat collectif correspond aux natures de logements suivants : résidence sociale, pension de famille, résidence d'accueil, résidence autonomie (ex. foyer pour personnes âgées), établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), maison d'accueil rural pour personnes âgées (MARPA), foyer pour personnes en situation de handicap...

Sont exclues des financements relatifs au logement social, les résidences « seniors » ou « services » (article 15 de la loi ASV⁶) puisque le loyer du logement locatif social ne peut pas comprendre de facturation de services obligatoires. Seul le logement social, sans service, est autorisé.

Bénéficiaires de l'aide

Les subventions et prêts peuvent être attribués (article D331-14 du CCH) à des bailleurs sociaux (OPH, ESH), des sociétés d'économie mixte agréées, des collectivités territoriales ou leurs groupements, des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI).

Les prêts PLS peuvent aussi être attribués à des personnes morales ou physiques (article D331-18 du CCH).

Le public éligible aux logements aidés

Les logements structures mis en service sont destinés aux publics suivants qui respectent les plafonds de ressources et la nature de l'usage locatif définie par l'aide :

- Personnes âgées,
- Personnes en situation de handicap,
- Jeunes actifs ou en apprentissage ou en stage, ou saisonniers,
- Publics issus des foyers de travailleurs migrants,
- Publics de maison relais ou de résidences d'accueil et/ou autres publics spécifiques.

Le détail de la correspondance des publics, de la nature du programme immobilier et de l'aide déléguée est en annexe 2.

Critères d'octroi de l'aide

Outre les orientations nationales (identification des besoins et territorialisation de la production, petits logements, offre adaptée aux besoins, plan logement d'abord...) et le respect de la réglementation en vigueur, le Département a décidé d'accorder une aide déléguée aux opérations présentées par les maîtres d'ouvrage répondant notamment aux critères suivants :

- Une offre destinée aux publics prioritaires du PDALHPD, et dans le cadre du plan logement d'abord,
- Des redevances abordables,
- La revitalisation des centres-bourgs,
- La mobilisation des PLAI adaptés,
- L'habitat inclusif en PLAI,
- Une opération innovante,
- Une opération aidée par la commune et / ou la collectivité territoriale,
- La non-consommation d'espace en-dehors du périmètre actuel de la tâche urbaine,
- ...

⁶ Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV)

Les travaux ne doivent pas avoir commencé avant l'octroi de la décision d'aide à la pierre (Cf. article D331-5 du CCH).

En fin d'année, selon les moyens disponibles, la priorisation des dossiers sera faite en fonction de l'état d'avancement des permis de construire (PC) : il sera donné une priorité aux PC purgés, puis aux PC accordés avant les PC déposés.

Montants de l'aide



En fonction de la nature d'opération et du public (bénéficiaires), tous les produits exposés ci-dessous ne sont pas mobilisables. Le détail est exposé en annexe 2.

Aide principale	Montant à ajouter au montant forfaitaire par logement selon l'opération									Aide complémentaire PLAI adapté
	Montant forfaitaire au logement (subvention)	Montant forfaitaire "recyclage foncier et immobilier" *	Prime localisation en zonage PDL 1'	Prime localisation en zonage PDL 1	Prime localisation en zonage PDL 2	Prime petits logements T1/T2	Prime grands logements T5 et +	Prime acquisition-amélioration en périmètre cœur de bourg **	Prime logement en colocation ***	
PLAI avec accompagnement social Résidence sociale / pension de famille	10 791 € +						1 000 €		1 000 €	+ 9 000 €
PLAI avec accompagnement social autre logement foyer	9 000 € +	3 000 €	1 500 €	1 000 €	500 €	1 000 €		1 000 €		
PLUS en résidence autonomie ou en EHPAD	4 000 €									
PLS	Prêt									

* **Recyclage foncier et immobilier (ex. sobriété foncière)** : l'instruction des opérations relevant de cette typologie nécessitera la transmission d'éléments d'appréciation (localisation, note détaillant les critères d'éligibilité de l'opération, prix de revient montrant un surcoût lié à la renaturation/dépollution/démolition, surfaces artificialisées/renaturées avant et après travaux...).

Critères d'éligibilités du FNAP :

** Pour toute opération d'acquisition-amélioration, y compris les foyers, située en cœur de bourg, en centre-bourg, inscrite dans le périmètre du plan guide opérationnel (PGO) de la commune retenue à l'appel à manifestation d'intérêt « centre-bourg » (Cf. soutien aux territoires).

*** Le bailleur doit justifier de la mise en place d'une collocation sur le logement au moment du dépôt du dossier. Cette prime sera contrôlée à la mise en service et pourra être remise en cause si la collocation n'est pas mise en œuvre.

Note : pour la localisation des opérations en « centre-bourg », il convient de vérifier les périmètres en cours de rédaction et/ou de finalisation pour les opérations de revitalisation de territoire (ORT) en PVD ou ACV, et/ou dans les plans guides opérationnels (PGO) de l'appel à manifestation d'intérêt « centre-bourg ». Se rapprocher de la commune concernée (Cf. annexe 9).

ATTENTION : Les montants « forfaitaires » mentionnés ci-dessus, y compris les primes, sont plafonnés à 20 000 € de subvention par logement PLUS et 60 000 € par logement PLAI, selon le décret n°2022-1256 du 26 septembre 2022 relatif aux subventions et prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration d'habitations donnant lieu à l'aide personnalisée au logement.

Pour les opérations issues de préemptions en communes carencées, le bailleur doit se rapprocher de la DDTM et du délégataire pour constituer un dossier à remonter à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) afin de bénéficier d'aide majorée au regard des surcoûts de l'opération.

Les prix plafonds pour la vente de logements en VEFA et les terrains à bâtir sont décrites en annexes 3 et 4.

Composition du dossier

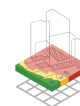
Un seul dossier est adressé au Président du Département de Loire-Atlantique. Son contenu est décrit dans l'arrêté du 5 mai 2017, actualisé en partie par l'arrêté du 14 octobre 2020⁷, accompagné des plans descriptifs de l'opération (Cf. détail en annexe 10).

Pour les maîtres d'ouvrages HLM, la saisie des données et le dépôt des pièces justificatives doit être réalisé via le portail SIAP. Un mail de confirmation du dépôt des pièces, via le SIAP, est fait en parallèle par le bailleur, à destination de l'adresse électronique habitat.social@loire-atlantique.fr. L'instruction de la demande de subvention est réalisée par le service habitat du Département, via le SIAP, ainsi que la rédaction de la convention dite APL et les paiements.

Pour la maîtrise d'ouvrage hors HLM (association, investisseurs...), la complétude de la fiche de renseignements du Département en amont du dépôt du dossier et la création de leur compte SIAP pour pouvoir téléverser les pièces justificatives doit être réalisée. En parallèle, un mail de confirmation du dépôt des pièces sera adressé à l'adresse électronique habitat.social@loire-atlantique.fr. L'instruction de la demande de subvention est réalisée par le service habitat du Département, via le SIAP, ainsi que la rédaction de la convention dite APL et les paiements.

⁷ Arrêté du 14 octobre 2020 modifiant l'arrêté du 5 mai 2017 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif

I-3 – L'enveloppe d'accompagnement des opérations sur droit de préemption urbain en communes carencées



Hors territoire de Nantes Métropole et de Saint-Nazaire Agglo

Opérations éligibles

Le Conseil d'Administration du FNAP a reconduit la mesure d'accompagnement destinée à financer les surcoûts des opérations issues de préemptions en communes carencées afin d'appuyer les préfets dans la mise en œuvre du droit de préemption urbain repris dans les communes carencées.

L'enveloppe est conservée en réserve au niveau national en début d'année et sera déléguée au fur et à mesure au cours de l'année aux services instructeurs pour financer des opérations qui nécessiteraient des niveaux de subvention significativement supérieurs aux subventions habituellement octroyées.

Ce besoin de surfinancement devra être justifié par les surcoûts de l'opération et non par une baisse de la part de fonds propres ou de prêt des bailleurs. Le niveau de chaque subvention DPU devra être modulé en fonction des besoins de l'opération pour assurer l'équilibre financier de l'opération : une instruction aux plafonds ne doit pas être automatique.

Bénéficiaires de l'aide

Les MOa ayant un projet de logements sociaux sur une commune carencée dont le foncier a fait l'objet d'un droit de préemption et qui présente un surcoût nécessitant une aide déléguée de l'État plus importante.

Critères d'octroi de l'aide

La subvention DPU en commune carencée vient désormais en complément de la subvention délivrée par le territoire gestionnaire au lieu de s'y substituer. La subvention DPU en commune carencée permet non seulement le financement des PLAI, mais également le financement des PLUS.

Suivant cette logique de financement des surcoûts, chaque logement bénéficiant de l'enveloppe DPU en commune carencée sera financé à la fois par les crédits de l'enveloppe DPU et par la dotation principale des aides à la pierre des services gestionnaires.

Montants des aides

Calcul de l'aide déléguée PLAI / PLUS sur la base du règlement financier en vigueur du gestionnaire, montant auquel s'ajoute le montant des surcoûts répartis sur les PLAI / PLUS. Dans le SIAP, il n'y aura plus qu'un seul montant d'aide déléguée.

Composition du dossier

Le MOa transmet au gestionnaire des aides les éléments nécessaires à l'élaboration d'une demande d'enveloppe exceptionnelle auprès du préfet de département, qui ensuite sollicite le FNAP, copie la DREAL. L'abondement d'enveloppe par le FNAP interviendra après la formalisation et signature de l'avenant à la convention générale de délégation de compétence.

Pour le MOa, le dossier doit contenir ce qui suit :

- Un courrier de demande d'aide exceptionnelle,
- Une note de présentation de l'opération comprenant les informations suivantes : numéro SIAP, adresse, référence cadastrale, plan de situation, nombre de logements projetés PLUS/PLAI/PLS... un paragraphe présentant l'opération et son contexte, et un détaillant les travaux et leurs coûts ainsi que les motifs du surcoût. Un modèle de note type est disponible auprès du service habitat,
- L'arrêté de droit de préemption exercé par l'État,
- Le compte d'exploitation prévisionnel de l'opération,
- Le plan de financement de l'opération avant l'aide exceptionnelle indiquant le montant du déficit, et avec l'aide exceptionnelle. Un modèle de tableau type est disponible auprès du service habitat,
- Le planning prévisionnel (date de la DIA, choix du bailleur, date prévisionnelle de l'agrément...).

I-4 – Les aides déléguées de l'État en faveur de la réhabilitation du parc existant de logements sociaux



Hors territoire de Nantes Métropole et de Saint-Nazaire Agglo

Opérations éligibles

- La rénovation énergétique de logements locatifs sociaux

Sont concernés les logements achevés depuis au moins 15 ans, conventionnés à l'aide personnalisée au logement et étiquetés G, F ou E avant travaux au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les opérations éligibles concernent les travaux de rénovation énergétique permettant l'atteinte au minimum de la classe C du DPE et un gain énergétique de 40 %. Les critères retenus permettront un cumul de la subvention obtenue avec un éco-prêt logement social. Les travaux sur les immeubles ayant un mode de chauffage ou de production d'eau chaude au fioul ou au charbon devront en outre inclure un changement de vecteur.

Sont exclus les travaux financés par le FNAP, par l'ANRU, par l'ANAH, ou dans le cadre du plan de relance ou des engagements pour le renouveau du bassin minier. Voir annexe réglementaire du cahier des charges 2024 pour plus de précisions.

Les porteurs de projet devront s'engager à présenter au gestionnaire, au plus tard au début de l'année 2025, un Plan Stratégique de Patrimoine Décarbonation Simplifié, issu du Plan stratégique de patrimoine (PSP), qui présentera notamment :

- La liste, ensemble par ensemble, de la situation énergétique des logements ;
- Les perspectives de rénovation énergétique des bâtiments énergivores ;
- Les changements de vecteur énergétique envisagés pour l'ensemble des résidences.

- Le changement de vecteurs : travaux de modification ou de modernisation des modes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire

Logements achevés depuis plus de 15 ans conventionnés à l'aide personnalisée au logement étiquetés G à C avant travaux au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, étiquetés pour l'énergie entre E et C.

Les opérations éligibles concernent l'installation de chauffages ou dispositifs fonctionnant majoritairement à l'aide d'énergies renouvelables (pompes à chaleur dont pompes à chaleur hybrides, chauffe-eaux thermodynamiques, chaudières biomasse, chauffe-eaux solaires, raccordement à un réseau de chaleur).

Pour être financé, un système hybride doit couvrir moins de 30 % des besoins annuels à l'aide de l'appoint fossile. Pour un système assurant à la fois le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire, cette condition s'applique aux besoins de chauffage. Seront financés en priorité les logements étiquetés E, F et G du seul fait de leurs émissions de GES, en particulier les logements chauffés au charbon ou au fioul.

Sont exclues les travaux financés par le FNAP, par l'ANRU, par l'ANAH, ou dans le cadre du plan de relance ou des engagements pour le renouveau du bassin minier. Voir annexe réglementaire du cahier des charges 2024 pour plus de précisions.

Les porteurs de projet devront s'engager à présenter au gestionnaire, au plus tard au début de l'année 2025, un plan stratégique énergétique de patrimoine (PSP) Décarbonation Simplifié, qui présentera notamment :

- La liste, ensemble par ensemble, de la situation énergétique du patrimoine ;
- Les perspectives de rénovation énergétique des bâtiments énergivores ;
- Les changements de vecteur énergétique envisagés pour l'ensemble des résidences.

Enfin, la subvention de soutien aux travaux de modification ou de modernisation des modes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire n'est pas cumulable avec le dispositif de soutien à la rénovation énergétique des logements sociaux.

Bénéficiaires de l'aide

Les subventions peuvent être attribuées aux propriétaires de logements sociaux existants définis dans l'article D 323-1 et suivants du CCH, soit des bailleurs sociaux (OPH, ESH), des sociétés d'économie mixte agréées,

des collectivités territoriales ou leurs groupements, des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Critères d'octroi de l'aide

Dans la continuité du plan de relance 2021-2022, la programmation du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) a soutenu, par l'octroi de subventions aux organismes HLM et sociétés d'économie mixte, aux maîtres d'ouvrage d'insertion et aux communes des opérations de rénovation énergétique seule ou des opérations de restructuration lourde.

Une enquête « bottom up » recense les opérations répondant au cahier des charges 2024, pour la rénovation énergétique et pour le changement de vecteurs. Cela comprend, à la demande des services de l'État, les logements avec des étiquettes E « devraient » être éligibles à une subvention dans la continuité de la circulaire de fin de gestion 2023 et les opérations avec des logements en étiquettes D avec un passage de deux étiquettes énergétiques.

Les services de l'État font remonter la liste des opérations qui est ensuite validée par la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP). Les moyens sont ensuite notifiés aux gestionnaires des aides, dont les délégataires.

Le maître d'ouvrage informé de l'éligibilité de l'aide dépose un dossier sous l'outil SIAP.

Montants des aides

Ces modalités seront mises à jour dans le cadre :

- Du cahier des charges 2024 de la rénovation énergétique de logements locatifs sociaux, en date du 9 février 2024 ;
- Du cahier des charges 2024 du changement de vecteurs, en date du 9 février 2024.

	Montant forfaitaire par logement
Soutien à la rénovation énergétique	9 500 €
Aide au changement de vecteurs	1 500 €

Composition du dossier

Un seul dossier est adressé au Président du Département de Loire-Atlantique. Son contenu est décrit dans le cahier des charges national (Cf. détail en annexe 10).

Pour les maîtres d'ouvrages HLM, la saisie des données et le dépôt des pièces justificatives doit être réalisé via le portail SIAP. Un mail de confirmation du dépôt des pièces, via le SIAP, est fait en parallèle par le bailleur, à destination de l'adresse électronique habitat.social@loire-atlantique.fr. L'instruction de la demande de subvention est réalisée par le service habitat du Département, via le SIAP, ainsi que la rédaction de l'avenant à la convention dite APL et les paiements.

Pour la maîtrise d'ouvrage hors HLM (association, investisseurs...), la complétude de la fiche de renseignements du Département en amont du dépôt du dossier et la création de leur compte SIAP pour pouvoir téléverser les pièces justificatives doit être réalisé. En parallèle, un mail de confirmation du dépôt des pièces sera adressé à l'adresse électronique habitat.social@loire-atlantique.fr. L'instruction de la demande de subvention est réalisée par le service habitat du Département, via le SIAP, ainsi que la rédaction de l'avenant à la convention dite APL et les paiements.

I-5 – Les aides déléguées de l'État en faveur du dispositif « seconde vie des logements locatifs sociaux »



Hors territoire de Nantes Métropole et de Saint-Nazaire Agglo

Opérations éligibles

Sont éligibles les logements conventionnés fortement consommateurs d'énergie, de classes DPE F et G avant travaux (classes F et G du diagnostic de performance énergétique au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation). Les logements doivent répondre aux obligations suivantes :

- Être achevés et agréés depuis au moins 40 ans ;
- Être passés d'une classe DPE E, F ou G avant travaux à une classe A ou B après travaux ;
- Avoir fait l'objet de travaux importants de remise aux normes de sécurité, d'accessibilité et de qualité sanitaire ;
- Avoir fait l'objet d'un agrément de l'État.

Pour plus d'information, voir le cahier des charges 2024 et l'éligibilité du dispositif et les décrets d'applications.

Bénéficiaires de l'aide

Les organismes mentionnés à l'article D. 323-1 du code de la construction et de l'habitation (OHLM, SEM logement, organismes bénéficiant de l'agrément MOI, établissements sous tutelle des collectivités et gestionnaires de logement, communes gestionnaires de logements locatifs sociaux) peuvent bénéficier de l'aide, qui concerne les logements agréés et conventionnés à l'APL depuis au moins 40 ans et fortement consommateurs d'énergie (classe F et G du diagnostic de performance énergétique (DPE)).

Critères d'octroi de l'aide indirecte

La loi de finances pour 2024 introduit le dispositif « seconde vie », codifié à l'article 1384 C bis du CGI, qui permet aux logements bénéficiaires de voir leurs droits d'exonération de la TFPB rechargés pour 25 années après avoir fait l'objet de travaux d'amélioration particulièrement importants.

Le cumul du dispositif « seconde vie » avec les subventions budgétaires directes pour la rénovation des logements sociaux est uniquement autorisé pour les logements supplémentaires créés par division de grands logements, à la condition du maintien d'un loyer social ou très social. La subvention s'entend hors majoration aux opérateurs MOI ou aux bailleurs en difficulté.

L'agrément des opérations se fait via le dépôt d'un dossier sous l'outil SIAP. Le gestionnaire instruit le dossier et délivre un agrément qui permet à l'État d'octroyer l'aide indirecte citée ci-dessus.

Composition du dossier

Un seul dossier est adressé au Président du Département de Loire-Atlantique. Son contenu est décrit dans le cahier des charges national (Cf. détail en annexe 10).

Pour les maîtres d'ouvrages HLM, la saisie des données et le dépôt des pièces justificatives doit être réalisé via le portail SIAP. Un mail de confirmation du dépôt des pièces, via le SIAP, est fait en parallèle par le bailleur, à destination de l'adresse électronique habitat.social@loire-atlantique.fr. L'instruction de la demande de subvention est réalisée par le service habitat du Département, via le SIAP, ainsi que la rédaction de l'avenant à la convention dite APL et les paiements.

Pour la maîtrise d'ouvrage hors HLM (association, investisseurs...), la complétude de la fiche de renseignements du Département en amont du dépôt du dossier **et la création de leur compte SIAP** pour pouvoir téléverser les pièces justificatives doit être réalisé. En parallèle, un mail de confirmation du dépôt des pièces sera adressé à l'adresse électronique habitat.social@loire-atlantique.fr. L'instruction de la demande de subvention est réalisée par le service habitat du Département, via le SIAP, ainsi que la rédaction de l'avenant à la convention dite APL et les paiements.

I-6 – Les aides déléguées de l'État en faveur de la démolition de logements sociaux existants



Hors territoire de Nantes Métropole et de Saint-Nazaire Agglo

Opérations éligibles

Dans le cadre de la restructuration de quartiers d'habitats sociaux, la démolition constitue une procédure de renouvellement urbain, hors PNRU et QPV, à la suite d'une procédure d'études et de réflexions concertées avec les habitants et la collectivité. La démolition de logements existants vacants s'inscrit dans la perspective d'un traitement urbain du quartier.

Bénéficiaires de l'aide

Les subventions peuvent être attribués aux propriétaires de logements sociaux existants définis dans l'article D.331-14 du CCH.

Critères d'octroi de l'aide

Dans la continuité des orientations du FNAP et de l'enveloppe spécifique liée à la démolition, les critères sont les suivants :

- Logements situés en zone B2 ou C, hors QPV,
- Avec un démarrage rapide des travaux au premier semestre,
- Selon les fléchages de la répartition régionale.

Les travaux ne doivent pas avoir commencé avant l'octroi de la décision d'aide à la pierre.

Montants de l'aide

Plafond de travaux éligibles / prix de revient HT	31,50%
Plafond d'aide au logement	4 105 €

Composition du dossier

Un seul dossier est adressé au Président du Département de Loire-Atlantique. Son contenu est décrit dans l'arrêté du 30 mai 2001 relatif aux pièces à produire à l'appui des demandes de subvention de l'État pour des projets d'investissement, et comprend des informations permettant l'appréciation de la demande de démolition : approche globale du projet, le projet de démolition, le plan de relogement, les financements...

Pour les maîtres d'ouvrages HLM, la saisie des données et le dépôt des pièces justificatives doit être réalisé via le portail SIAP. Un mail de confirmation du dépôt des pièces, via le SIAP, est fait en parallèle par le bailleur, à destination de l'adresse électronique habitat.social@loire-atlantique.fr. L'instruction de la demande de subvention est réalisée par le service habitat du Département, via le SIAP, ainsi que la dénonciation de la convention dite APL et les paiements.

Pour la maîtrise d'ouvrage hors HLM (association, investisseurs...), la complétude de la fiche de renseignements du Département en amont du dépôt du dossier et la création de leur compte SIAP pour pouvoir téléverser les pièces justificatives doit être réalisée. En parallèle, un mail de confirmation du dépôt des pièces sera adressé à l'adresse électronique habitat.social@loire-atlantique.fr. L'instruction de la demande de subvention est réalisée par le service habitat du Département, via le SIAP, ainsi que la dénonciation de la convention dite APL et les paiements.

I-7 Les aides déléguées de l'État en faveur de la location-accession sociale (PSLA)



Hors territoire de Nantes Métropole et de Saint-Nazaire Agglo

Opérations éligibles

Le PSLA est un dispositif d'accession sociale à la propriété destiné à des ménages aux ressources modestes. Il repose sur le principe de la location-accession d'une offre nouvelle ou de la réhabilitation d'un patrimoine existant, à destination de ménages sous conditions de ressources.

Bénéficiaires de l'aide

Les prêts peuvent être attribués à des organismes HLM, des sociétés d'économie mixte, des coopératives HLM, des promoteurs privés...

Le public éligible aux logements aidés

Les ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds du PSLA (Cf. arrêté annuel des plafonds de ressources HLM).

Si l'opérateur n'a pas trouvé de candidat à la location-accession à la fin de la période de commercialisation de 18 mois, le logement peut être conventionné au loyer PLS et conserver les avantages fiscaux initiaux du PSLA.

Critères d'octroi de l'aide

Selon la localisation du territoire et l'analyse du besoin, le Département peut refuser une demande au motif que celle-ci n'est pas opportune (suivant la localisation, un prix en concurrence avec le bail réel solidaire...), ou que le volume de logements est trop important, par exemple.

Selon la localisation de la commune, le prix de vente des logements en accession sociale ne devra pas dépasser les plafonds annuels en € par m² de surface utile (SU) et les ménages accédants respecteront les plafonds de ressources (Cf. annexe 1).

En cas d'opération en acquisition-amélioration de logements anciens, le programme de travaux devra respecter les notions suivantes :

- Avoir un coût de travaux inférieur à 25% du montant total de l'opération,
- Permettre d'offrir une consommation énergétique équivalente à l'étiquette de classe C.

Montants de l'aide

Le montant du prêt PSLA peut financer 100% de l'opération.

Composition du dossier

Un seul dossier est adressé au Président du Département de Loire-Atlantique. Son contenu est décrit dans la circulaire du 20 février 2006 (Cf. détail en annexe 10).

Pour les maîtres d'ouvrages HLM y compris les coop HLM, la saisie des données et le dépôt des pièces justificatives doit être réalisé via le portail SIAP. Un mail de confirmation du dépôt des pièces, via le SIAP, est fait en parallèle par le porteur de projet, à destination de l'adresse électronique habitat.social@loire-atlantique.fr. L'instruction de la demande d'agrément provisoire, puis définitif, est réalisée par le service habitat du Département, via le SIAP, ainsi que la rédaction des documents afférents à l'agrément d'accession sociale.

Partie II - Les aides du Département de Loire-Atlantique pour l'habitat à vocation sociale

Dans une volonté de simplification des démarches, et pour une meilleure visibilité des interventions du Département en faveur de l'habitat social, le présent règlement liste ses différentes aides propres, hors crédits délégués par l'État.

Le territoire d'intervention concerne l'ensemble du département.

Ces aides ont fait l'objet de décisions par l'assemblée départementale à l'occasion de différentes sessions, ouvrant ainsi des lignes d'autorisation de programmes sur une période donnée.

Le descriptif de chaque aide correspond à l'information disponible au moment de l'écriture du présent document. Il est préférable de se rapprocher des contacts indiqués en fin de document pour s'assurer des attendus de chacune des aides présentées.

Le contexte budgétaire du département après le vote du budget primitif le 4 février 2025.

Dans un contexte financier contraint, le Département a pris la décision de suspendre certaines aides en faveur de l'habitat, mais aussi la décision de maintenir et d'actualiser d'autres aides.

Les engagements des aides propres maintenues et/ou actualisées se dérouleront selon les principes détaillés ci-après. Pour les paiements de ces aides, le Département privilégie

II-1 – Les aides dans le cadre des contrats « cœur de bourg / cœur de ville »



Tout le département.

Références

- Délibérations de l'assemblée départementale du 26 mars 2020 et suivantes
- Guide soutien aux territoires (cf. [site internet](#))

La politique de soutien aux territoires 2020-2026

La politique départementale de soutien aux territoires se déploie sur la durée du mandat municipal (2020-2026), autour de quatre piliers :

- le pilier "cœur de bourg / cœur de ville", au titre duquel le Département accompagne la conception et la mise en œuvre opérationnelle des stratégies et projets de revitalisation des cœurs de bourg conduits par les communes de moins de 15 000 habitants lauréates de l'appel à manifestation d'intérêt « cœur de bourg/cœur de ville » (cf. lien vers le [site internet](#)) ;
- les contrats intercommunaux : ces contrats-cadres pluriannuels, dialogués avec chaque Établissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI), formalisent le soutien du Département pour accompagner les intercommunalités dans les projets qui concourent au développement du territoire, qu'ils soient sous maîtrise d'ouvrage communale ou intercommunale, au titre de leur plus-value intercommunale (cf. lien vers le [site internet](#)) ;
- le fonds écoles aide les communes dans le financement de constructions neuves ou de restructurations importantes des écoles publiques maternelles et primaires, des restaurants scolaires et des lieux d'activités périscolaires, ainsi que le dédoublement des classes en REP (cf. lien vers le [site internet](#)) ;
- le fonds communes rurales permet d'accompagner les plus petites communes dans leurs projets et opérations concourant à l'aménagement, au cadre de vie et à l'attractivité de la commune (cf. lien vers le [site internet](#)).

Concernant les projets d'habitat, l'intervention du Département via le soutien aux territoires permet d'accompagner financièrement les collectivités locales, notamment quand elles cèdent aux bailleurs des fonciers (nus, dépollués, déconstruits et aménagés) à des prix plafonds, participant ainsi à l'équilibre global des opérations, au même titre que les aides directes à la pierre.

Ce soutien constitue un levier pour la mobilisation des collectivités territoriales sur la production de d'habitat, en réduisant leur charge financière, au titre :

- des objectifs et orientations stratégiques du Département pour la revitalisation des cœurs de bourg et cœurs de ville ;
- du soutien à l'investissement pour les communes rurales ;
- d'une plus-value intercommunale.

Bénéficiaires

Les destinataires de l'aide départementale sont :

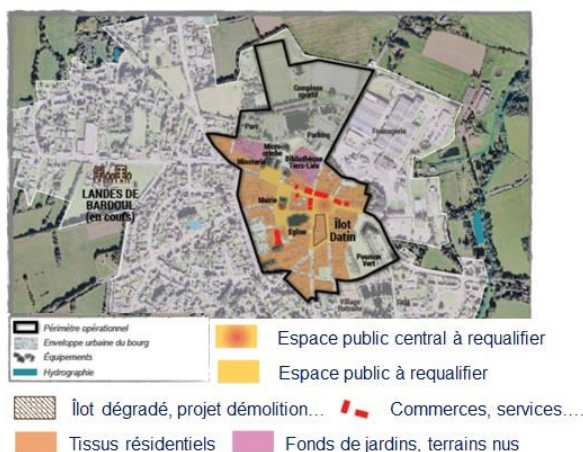
- **les communes de moins de 15 000 habitants** lauréates de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « cœur de bourg / cœur de ville » et/ou les communes labellisées « Petite Ville de Demain » par l'État, qui ont formalisé leur stratégie et plan d'actions pour la revitalisation dans un plan guide opérationnel (PGO) ;
- **les communes de moins de 1 500 habitants**, au titre du pilier communes rurales ;
- **les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) au titre du pilier intercommunal**, en tant que maîtres d'ouvrage de projets retenus dans le contrat intercommunal signé entre chaque EPCI et le département, ou en tant que maîtres d'ouvrage de projets retenus dans le plan guide opérationnel des communes cœur de bourg.

Secteur géographique de l'aide

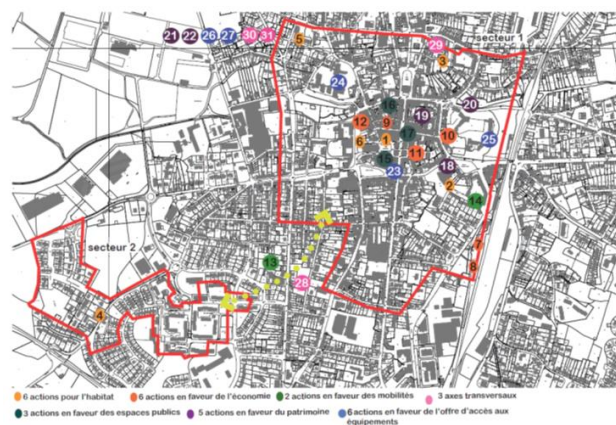
Cette subvention est accordée sur tout le département, y compris Saint-Nazaire Agglo - la CARENE et Nantes Métropole.

Les projets des communes lauréates de l'AMI cœur de bourg sont éligibles s'ils contribuent à leur stratégie de revitalisation, formalisée dans un plan guide opérationnel (PGO), et s'ils sont situés dans le périmètre d'intervention retenu.

Une stratégie déclinée dans un périmètre à la parcelle.



Un périmètre englobant des actions.



Nature des opérations éligibles

Peuvent être éligibles les dépenses engagées par les communes et EPCI pour des projets de production de logements visant à proposer une offre de :

- Logements sociaux locatifs classiques, financés en PLAI et/ou PLUS, y compris en maîtrise d'ouvrage d'insertion bénéficiant de subvention de l'ANAH,
- Habitat inclusif, si le projet est retenu dans le cadre de l'appel à projets départemental habitat inclusif et prévoit des logements financés en prêt PLAI et/ou PLUS,
- Foyers jeunes travailleurs, résidences sociales, pensions de famille si le projet prévoit des logements financés en prêt PLAI et/ou PLUS,
- Résidences autonomie, EPHAD si le projet prévoit des logements financés en prêt PLS et/ou PLUS,
- Logements en accession sociale, financés par le Prêt Social Locatif Accession - PSLA, ou reposant sur le Bail Réel Solidaire – BRS,
- Logements d'urgence.

Ne sont pas éligibles : les projets de logements libres, de logements intermédiaires, de logements sociaux financés par le PLS (hors résidences autonomie et EPHAD), les logements du parc privé, les logements de fonction.

Nature des dépenses éligibles

Dans le cadre d'un projet d'habitat, sont éligibles les dépenses à la charge de la commune ou de l'EPCI qui concernent :

- Le foncier : acquisition de foncier ou de bâtiments par la commune ou par l'intercommunalité,
- Les travaux :
 - de viabilisation et de dépollution du foncier,

- de démolition de bâtiment existant,
- les travaux de voirie quand la parcelle ne dispose pas d'accès et de réseaux divers,
- les réhabilitations lourdes (avec une intervention importante sur le gros œuvre pour de la construction et/ou démolition) dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment existant.

Pour les communes éligibles au fonds communes rurales, toutes les dépenses rattachées à la section investissement qui seraient engagées pour un projet éligible peuvent être retenues.

Les opérations de mise aux normes, notamment relatives à l'accessibilité, ainsi que d'entretien, de rénovation d'un équipement existant, les achats de mobilier, les travaux réalisés en régie, les aménagements paysagers ne sont pas éligibles.

À la demande expresse et écrite des communes, dans un souci de simplification administrative, **lorsqu'ils leur délèguent certaines opérations**, les maîtres d'ouvrage porteurs d'opération pourront être bénéficiaires de la subvention dans le cadre d'une convention spécifique avec la commune (établissement public foncier de Loire-Atlantique – EPF, bailleurs sociaux, associations, ...). Pour ces cas, les communes sont invitées à se rapprocher des délégations territoriales du Département.

Intervention financière

Le taux d'intervention retenu pour chaque projet est laissé à l'appréciation du comité d'engagement en fonction des éléments qualitatifs du projet et de la situation propre à chaque maître d'ouvrage :

- dans la limite du taux maximum d'intervention déterminé par catégorie de commune du pilier cœur de bourg cœur de ville,
- dans la limite du reste à charge minimal obligatoire (20%) pour les communes éligibles au fonds communes rurales,
- dans la limite du montant négocié dans le contrat intercommunal pour les EPCI.

Le financement est établi sur la base d'une assiette de dépenses hors taxes éligibles, déterminée par le Département lors de l'instruction de la demande de subvention.

Procédures

La commune et l'EPCI sont invitées à contacter les délégations territoriales du Département en amont des projets (Cf. article internet : [trouvez sa délégation](#)), afin de vérifier si ceux-ci répondent aux conditions d'éligibilité de la politique publique.

Le formulaire de demande de subvention et le dossier complet sont à adresser aux délégations territoriales, qui en assurent l'instruction.

Les demandes sont présentées aux élus du comité d'engagement (trois séances par an), qui examinent les projets, le taux et montant maximum de subvention possible.

Les dossiers examinés par le comité d'engagement sont présentés en commission permanente, au plus près du démarrage des travaux.

II-2 - Aide au financement des espaces communs dans les projets d'habitat inclusif



Tout le département.

Références

- Délibération de l'assemblée départementale du 9 février 2021
- Délibération de la commission permanente du 3 juin 2021

Définition de l'aide

Les différentes formes d'habitat inclusif permettent à des personnes en situation de handicap et/ou âgées de « vivre chez elles sans être seules », tout en bénéficiant, si elles le souhaitent, du soutien relationnel d'autres personnes ayant fait le même choix. L'habitat inclusif est composé de logements ordinaires disposant souvent d'espaces communs.

La spécificité des projets d'habitat inclusif réside dans la nécessité de disposer d'un espace collectif favorisant les animations et les liens entre les personnes. Cet espace permet de mettre en œuvre le projet de vie social et partagé défini avec les habitants. Il est suggéré que cet espace soit envisagé dans un concept de réversibilité : prévoir la possibilité d'aménager l'espace commun en un logement classique (séjour, coin cuisine, sanitaire, chambre...) en tant que de besoin.

Ces surfaces collectives et partagées ne sont pas prises en charge dans les financements du logement social, montage privilégié de ce type d'habitat. En effet, les coûts engendrés par la création de ces espaces sont bien souvent refacturés aux habitants, en complément du loyer.

L'aide départementale vient financer en partie ces espaces collectifs pour garantir une maîtrise des loyers pour les habitants et l'opérationnalité des projets « bloqués » en raison d'équilibre financier.

L'aide est versée à tous les projets sur l'ensemble du département de Loire-Atlantique.

Modalité d'intervention

L'aide départementale pourrait financer la construction, la réhabilitation et/ou l'équipement d'une salle commune pour la mise en place d'une animation participant à la vie partagée des habitants (Cf. appels à projets de l'aide à la vie partagée).

Elle correspond à :

Calcul de l'aide	2 000 € par m² de surface réalisée ou réhabilitée.
Montant plafond	100 000 € par projet

Possibilité de cumuler l'aide de la CNSA dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt pour le soutien à l'investissement de l'habitat inclusif. Les opérations destinées à un public de personnes âgées sont concernées et permettent le financement de l'espace commun (construit ou réhabilité) et l'adaptabilité du bâti, de l'habitat et des logements (Cf. cadre AMI CNSA).

Bénéficiaire

Les bénéficiaires de l'aide sont les maîtres d'ouvrage des programmes immobiliers comportant de l'habitat inclusif : organismes HLM, coopératives, associations, collectivités et soutenu par l'aide à la vie partagée (AVP) dans le cadre de l'appels à projets.

Conditions d'attribution

Il est demandé que les opérations qui seraient soutenues financièrement par le Département répondent à plusieurs critères, en cohérence avec les politiques et les orientations départementales en matière d'habitat, d'aménagement du territoire et d'inclusion.

Ces critères sont les suivants :

- L'opération d'habitat inclusif devra s'intégrer dans une démarche globale avec la localisation en cœur de bourg, à proximité des services, équipements et établissements de santé, et en lien avec la collectivité locale ;
- L'association des futurs habitants à la définition du projet ;
- Les loyers des logements proposés devront être en cohérence avec les ressources des futurs habitants. L'aide départementale devra permettre de réduire le montant refacturé aux habitants, lié à l'existence de l'espace commun. Le bénéficiaire devra montrer l'impact de l'aide du Département (loyer avant et loyer après aide). S'il y a majoration de loyer du fait du coût de l'espace commun, elle ne pourra pas excéder 3% (Cf. loyer de base hors majoration espace commun) ;
- La réalisation de l'espace commun devra avoir fait l'objet en amont d'une recherche de mutualisation avec des salles existantes sur le territoire. Le bénéficiaire devra envisager la réversibilité et l'adaptabilité de l'espace commun en logement, en fonction des besoins et ou de l'usage locatif dans le temps ;
- Le projet d'animation devra être défini et devra permettre de justifier la nécessité de réaliser un espace commun et partagé. L'animation devra participer à l'insertion de l'opération et de ses habitants dans la vie de la commune. Enfin, un point de vigilance sera porté sur la taille de l'espace commun afin de s'assurer qu'elle soit adaptée aux futurs usages ;
- L'opération est soutenue par le Département dans le cadre de l'aide à la vie partagée (AVP).

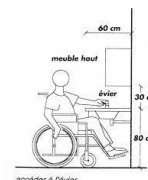
Procédures

Dépôt de la demande d'aide auprès du Département via l'adresse électronique suivante : habitat.social@loire-atlantique.fr. Instruction de la demande de subvention par le service habitat du Département.

La composition du dossier est la suivante :

- Un courrier de demande de l'aide départementale ;
- Un document permettant d'apprécier la localisation et forme du projet d'habitat inclusif dans son environnement ;
- Le projet social de l'habitat inclusif concerné ;
- Les loyers des logements ordinaires, les loyers accessoires et la partie du loyer lié à l'espace collectif (pas plus de 3 % de majoration du loyer de base, hors majorations locales), avant et après l'aide départementale ;
- Le plan de financement comprenant l'espace commun, avant et après l'aide départementale ;
- La fiche descriptive de projet du Département.

II-3 - Aide à l'adaptation des logements du parc social en faveur des personnes handicapées et des personnes âgées



Tout le département.

Références

- Délibération de l'Assemblée départementale du 9 décembre 2008 relative à l'adoption du budget primitif du Département pour l'année 2009, enveloppe reconduite annuellement
- Délibération de l'Assemblée départementale du 20 juin 2000 ayant décidé d'étendre sa politique d'aide à l'habitat aux personnes handicapées ou aux familles ayant une personne handicapée à charge envisageant la construction d'un logement neuf adapté
- Délibération de l'Assemblée départementale du 11 décembre 1995 relative à l'extension de la politique départementale aux organismes d'HLM publics ou privés, maître d'ouvrage de travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements concernant les personnes handicapées

Définition de l'aide

Le Département aide les maîtres d'ouvrage réalisant des travaux d'adaptabilité et d'accessibilité de logements sociaux ou créant des logements neufs pour les personnes handicapées et les personnes âgées.

Modalité d'intervention

Cette subvention est destinée à financer les travaux d'adaptation du logement au handicap par des équipements ou aménagements adaptés dans la salle de bain / d'eau, les WC, la cuisine, la chambre, le séjour... **Une préconisation par un ergothérapeute doit détailler les adaptations nécessaires.**

L'aide correspond à :

Taux de subvention	20% maximum du coût TTC des travaux liés au handicap, y compris le diagnostic de l'ergothérapeute
Montant maximum	2 600 € par logement

Les dépenses éligibles sont les suivantes :

- Le diagnostic de l'ergothérapeute,
- Travaux d'accessibilité vers le logement :
 - o Stationnement / garage : voie de garage, caniveau à grille, surlargeur du garage...
 - o Accès extérieur au logement : construction d'une rampe d'accès au logement / bâtiment, travaux hall d'entrée, suppression de marches/seuils/ressauts ou tout autre obstacle...
- Travaux d'adaptation du logement :
 - o Accessibilité intérieure : élargissement de la porte d'entrée, des portes intérieures du logement, des portes d'accès aux balcons, terrasse, loggias et jardins,
 - o Ouvertures facilitées du logement : électrification des volets roulants et des ouvertures de portes,

- Adaptation de la salle de bains et des sanitaires au handicap ou vieillissement : changement baignoire par douche, barres d'appui, main courante, revêtement de sol adapté, mobilier adapté, WC suspendu ou adapté ...
- Adaptation de la cuisine : barres d'appui, main courante, revêtement de sol adapté, équipement ou mobilier adapté....
- Adaptation de la chambre : barres d'appui, main courante, revêtement de sol adapté,
- Adaptation du séjour : barres d'appui, main courante, revêtement de sol adapté,

Bénéficiaire

Les bénéficiaires de cette subvention sont les organismes HLM, les communes, les maîtres d'ouvrage, propriétaires du logement concerné.

Conditions d'attribution

Pour bénéficier de cette subvention, plusieurs conditions sont à respecter :

- Pour les personnes handicapées, elles doivent être bénéficiaires de la prestation de compensation du handicap (PCH) ou justifier de la carte d'invalidité à 80%,
- Pour les personnes âgées de plus de 60 ans, un diagnostic réalisé par un ergothérapeute doit être fourni. Le reste à charge pour les locataires doit être nul.

Procédures

Dépôt de la demande d'aide du Département via l'adresse électronique suivante : habitat.social@loire-atlantique.fr. Instruction de la demande de subvention par le service habitat du Département.

Le dossier de demande d'aide comprend :

- Le courrier de demande de l'aide par le propriétaire bailleur,
- Le fichier « formulaire de demande » de l'aide intégrant les informations du logement, le détail du coût des travaux par nature de travaux, et les modalités de financement (tableur disponible auprès du service habitat),
- Le descriptif des travaux et leurs coûts (devis détaillé),
- Le plan de financement,
- Le justificatif relatif au locataire concerné par les travaux,
- Un diagnostic réalisé par un ergothérapeute préconisant des aménagements.

II-4 - Aide pour l'industrialisation de la réhabilitation du parc de logements sociaux énergivores (démarche EnergieSprong)



Tout le département.

Références

- Délibération de l'Assemblée départementale du 26 mars 2024 relative à l'extension de la politique départementale aux organismes d'HLM publics ou privés, maître d'ouvrage de travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements concernant les personnes handicapées

Définition de l'aide

Le Département aide les bailleurs sociaux engagés dans la démarche EnergieSprong, au titre du marché régional MASH porté par l'Union Sociale pour l'Habitat des Pays de la Loire.

La démarche EnergieSprong a pour but de rénover des logements existants afin de les rendre plus performants en énergie et à zéro émission de carbone en utilisant des solutions préfabriquées et standardisées.

Modalité d'intervention

Cette subvention est destinée à financer les travaux de réhabilitation des **logements sociaux concernés par le lot 4 du marché MASH dans le cadre de la démarche EnergieSprong**.

L'aide correspond à :

Montant de l'aide	17 000 € par logement si l'opération est située hors Nantes Métropole, OU 6 000 € par logement si l'opération est située sur Nantes Métropole, en complément de l'aide de cette dernière (Cf. total cumulé équivalent).
--------------------------	--

Bénéficiaire

Les bénéficiaires de cette subvention sont les organismes HLM inscrits dans la démarche EnergieSprong relevant du marché MASH.

Conditions d'attribution

Sont éligibles les opérations de réhabilitations de logements sociaux conventionnés identifiés dans le lot 4 du marché MASH.

Procédures

Dépôt de la demande d'aide du Département via l'adresse électronique suivante : habitat.social@loire-atlantique.fr. Instruction de la demande de subvention par le service habitat du Département.

Le dossier de demande d'aide comprend :

- Le courrier de demande de l'aide adressé au président du Département,
- Le descriptif de l'opération (plan de situation, plan cadastral, plan de masse, nombre de logement, typologies, programmes des travaux sommaire, matériaux utilisés),
- Les loyers avant et après les travaux de réhabilitation,
- Le prix de revient prévisionnel HT et TTC,
- Le plan de financement prévisionnel,
- L'étude thermique comportant les préconisations de travaux retenus à caractère thermique et le gain énergétique projeté en Kwh/m²/an avant et après travaux,
- Le programme de sensibilisation des locataires aux nouveaux usages,
- L'engagement du bailleur signé du Directeur Général de non-revente pendant 10 ans.

II-5 – Fond départemental pour le logement d'abord (FDLA)



Tout le département.

Références

- Délibération de l'assemblée départementale du 15 mars 2022, décidant l'aide du Département pour les « solutions d'habitat transitoire et/ou accompagné »
- Délibération de l'assemblée départementale du 27 juin 2022, décidant du fonctionnement et la modification de l'intitulé de l'aide par le « fond départemental pour le logement d'abord »

Définition de l'aide

Les diagnostics du plan départemental de l'habitat (PDH) et du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ont fait ressortir la nécessité d'une convergence des gouvernances et des actions dans les champs du logement et de l'habitat. En effet, tout comme pour l'habitat inclusif, la double approche immobilière et sociale est indispensable.

Le développement d'offres adaptées, pour ces publics qui peuvent avoir besoin d'un accompagnement dans et vers le logement, est un enjeu fondamental. Les solutions peuvent être diverses et transitoires en fonction des situations et des publics : roms, jeunes en sortie de l'aide sociale à l'enfance (ASE), personnes en grande précarité, femmes victimes de violence, réfugiés régularisés, gens du voyage...

Cet engagement du Département doit permettre de soutenir financièrement une gamme de solutions d'hébergement / logement à adapter en fonction des situations sociales : une offre d'hébergement-logement modulable pouvant bénéficier à différents types de public, des solutions mixant des terrains d'insertion, de l'habitat adapté, transitoire, intercalaire, des pensions de familles, des solutions d'habitat modulaires, des tyns house, etc.

Au-delà de ces solutions spécifiques, le Département souhaite renforcer l'accès des personnes défavorisées à des logements à loyers modérés en renforçant l'offre locative privée à vocation sociale.

Le public éligible est, en priorité, le suivant : personnes vivant dans un bidonville ou à la rue, jeunes en sortie de l'aide sociale à l'enfance (ASE), personnes en grande précarité, femmes victimes de violence, réfugiés régularisés, gens du voyage...

Un accompagnement du public doit être réalisé si nécessaire, dans le logement/hébergement et vers l'emploi, l'éducation... Le gestionnaire peut réaliser cet accompagnement, ou le déléguer à une association compétente.

Une description de l'accompagnement du public visé doit permettre aux services du Département d'apprécier le volet social.

Les solutions d'habitat sont, en priorité, les suivantes : une offre d'hébergement-logement modulable pouvant bénéficier à différents types de public, des solutions mixant des terrains d'insertion, de l'habitat adapté, transitoire, intercalaire, des résidences sociales, des pensions de familles, des solutions d'habitat modulaire, des tyns house, le changement d'usage temporaire d'un foncier en attendant sa destination finale...

L'occupation du foncier par cet habitat transitoire peut-être temporaire sur une durée déterminée ou permanente, ou déplaçable sur un autre foncier.

Un descriptif du mode constructif et de l'habitat envisagé (nature du logement, typologie, loyer...) doit permettre aux services du Département d'apprécier l'habitat transitoire et la disponibilité du foncier dans la durée.

Modalité d'intervention

Cette subvention est destinée à financer des solutions de logement ou d'habitat destiné à des publics en difficultés, ne trouvant pas de réponse ou peu dans l'offre existante.

L'aide correspond à :

Montant de l'aide	Jusqu'à 15 000 € par place et/ou logement
Montant maximum	300 000 € par projet

Cette intervention du Département est conditionnée à une contrepartie qui sera traitée par la direction solidarité insertion (DSI) : le porteur du projet s'engage à proposer et élaborer un document qui définit l'accompagnement et le « projet social » du public visé par le projet, ainsi que les modalités de réservation de logements à destination des publics prioritaires du Département.

Bénéficiaires

Les bénéficiaires de cette subvention sont les organismes HLM, les communes et les associations.

Procédures

Dépôt de la demande d'aide via l'adresse électronique suivante : habitat.social@loire-atlantique.fr.
Instruction de la demande de subvention par le service habitat du Département, en lien avec la direction solidarités et insertion.

La composition du dossier est la suivante :

- Courrier de demande de l'aide,
- Une note de présentation du projet : son objet, sa localisation, les publics envisagés, le lien avec la/les collectivités⁸ et les acteurs du logement, le « projet social » qui comprend l'accompagnement social et le fonctionnement...
- Un document présentant la solution d'habitat transitoire (plan, typologie, surface...),
- Un prix de revient de l'opération HT et TTC,
- Un plan de financement prévisionnel intégrant toutes les aides, prêts et fonds propres. Le prix de la redevance « locative » facturée au gestionnaire (montant annuel),
- Les coûts annuels de fonctionnement et d'accompagnement du gestionnaire,
- Un calendrier prévisionnel de l'opération : étude, appel d'offres, permis de construire ou autre, disponibilité foncière, ordre de service, date d'achèvement des travaux...

Une convention financière sera transmise par le service habitat.

⁸ Le Département sollicitera l'avis de la / les collectivités sur le projet.

II-6 - Aide aux logements en bail réel solidaire (BRS)



Tout le département.

Références

- Délibération de l'assemblée départementale du 24 juin 2019

Définition de l'aide

Le Département accompagne chaque logement qui est réalisé sur un foncier dont l'OFS Atlantique Accession Solidaire est propriétaire. L'objectif de cette subvention départementale est de limiter le montant de la redevance qui sera acquittée par les ménages dans le cadre du bail réel solidaire (BRS) qu'ils passeront avec cet organisme.

Modalité d'intervention

Cette subvention est destinée à financer des logements BRS et correspond à :

Montant d'aide	2 500 € par logement sous réserve d'un équivalent d'aide de la commune / collectivité sur le foncier (subvention, minoration du prix de vente du foncier...).
-----------------------	--

Bénéficiaires

Les bénéficiaires de cette subvention sont l'un des opérateurs membres d'Atlantique Accession Solidaire (ESH ou OPH) ou la structure créée pour la réalisation du programme (SCCV ...).

En cas de VEFA avec la promotion privée, l'aide est attribuée directement à Atlantique Accession Solidaire.

Conditions d'attribution

Pour bénéficier de cette subvention, plusieurs conditions sont à respecter :

- Les logements financés seront proposés à des ménages justifiant de ressources inférieures aux plafonds appliqués sur les territoires (pour le territoire de délégation du Département, les plafonds PLS accession),
- Ces ménages bénéficieront d'un prix de vente maîtrisé et d'une sécurisation en cas de revente ou d'accidents de la vie,
- Le dossier du programme BRS doit être présenté en comité d'engagement de l'OFS,
- Le même dossier a reçu un avis favorable du conseil d'administration de l'OFS.

Procédure

Instruction de la subvention à la suite de la validation du dossier en conseil d'administration de l'OFS, par le service habitat du Département. **Le bailleur bénéficiaire de l'aide du Département adresse un courrier** faisant référence au CA de l'OFS, le détail de l'opération (nom, localisation, nombre de logement, montant de l'aide) et le nom de la personne habilitée à signer la convention financière.

Après passage en commission permanente, une notification de l'aide accompagnée de la convention financière sera transmise au bénéficiaire pour signature, sans la dater.

II-7 – Les garanties d'emprunts du Département de Loire-Atlantique en faveur du logement social



Tout le département.

Références

- Règlement actualisé au 1^{er} juillet 2024, cadre juridique issu des délibérations ci-dessous : délibération de l'assemblée départementale du 15 octobre 2013 (décision modificative n°3 du budget 2013) et délibération de l'assemblée départementale du 20 octobre 2009 (décision modificative n°3 du budget 2009).

Cadre juridique des garanties d'emprunt

Le Département veille au respect des règles prudentielles codifiées au code général des collectivités territoriales dans le cadre de l'octroi de garantie d'emprunt :

- La règle du **plafonnement du risque** selon laquelle le montant total des annuités garanties et celui des annuités de la dette départementale ne peut excéder 50 % des recettes réelles de fonctionnement du budget départemental ;
- La règle de **division du risque** qui impose que le montant des annuités garanties au profit d'un même débiteur, rapporté au montant total susceptible d'être garanti ne puisse excéder 10 %,
- La règle du **partage du risque entre plusieurs garants** qui implique que la quotité garantie sur un même emprunt, toutes collectivités confondues, ne peut excéder 50 %. Cette quotité maximale peut néanmoins être portée à 80 % pour les opérations d'aménagement conduites en application des articles L300-1 à L300-4 du code de l'urbanisme. Elle n'est par ailleurs pas applicable aux organismes d'intérêt général.

Ces trois ratios cumulatifs ne s'appliquent pas aux opérations relatives au logement social et notamment aux opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements sociaux réalisés par les organismes d'habitations à loyer modéré ou les sociétés d'économie mixte, ainsi que les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements bénéficiant d'une subvention d'État ou de prêts dits aidés. Ils ne s'appliquent pas non plus aux personnes de droit public.

La quotité maximale susceptible d'être garantie par le Département varie en fonction du secteur d'intervention concerné. En principe, les quotités appliquées sont :

- Pour le secteur social ou médico-social : 50 % maximum, avec la co-garantie de la commune ou de l'EPCI ;
- Pour le secteur locatif social, hors cadre partenarial avec Habitat 44 : 50 % maximum, avec la co-garantie de la commune ou de l'EPCI ou celle de la Caisse de garantie du logement locatif social, dont il sera recherché la caution prioritairement à tout engagement du Département ;
- Pour le secteur divers : 50 % maximum avec la co-garantie de la commune ou de l'EPCI.

Il peut néanmoins être dérogé à ces quotités selon les cas d'espèces ou dans le cadre de conventions ou de délibérations spécifiques.

Il en est ainsi du cadre partenarial établi avec Habitat 44, qui fait l'objet de dispositions dérogatoires inscrites dans le cadre d'une convention pluriannuelle. Il est en de même pour les logements réalisés en bail réel solidaire (BRS) par l'organisme de foncier solidaire Atlantique Accession Solidaire, dont les modalités propres de cautionnement ont été précisées par une délibération spécifique.

Nature et objet du prêt garanti, type de caution apportée et exclusion

Dans le cadre des règles prudentielles définies ci-dessus et sous cette réserve, le Département peut apporter sa garantie à une personne morale de droit public ou de droit privé, y compris aux sociétés civiles immobilières dès lors qu'une société d'économie mixte départementale ou une société publique locale en serait l'actionnaire majoritaire, pour des opérations présentant un intérêt départemental.

Le Département peut apporter sa garantie aux prêts à taux fixe, à taux révisable ou à taux variable, en signature initiale et en renégociation. Le Département s'interdit de garantir les emprunts structurés ou dits risqués selon la charte de Gissler.

Le type de caution admis est la caution simple avec renonciation au bénéfice de discussion. Dans ce cas, le Département s'engage à se substituer au débiteur principal sans exiger que l'établissement prêteur discute préalablement les biens du débiteur. En revanche, dans les garanties qu'il accorde, le Département conserve le bénéfice de division. Lorsqu'il y a des co-garants, le créancier divise ses poursuites entre les diverses cautions. Le Département exclut toute demande induisant une garantie solidaire.

Contreparties de la garantie départementale d'emprunt

À titre très exceptionnel, le Département se réserve le droit de demander des sûretés réelles en garantie du paiement de sa créance en cas de mise en jeu de sa garantie d'emprunt conformément aux règles du code civil. Elles consistent dans l'affectation de biens mobiliers ou immobiliers, appartenant aux organismes sollicitant la garantie départementale, au paiement de la dette à garantir.

Devoir d'information et suivi des emprunts

Il est fait obligation au bénéficiaire de communiquer au Département les documents financiers lui permettant d'assurer le suivi de l'emprunt garanti, notamment lorsque ceux-ci ne sont pas adressés directement par les établissements prêteurs.

En vertu de l'article L313-22 du code monétaire et financier, les prêteurs ont l'obligation d'informer le Département chaque année sur l'état d'exécution des prêts garantis par le Département auprès de leurs établissements.

Tout bénéficiaire de la garantie départementale s'engage à communiquer annuellement ses comptes de gestion (bilan, compte de résultats et annexes), compte de trésorerie et état des créanciers de l'exercice précédent dûment approuvés, dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice concerné à la direction des finances, afin de permettre un suivi financier de l'opération.

Toutes les opérations liées à la gestion de l'emprunt garanti par le Département, dont notamment les renégociations de l'emprunt garanti, devront impérativement recevoir l'accord formel du Département.

Le Département se réserve le droit de réaliser un état d'avancement opérationnel et financier de l'opération garantie. Le cas échéant, il sera suivi d'une évaluation. Celle-ci pourrait conduire le Département à recommander toutes les mesures correctrices indispensables, afin de prévenir dans le cas échéant la mise en jeu de la garantie départementale.

Mise en jeu de la garantie départementale d'emprunt

Les paiements pris en charge par le Département en cas de mise en jeu de sa garantie auront le caractère d'avances remboursables.

Ce compte d'avances comprendra en dépense, le montant des versements effectués par le Département à la suite de la défaillance du débiteur, et en recette, le montant des remboursements effectués par le bénéficiaire de la garantie départementale.

Le solde constituera la dette du bénéficiaire de la garantie à l'égard du Département.

Direction du Département en charge des garanties d'emprunts :

Direction finances et commande publique, service prévision et budget



Annexe 1 – Plafonds de ressources et de vente en accession sociale au 1^{er} janvier

A – Les plafonds de ressources

Pour le logement locatif

Les données ci-dessous entrent en vigueur au 1^{er} janvier 2025, sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros figurant sur les avis d'imposition de chaque personne vivant au foyer ou de l'année n-1 lorsque les ressources concernées ont diminué d'au minimum 10 % par rapport à l'année n-2. Cette diminution des ressources doit être justifiée par tous moyens, à l'exception d'attestation sur l'honneur.

Pour tout détail sur le calcul des ressources des ménages, le texte de référence est l'arrêté du 23 décembre 2024 modifiant 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. L'arrêté du 28 décembre 2018 a intégré les personnes en situation de handicap dans la description des catégories de ménages.

Est considéré comme jeune ménage un couple dont la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à 55 ans. La personne en situation de handicap au sens du présent arrêté est celle titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles.

Autres régions métropolitaines	PLAI	PLUS	PLS
Personne seule	12 759 €	23 201 €	30 161 €
2 personnes sans personne à charge ou personne seule en situation de handicap (hors jeune ménage)	18 591 €	30 984 €	40 279 €
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage ou 2 personnes dont au moins une est en situation de handicap	22 356 €	37 229 €	48 437 €
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap	24 875 €	44 982 €	58 477 €
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	29 105 €	52 915 €	68 790 €
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	32 800 €	59 636 €	77 527 €
Par personne supplémentaire	3 657 €	6 652 €	8 648 €

Ces plafonds sont remis à jour au début de chaque année et s'appliquent à compter du 1^{er} janvier de l'année en cours.

Pour le logement locatif intermédiaire (LLI), les plafonds de ressources pour 2025 sont les suivants :

LLI	A	B1	B2 / C
Personne seule	43 475 €	35 435 €	31 892 €
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	64 978 €	47 321 €	42 588 €
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	78 104 €	56 905 €	51 215 €
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	93 556 €	68 699 €	61 830 €
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	110 753 €	80 816 €	72 735 €
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	124 630 €	91 078 €	81 971 €
Par personne supplémentaire	13 886 €	10 161 €	9 142 €

B – Les plafonds de la location accession (PSLA)

Les **plafonds de ressources** ci-dessous entrent en vigueur au 1er janvier 2025, sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros. Ces revenus sont appréciés soit au moment de la signature du contrat de réservation, soit au moment du contrat de location-accession s'il n'y a pas de contrat de réservation. Cette appréciation se fait sur la base de l'avis d'imposition fourni par l'acquéreur et joint au contrat.

Attention, depuis 2024, la définition des catégories de ménages est modifiée pour s'aligner sur les catégories du logement locatif social. Par ailleurs, la zone B1 obtient un plafonnement spécifique.

PSLA	A	B1	B2 / C
Personne seule	38 508 €	38 508 €	33 479 €
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	57 555 €	57 555 €	44 710 €
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	75 447 €	69 183 €	53 766 €
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	90 078 €	82 871 €	64 910 €
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	107 173 €	98 101 €	76 357 €
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	120 598 €	110 396 €	86 055 €
Par personne supplémentaire	13 440 €	12 301 €	9 599 €

Pour tout détail sur le calcul des ressources des ménages, le texte de référence est l'arrêté du 23 décembre 2024 modifiant l'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

Le respect des **plafonds de prix** pour la qualification de l'activité d'accession sociale se situe au niveau de l'opération. Pour mémoire, dans le cadre des dispositifs permettant de bénéficier d'avantages fiscaux au niveau de la TVA (BRS, PSLA) le contrôle s'effectuera au niveau de chaque logement concerné.

Les données présentées ici sont applicables à partir du 1^{er} janvier 2025, en euros au m² de surface utile (SU) majorée dans la limite de 6 mètres carrés, de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

Zone	A	B1	B2	C
Plafond prix HT	4 675 €	3 744 €	3 269 €	2 857 €

Le montant de la partie de la **redevance locative mensuelle** correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement (mentionné au II de l'article R. 331-76-5-1 du CCH) ne peut excéder les plafonds ci-après, calculés selon les modalités en vigueur et applicables au 1er janvier 2024, exprimés en euros par mètre carré de surface utile (SU).

Zone	A	B1	B2	C
Redevance locative max	11,75 €	10,13 €	9,73 €	9,00 €

C – Les plafonds de l'accession en bail réel solidaire (BRS)

Les **plafonds de ressources** ci-dessous entrent en vigueur au 1er janvier 2025, sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros. Ces revenus sont appréciés soit au moment de la signature du contrat avec l'opérateur. Cette appréciation se fait sur la base de l'avis d'imposition fourni par l'acquéreur et joint au contrat.

	PLS accession
Personne seule	33 479 €
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	44 710 €
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	53 765 €
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	64 909 €
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	76 357 €
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	86 055 €
Par personne supplémentaire	9 599 €

Annexe 2 – Les publics éligibles selon la nature des logements et les aides déléguées de l'État

La réglementation en vigueur concernant les publics cibles (bénéficiaires) prévoit des natures de logements (logement ordinaire ou type de structure collective, hébergement ...) à réaliser pour répondre aux besoins, et des aides déléguées de l'État sont définies en correspondance :

NATURE DU LOGEMENT =	LOGEMENT ORDINAIRE [Loyer]	LOGEMENT STRUCTURE DIT "FOYER" [Redevance locative = équivalent loyer + forfait locatives récupérables (Cf. décret n°87-713 du 26 août 1987)]										
		Résidence étudiante	Résidence sociale classique	Pension de famille (maison relais)	Résidence d'accueil	Foyer habitat inclusif	MARPA	Résidence autonomie	EHPAD	Foyer pour personnes en situation de handicap	Hébergement	Résidence hôtelière à vocation sociale
PRODUITS =	Le logement "familial" est finançable en PLAI, PLUS et PLS selon les publics, cumul avec aides complémentaire PLAI adapté	Les résidences étudiantes (assimilées LO) sont financées en PLS, si une convention Etat Région est signée, le PLUS est autorisé.	Les résidences sociale sont financées en PLAI "classique", possibilité de cumuler avec l'aide complémentaire PLAI adapté			L'habitat inclusif est finançable en PLAI avec une redevance locative	Les MARPA sont financées en PLS et/ou PLUS	Les logements foyers pour PA sont financés en PLS (Cf. dérogation du préfet de département pour une partie en PLUS)		Les logements foyers pour PH sont financés en PLS.	Les opérations peuvent être financées avec le produit spécifique hébergement (PSH) du décret du 26/10/2009	Les modalités de financement d'une RHVS sont définies aux articles R331-85 à 95 du CCH
PUBLICS CIBLES (BENEFICIAIRES)	Ménages ordinaires	OUI										
	Ménages en difficulté, en grande précarité	OUI si PLAI adapté pour un accompagnement et baisse loyer+charges		OUI	OUI							
	Personnes âgées	OUI Article 20 de la loi ASV du 28/12/2015 et habitat inclusif				OUI Décret du 02/06/2023 relatif au financement en PLAI des logements foyers dénommés habitat inclusif	OUI	OUI	OUI			
	Personne en situation de handicap				OUI handicap psychique					OUI Foyer hébergement ou de vie, ou foyer d'accueil médicalisé		
	Saisonniers		OUI									OUI
	Etudiants	OUI										OUI Mesures de la loi MLLE du 25/03/2009
	Jeunes	OUI Article 109 de la loi ELAN du 23/11/2018	OUI									
	Jeunes travailleurs		OUI									
	Publics issus de FTM		OUI									
	Publics de maisons relais ou de résidences d'accueil			OUI	OUI							
	Gens du voyage	OUI Habitat adapté en PLAI										
	Autres publics spécifiques		OUI								OUI Public hébergement d'urgence, réinsertion sociale, demandeurs d'asile...	

Annexe 3 – Les plafonds des prix de vente aux bailleurs des logements locatifs sociaux acheté en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

Hors des territoires de Saint-Nazaire agglomération et de Nantes Métropole, les prix plafond sont fixés hors taxe (HT) en fonction des zones de loyer (2 et 3), par m² de surface habitable (SHAB) et comprenant une place de stationnement aérien⁹.

Les prix indiqués sont applicables pour les contrats de réservation signés à compter du 1^{er} janvier 2024.

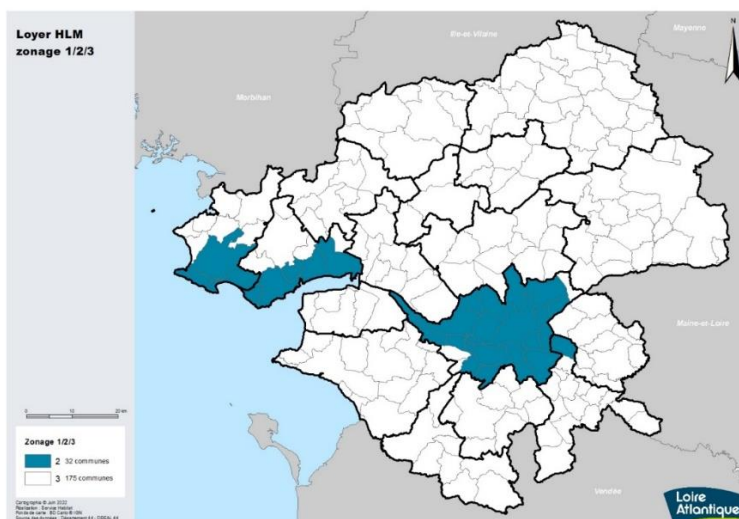
Zone 2	Zone 3
2 200 € HT/m ² de SHAB	2 000 € HT/m ² de SHAB

Détail des communes dans l'annexe 6 - carte

A noter :

- Une majoration de 50 € est possible pour une place de stationnement supplémentaire en sous-sol ou boxée ;
- Une demande explicitée des deux parties pourra être adressée au Département pour étudier de façon dérogatoire, au cas par cas, des dépassements de plafonds en cas de sujétions particulières exceptionnelles renchérissant le coût ;
- Les ventes en bloc sont exclues sauf dérogation très exceptionnelle qui devra être argumentée sur l'impossibilité de passer via une maîtrise d'ouvrage directe du bailleur social ;
- Les opérations peuvent intégrer une partie de logements en PLS. Néanmoins, la pertinence de ce mode de financement sera étudiée d'une part au regard du positionnement par rapport au marché locatif libre et, d'autre part, des typologies des logements envisagées ;
- L'usufruit locatif social (ULS) est exclu (voir info page 9). Une dérogation sera étudiée au cas par cas et de façon très exceptionnelle si les logements viennent en complément des agréments annuels inscrits dans le programme local de l'habitat du territoire. Il ne pourra être produit sur les communes SRU carencées conformément à la circulaire technique du ministre en charge de la ville et du logement en date du 22 octobre 2019.

Carte du zonage loyer au 1^{er} janvier 2024 pour les plafonds de prix VEFA, hors Nantes Métropole et la Saint-Nazaire agglomération.



⁹ Le règlement du plan local de l'urbanisme peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement pour les opérations citées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme. Pour les PLU concernés, le stationnement sera vu par le promoteur et le bailleur.

Caractéristiques générales de l'opération et la description des logements par territoire

CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'OPERATION						SURFACES MINIMALES PAR PIECES				
Type	Répartition du nombre de logements par type			Surfaces habitables moyennes (+ ou - 2 m²)	Prolongement extérieur du logement (4)	Cuisine	Séjour	Chambre parentale	Autres chambres	Celier (surface minimale)
	EPCI littoraux (1)	EPCI péri-urbain (2)	EPCI nord département (3)							
T2	35 à 40 %	30 à 35 %	25 à 30 %	46 m²	10 % de la SHAB	7,5 m² pour une cuisine ouverte	18 m²	11 m²	9 m²	3 m²
T3	40 à 45 %	45 à 50 %	50 à 55 %	65 m²		9 m² pour une cuisine fermée	20 m²			
T4	20%	20%	20%	78 m²			22 m²			
T5	selon le programme			88 m²			24 m²			

(1) Cap Atlantique, Sud Estuaire, Pornic Agglo Pays de Retz, Sud Retz Atlantique

(2) Ancenis, Erdre et Gesvres, Région de Blain, Estuaire et Sillon, Grandlieu, Clisson Sèvre et Maine Agglo, Sèvre et Loire

(3) Chateaubriant Derval, Région de Nozay, Pays de Redon, Pays de Pontchâteau - Saint Gildas des Bois

(4) à préciser si terrasse, balcon ou jardin au moment de la négociation.

- Performance énergétique

Tous les logements vendus en VEFA doivent atteindre le niveau de performance énergétique HPE RT 2012 à justifier par une étude thermique pour les PC déposés avant le 1^{er} janvier 2022.

Pour les PC déposés après le 1^{er} janvier 2022, les logements vendus en VEFA doivent atteindre le niveau de performance énergétique de la RE2020 : BBIO -10% ou atteinte niveaux Cep,nr et Cep -10%.

- Stationnement/garages

Sauf cas particulier, le nombre de places de stationnement est fixé au minimum à une place par logement.

- Luminosité ensoleillement

Les programmes mono-orientés au nord sont à éviter. Des orientations multiples devront être privilégiées.

Très exceptionnellement, des petits logements peuvent être mono-orientés.

- Pièces d'eau et équipements sanitaires

Pour les logements en duplex à partir du T4, des sanitaires doivent être installés sur les deux niveaux.

Pour les logements T5 en duplex, deux salles d'eau et deux sanitaires doivent être installés.

- Espaces de rangement

Un rangement aménagé doit être réalisé dans l'entrée et au moins un placard dans une chambre.

- Accessibilité

Tous les logements répondent à la norme réglementaire.

Annexe 4 – Les prix de vente aux bailleurs des terrains viabilisés

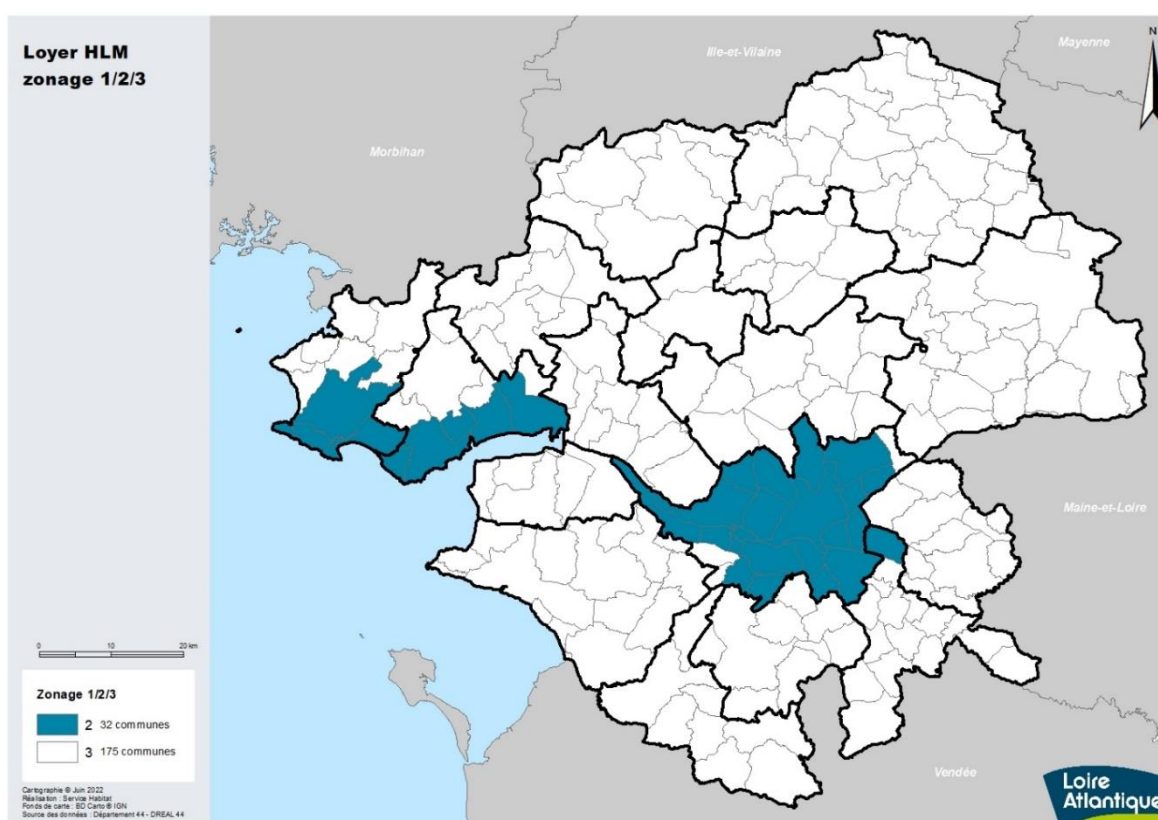
Hors des territoires de Saint-Nazaire agglo et de Nantes Métropole, les prix plafond sont fixés hors taxe (HT) en fonction des zones de loyer (2 et 3), et par m² de surface plancher (SP). Ces prix s'entendent pour des terrains démolis, dépollués, viabilisés et prêts à construire.

Les prix indiqués sont applicables pour les actes de vente signés à compter du 1^{er} janvier 2024.

Zone 2	Zone 3
115 € HT/m ² de SP	65 € HT/m ² de SP

Détail des communes dans l'annexe 6 - carte

Carte du zonage loyer au 1^{er} janvier 2024 des plafonds de prix de terrains viabilisés, hors Nantes Métropole et Saint Nazaire agglo.



Annexe 5 – Le recyclage foncier et immobilier (ex. sobriété foncière)

Orientation nationale

Le FNAP a créé une dotation en 2023, appelé « sobriété foncière » pour les opérations d'offre nouvelle concourant à la sobriété foncière, en n'entraînant pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, et présentant un surcoût du fait de la transformation des espaces urbanisés existants. Chaque région s'est vu notifier un objectif en PLAI-PLUS et une enveloppe afférente.

Cette enveloppe permet d'accorder un bonus de 3 000 € par logement PLAI ou PLUS aux opérations n'entraînant pas d'artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers, et entraînant un surcoût financier. Cet objectif s'inscrit dans l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) qui consiste à éviter d'imperméabiliser à outrance les sols afin de lutter contre le réchauffement climatique.

Les opérations éligibles à cette enveloppe restent les mêmes que celles définies en 2023 :

- Opérations d'acquisition-amélioration de logement existant non conventionné,
- Opérations de surélévation,
- Opérations sur des friches artisanales, industrielles ...,
- Opérations de démolition-reconstruction,
- Opérations de densifications du tissu urbain autour des gares structurantes de transport en commun,
- Opérations intégrant une part de renaturation de fonciers artificialisés,
- Opérations de modulaires,
- Opérations en dents creuses dans les centres-bourgs, centres-villes,
- Opérations en Bymby.

Les opérations devront systématiquement être identifiées dans le SIAP (une case sera à cocher lors de la création d'une opération), ce qui permettra de réaliser un suivi fin au plan régional et national des opérations de création de logement locatif social non artificialisantes.

Un onglet du fichier « tableur descriptif 02 » est prévu en ce sens pour que le MOa puisse détailler et cocher les critères d'éligibilités à cette prime.

DETAIL DE L'OPERATION									
Commune	0			radio automatique "logement" "Durable"					
Adresse	0			radio automatique "logement" "Durable"					
DESCRIPTIF DE LA NATURE DE L'OPERATION AU TITRE DU RECYCLAGE FONCIER ET IMMOBILIER									
Acquisition amélioration	radio automatique			Requalification - recyclage de friches	radio automatique			radio automatique	
Opération dans un périmètre Action cœur de Ville (ACV)	radio automatique			Densification de tissu urbain, notamment autour des gares structurantes de transport en commun	radio automatique			radio automatique	
Opération dans un périmètre Petites Villes de Demain (PYD)	radio automatique			Démolition-reconstruction (hors opérations ANRU), dès lors que la	radio automatique			radio automatique	
Opération dans un périmètre AMI cœur de Bourg - centre-bourg (Dét.)	radio automatique			Opérations labellisées "Ecoquartier"	radio automatique			radio automatique	
Surélévation de l'habitat collectif existant	radio automatique			Construction modulaires sur des fonciers provisoirement disponibles	radio automatique			radio automatique	
Création de logements intégrant une part de renaturation de fonciers artificialisés	radio automatique			Projet en dent creuse ou Bymby	radio automatique			radio automatique	
	PLAI classique	PLAI renouveau	PLUS	SF TOTAL RECYCLAGE FONCIER ET IMMO	PLS	SF TOTAL RECYCLAGE FONCIER ET IMMO	radio automatique "logement" "Durable"		
Nombre de logements	0	0	0	0	0	0			
dont individuel	0	0	0	0	0	0			
dont collectif	0	0	0	0	0	0			
Informations complémentaires									
Surface de la parcelle avant l'opération	m²			dépôt/obtention de permis de construire					
Surface de la parcelle restaurée après l'opération	m²			Date prévisionnelle d'achèvement des travaux					
Taux de restauration : BDIVIS									
Surface habitable des logements existants avant travaux	m²								
Surface habitable des logements après travaux	m²								
PRIX DE REVIENT									
	HT	TVA		Dont montant HT					
Foncier Total	0,00 €								
dont coût de terrain (et droit Z.A.C.)	0,00 €								
dont V.R.D. (et honoraires V.R.D.)	0,00 €								
dont dépollution	0,00 €								
dont démolition	0,00 €								
Bâtiment (préfinancement compris)	0,00 €								
Prestations intellectuelles et frais	0,00 €								
Montant total de la T.V.A.		0,00 €							
montant total de la T.V.A. taxes incluses		0,00 €							
Total Total	0,00 €	0,00 €				0,00 €			
PRIX DE REVIENT T.T.C.	0,00 €								
Argumentaire ou information portée à l'attention de délégataire									

Annexe 6 – Les TVA réduites en faveur du logement social

La loi de finances pour 2018 a opéré les changements suivants :

- Relèvement de 5,5% à 10% du taux de TVA applicable à certaines opérations dans le secteur social du logement (modification de l'article 278 sexies du CGI et insertion d'un article 278 sexies-0 A).
- Le changement concerne les opérations « dont le fait générateur intervient à compter du 1er janvier 2018. Toutefois, il ne s'applique pas aux encaissements pour lesquels la TVA est exigible avant cette date » (LFI 2018, article 12, II- A).

Les TVA selon les projets et nature de financement :

PLAI	Neuf Acquisition-amélioration Travaux d'amélioration dans une opération-acquisition financée	TVA à 5,5 % TVA à 5,5 % TVA à 5,5 %
PLUS	Neuf Neuf dans le cadre de la politique de renouvellement urbain Acquisition-amélioration Travaux d'amélioration dans une opération-acquisition financée	TVA à 10% TVA à 5,5 % TVA à 5,5 % TVA à 5,5 %
PLS	Neuf Acquisition-amélioration Acquisition-amélioration en cas de transformation à usage de logement	TVA à 10 % TVA à 10 % TVA à 5,5 %
PSLA	Neuf Acquisition-amélioration Vente à l'accédant	TVA à 5,5 % TVA à 5,5 % TVA à 5,5 %
Rénovation parc existant achevé depuis + 2 ans	Travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien Travaux de rénovation ou d'amélioration énergétique Travaux de surélévation ou de remise à neuf de bâtiment achevés depuis moins de 5 ans. Travaux augmentant la surface de plancher de locaux existants de plus de 10 % Travaux d'aménagements et d'entretien des espaces verts Travaux de démolition qui ne sont pas induits de travaux de rénovation bénéficiant d'un taux réduit de TVA	TVA à 10 % TVA à 5,5 % TVA à 20 % TVA à 20 % TVA à 20 % TVA à 20 %

Les cas particuliers :

Livraisons et LASM pour les LHSS, LAM et ACT	TVA à 5,5 %	Convention avec l'Etat (Direction départementale ou ARS) et le propriétaire - article 45 loi DALO du 5 mars 2007)
Autres travaux d'amélioration portant sur des logements locatifs sociaux situés dans les quartiers relevant de la politique de renouvellement urbain	TVA à 5,5 %	
Travaux de démolition portant sur des logements locatifs sociaux situés dans les quartiers relevant de la politique de renouvellement urbain	TVA à 5,5 %	
Structures pour personnes âgées et handicapées (MAS, FAM, EHPA, EHPAD)	TVA à 5,5 %	
Structures d'hébergement d'urgence ou temporaire	TVA à 5,5 %	
Opérations dans le cadre d'un bail réel solidaire	TVA à 5,5 %	
Opérations d'accession sociale à la propriété	TVA à 5,5 %	
Apports des immeubles sociaux neufs aux SCIAPP	TVA à 5,5 %	
Acquisition de terrain à bâtir par un organisme d'HLM ou un autre bailleur social	TVA à 10 %	
Livraisons de terrains à bâtir et ventes d'immeubles neufs	TVA à 10 %	
Usufruit locatif social	TVA à 10 %	Date de signature de l'acte de vente auprès du notaire (signature de l'acte translatif de propriété) Livraison qui intervient lors du dépôt en mairie de la DAACT (déclaration d'achèvement et la conformité des travaux). Le délai de liquidation de la TVA est de 3 mois maximum sans possibilité de prorogation Date de livraison de l'immeuble qui ne correspond pas à l'exigibilité de la taxe. Il faut donc retenir la date d'encaissement des appels de fonds
Opérations en livraison à soi-même (LASM) pour les opérations d'accession à la propriété, d'hébergement d'urgence ou temporaire et centres pour personnes âgées ou handicapées	TVA à 10 % et délai de 3 mois pour liquider la taxe	
Opérations en VEFA	TVA à 10 %	

Annexe 7 – Les majorations locales

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

Le loyer maximal au m², ou la redevance maximale, fixé dans chaque convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement ne doit pas dépasser un plafond correspondant aux caractéristiques de l'opération et déterminé selon les règles suivantes :

1 – Pour les opérations de construction, d'acquisition et d'acquisition-amélioration

a) les valeurs des loyers maximaux de zone applicables aux conventions APL conclues avant le 1^{er} janvier de l'année de prise d'effet de la présente convention figurent dans l'avis loyers précité, publié chaque année par la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) au bulletin officiel du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires. Elles sont révisées chaque année, le 1^{er} janvier, dans les conditions prévues à l'article L353-9-2 du code de la construction et de l'habitation.

Loyer mensuel en € par m² de surface utile par logement familial et par zone de loyer HLM :

TYPES DE LOGEMENT	ZONE 2	ZONE 3
I. Logements financés en PLA d'intégration	5,71 €	5,28 €
II. Logements financés avec du PLUS + PALULOS communale + Logements conventionnés sans travaux suite à une acquisition sans aide de l'Etat	6,42 €	5,95 €
III. Logements réhabilités avec aides de l'Etat (PALULOS - PAM – ECO-PRET de la CDC) + logement conventionnés sans travaux ni aides de l'Etat	6,11 €	5,63 €

TYPES DE LOGEMENT	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
III. Logements financés en PLS	11,68 €	10,07 €	9,64 €	8,94 €

Pour le logement familial aidé en PLS, il est recommandé que le loyer pratiqué soit au moins équivalent à moins 20 % du loyer pratiqué observé dans le parc privé du secteur de l'opération, et que le niveau de loyer soit adapté au public bénéficiaire de l'offre nouvelle.

b) les valeurs des redevances maximales assimilables aux équivalents loyers plus charges, pour les logements structures, applicables aux conventions APL conclues avant le 1^{er} janvier de l'année de prise d'effet de la présente convention figurent dans l'avis loyers publié chaque année par la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) au bulletin officiel du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

Redevance mensuelle en €, par type de logement structure et par zone de loyer HLM :

Type de logement	Financement	Zone 2	Zone 3
Type 1	PLAI	394,99 €	365,91 €
	PLUS	417,03 €	386,10 €
	PLS		
Type 1'	PLAI	525,84 €	486,66 €
	PLUS	555,17 €	513,71 €
	PLS	694,03 €	642,24 €
Type 1bis	PLAI	578,78 €	534,57 €
	PLUS	610,84 €	564,56 €
	PLS	763,68 €	705,72 €
Type 2	PLAI	598,92 €	552,41 €
	PLUS	646,59 €	596,88 €
	PLS	808,33 €	746,03 €
Type 3	PLAI	615,66 €	570,30 €
	PLUS	692,42 €	641,77 €
	PLS	865,65 €	802,15 €
Type 4	PLAI	686,68 €	638,14 €
	PLUS	772,83 €	717,62 €
	PLS	966,00 €	897,04 €
Type 5	PLAI	757,94 €	704,99 €
	PLUS	852,32 €	793,72 €
	PLS	1 065,42 €	992,10 €
Type 6	PLAI	828,99 €	772,37 €
	PLUS	932,30 €	868,82 €
	PLS	1 165,31 €	1 086,05 €

c) le barème des majorations locales applicables en fonction de la qualité de l'opération ne dépasse pas les limites fixées dans l'avis loyers précité (à savoir, 15 %). Ce barème est établi conformément aux indications de l'annexe 4 de l'avis loyers précité.

Les majorations locales du loyer applicables retenues par la présente convention sont les suivantes (Cf. assemblée départementale du 26 mars 2024) :

Nature	Objet de la majoration locale (ML)	Taux
QUALITE DU LOGEMENT	En acquisition-amélioration :	
	BBC rénovation	7%
	Atteinte de l'étiquette C à minima après amélioration du logement	5%
	Gain de saut de 2 étiquettes en dessous de C	2%
	Remplacement du système de chauffage et d'ECS par un équipement plus performant, y compris PAC (hors énergie fossiles)	3%
	En neuf :	
	Pour les PC déposés avant le 1er janvier 2022 : performances thermiques du bâti Niveau BEPOS – Niveau BEPAS – Niveau E+ C-	7%
	Pour les PC déposés avant le 1er janvier 2022 : performances thermiques du bâti RT2012 -20%	6%
	Pour les PC déposés avant le 1er janvier 2022 : performances thermiques du bâti RT2012 -10%	5%
	Performance énergétique RE2020 : BBIO -10% ou atteinte niveaux Cep,nr et Cep -10%	5%
	Performance énergétique RE2020 : BBIO -20% ou atteinte niveaux Cep,nr et Cep -20%	6%
	RE2020 seuil IC 2025	7%
	Logement labélisé passif	5%
	Utilisation d'un mode de chauffage et d'ECS (PAC, système innovants et/ou hybrides excluant fioul, propane)	5%
	Recours au matériaux bois en structure et/ou biosourcés (niveaux du label « bâtiment biosourcé ») - niveau 1	3%
	Recours au matériaux bois en structure et/ou biosourcés (niveaux du label « bâtiment biosourcé ») - niveau 2	5%
	Sans distinction :	
	Coefficient de majoration en présence d'un ascenseur pour les immeubles collectifs neufs ou en acquisition amélioration, opération <= 20 logements	4%
	Coefficient de majoration en présence d'un ascenseur pour les immeubles collectifs neufs ou en acquisition amélioration, opération > 20 logements	2%
	Coefficient pour présence d'un local collectif résidentiel réservé à l'usage exclusif des locataires (non facturé aux locataires)	3%
	Opérations relevant d'un mode constructif hors site (plus de 50% de la surface utile)	5%
	25% des logements avec la double orientation pour assurer une ventilation naturelle ou assurer un nombre d'ouvrants dans les salles de bain pour au moins 50 % des logements collectifs	5%
ADAPTATION DU LOGEMENT	En acquisition-amélioration	
	Accessibilité vers le logement : adaptation PMR et handicap (porte d'entrée automatisée, hall d'entrée adapté, adaptation des circulations...), lien avec les logements fléchés article 20 de la loi ASV	4%
	En neuf	
	Accessibilité vers le logement, en collectif : adaptation PMR et handicap (porte d'entrée automatisée, hall d'entrée adapté, adaptation des circulations...), lien avec les logements fléchés article 20 de la loi ASV	4%
LOCALISATION DU LOGEMENT	Commune située en zone loyer HLM 3	7%
	Logement situé dans le périmètre bâti des communes ACV, PVD et AML centre-bourg	5%

Plafonnement du cumul des majorations locales de loyer

L'avis loyer 2025 du 5 février 2025 préconise en annexe 4 que la **majoration accordée sera limitée à 15 %** pour tous les types d'opérations.

Pour le territoire hors Nantes Métropole et Saint-Nazaire Agglomération, les plafonnements suivants sont préconisés :

- Pas de majoration pour les logements en PLS,
- Comme le préconise l'avis loyer, les opérations peuvent être majorées jusqu'à 15 %. Les bailleurs devant s'assurer de ne pas pratiquer des loyers trop importants pour le secteur.

La liste des communes est détaillée en annexe 6 pour le zonage loyer 2/3, et annexe 7 pour le zonage de programmation PDL 1/2/3.

- Plafonds des loyers accessoires

	PLS	PLUS	PLAI
Garage individuel boxé (souterrain ou aérien)	60 €	50 €	40 €
Emplacement parking souterrain ou en rez-de-chaussée (= en volume construit) non boxé	50 €	40 €	30 €
Carport	30 €	25 €	20 €
Emplacement parking aérien privatisé	17 €	15 €	13 €
Jardins d'une superficie supérieure à 15 m ²	20 €	18 €	15 €
Un seul local rangement privatif (cave ou local vélo/moto individualisé ou abri de jardin) inférieur à 7,5 m ²	18 €	15 €	12 €
Local supérieur à 7,5 m ² (vélo électrique/vélo cargo/scooter/moto, rangement...) différent d'un box	30 €	25 €	20 €
Maximum par logement pour la totalité des accessoires	80 €	70 €	50 €

Le coefficient de structure (CS) est calculé selon la formule :

$$CS = 0,77 \times [1 + (\text{nombre de logements} \times 20 \text{ m}^2 / \text{surface utile totale de l'opération})]$$

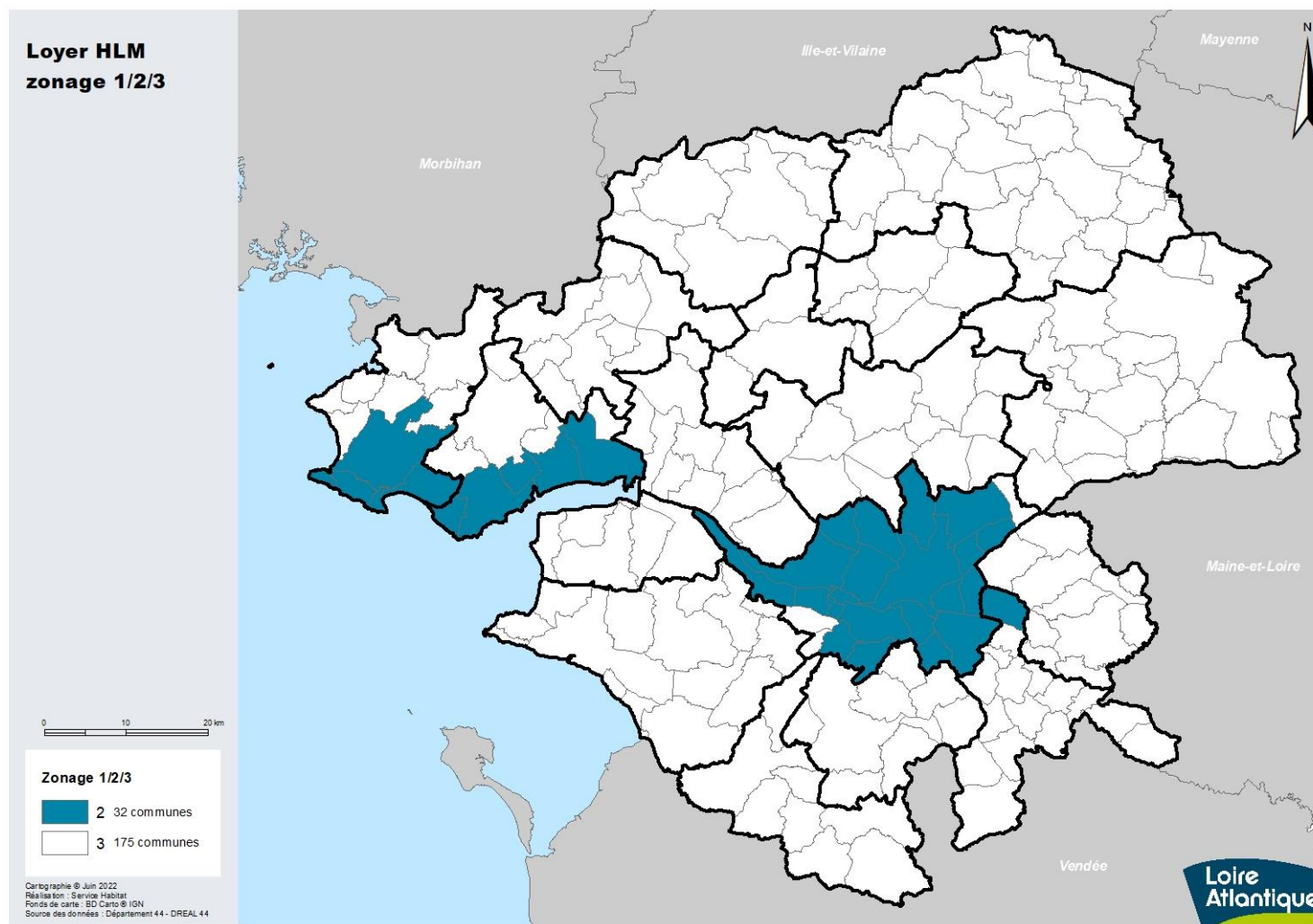
Lorsque l'opération comporte des surfaces annexes entrant dans le calcul de la surface utile, le loyer maximal au m² de surface utile fixé dans la convention APL est plafonné de telle sorte que le produit locatif maximum (égal au produit de la surface utile par le loyer maximal au m² conventionné) ne dépasse pas :

- pour les opérations PLUS et PLAI le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe et de toute majoration appliquée au loyer maximal de base mensuel (CS X LMzone) de plus de 15 % ou, dans le cas des immeubles avec ascenseur, de plus de 25 %,
- pour les opérations PLS, le loyer maximal au m² de surface utile fixé dans la convention APL est plafonné de telle sorte que le produit locatif maximum ne dépasse pas de plus de 15 % le niveau qui aurait été le sien en l'absence de toute surface annexe.

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, à savoir les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive, peuvent donner lieu à perception d'un loyer accessoire. Le montant qui sera inscrit dans ce cas dans la convention APL est déterminé d'après les loyers constatés dans le voisinage.

NB : des logements sociaux nouvellement conventionnés à l'APL peuvent entrer dans le champ d'application de la surface corrigée, selon les dispositions rappelées dans l'avis annuel loyers.

Annexe 8 – Le zonage des loyers HLM (1/2/3) pour les communes relevant du territoire délégué du Département

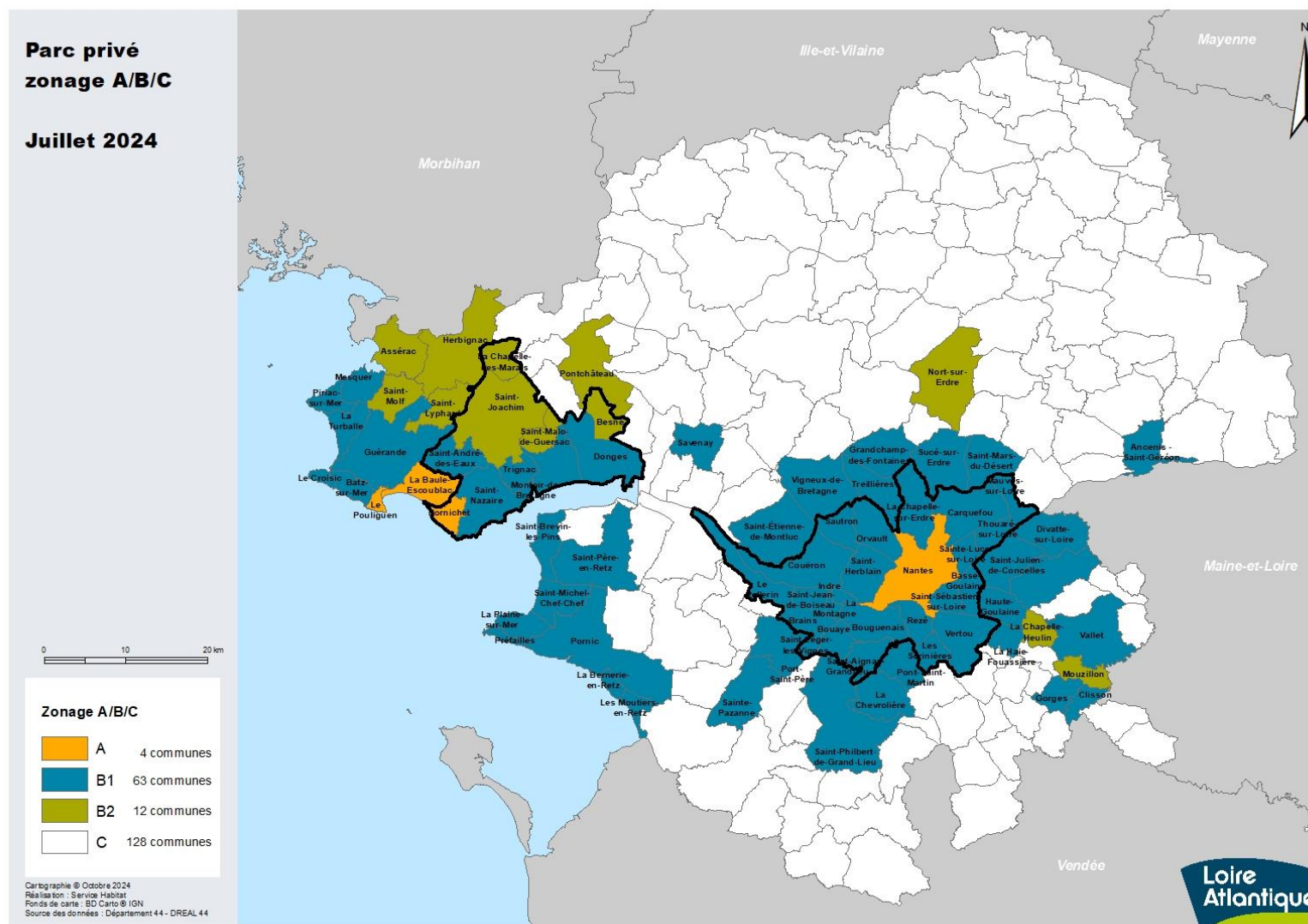


Carte du zonage loyer HLM (1/2/3) applicable au 1^{er} janvier 2025

La liste des communes dont le zonage national de loyer « HLM 2 » est la suivante :

CAP Atlantique	Batz-sur-Mer, Le Croisic, La Baule-Escoublac, Guérande, Le Pouliguen
CA Clisson, Sèvre et Maine agglomération	Haute-Goulaine

Annexe 9 – Le zonage de l'investissement locatif privé et de l'accèsion sociale (A/B/C) au 1^{er} janvier 2024

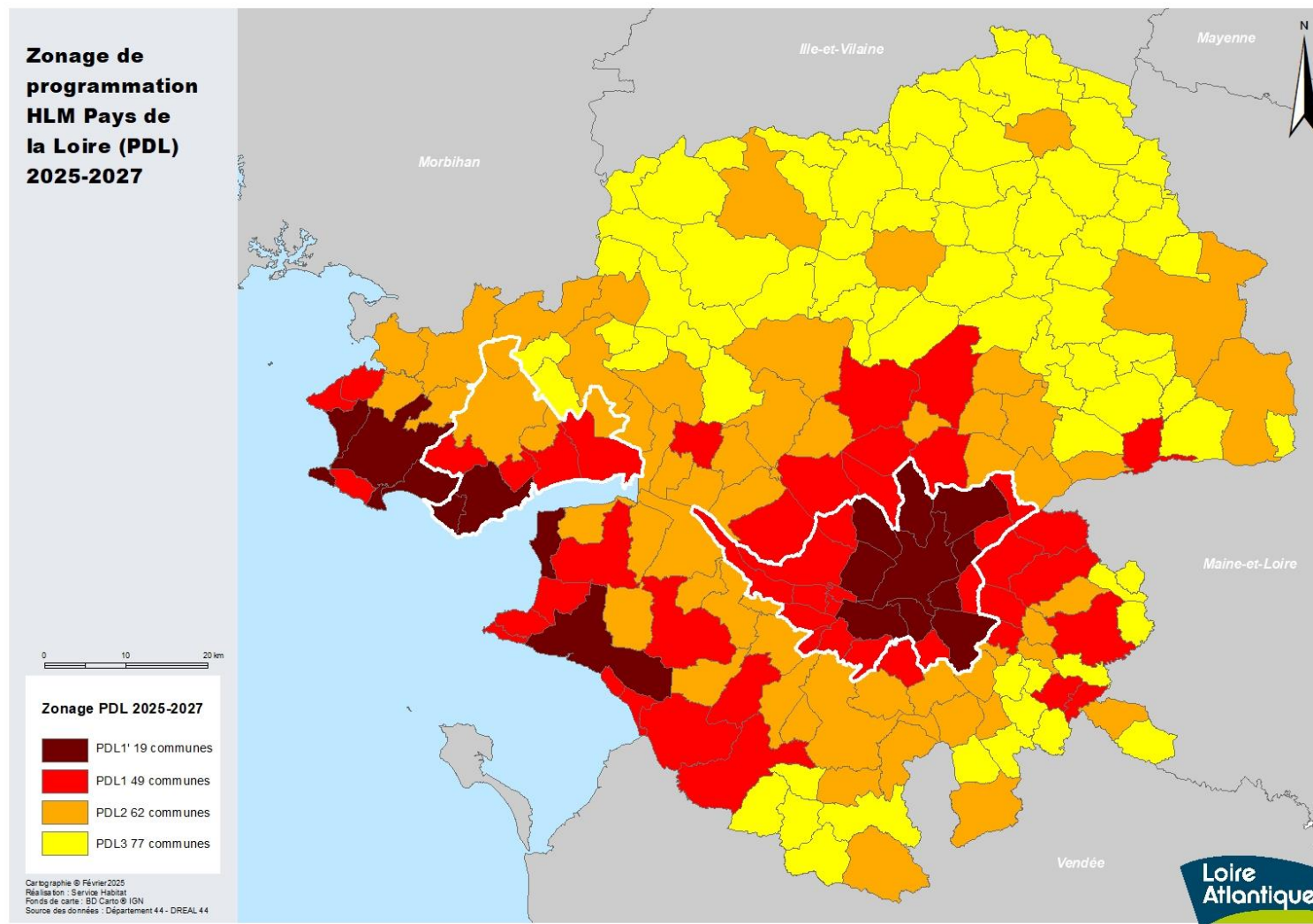


Arrêtés du 5 juillet 2024 et du 2 octobre 2023 modifiant celui du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article D 304-1 du CCH

La liste des communes dont le zonage national d'investissement locatif « A/B » est la suivante :

	A	B1	B2
CAP Atlantique	La Baule-Escoublac, Le Pouliguen	Batz-sur-Mer, Le Croisic, Guérande, Mesquer, Piriac-sur-Mer, La Turballe	Assérac, Herbignac, Saint-Lyphard, Saint-Molf
CA Clisson, Sèvre et Maine agglomération		Clisson, Gorges, La Haie-Fouassière, Haute-Goulaine	
CA Pornic Agglo Pays de Retz		La Bernerie en Retz, Les Moutiers en Retz, La Plaine-sur-Mer, Pornic, Port-Saint-Père, Préfailles, Saint-Michel-Chef-Chef, Sainte-Pazanne	
CC d'Erdre et Gesvres		Saint-Mars-du-Dessert, Sucé-sur-Erdre, Treillières, Vigneux-de-Bretagne	Nort-sur-Erdre
CC Estuaire et Sillon		Saint-Etienne-de-Montluc, Savenay	
CC de Grand Lieu		La Chevrolière, Grandchamps-des-Fontaines, Pont-Saint-Martin	
CC du Pays d'Ancenis		Ancenis-Saint-Géréon	
CC du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois			Pontchâteau
CC Sèvre et Loire		Divatte-sur-Loire, Le Loroux-Bottereau, Vallet	La Chapelle-Heulin, Mouzillon
CC du Sud-Estuaire		Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Brévin-les-Pins	

Annexe 10 – Le zonage de programmation régional (PDL) concernant la territorialisation de la production du logement social pour la période 2025-2027



Carte validée lors Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CR2H) du 6 mars 2025

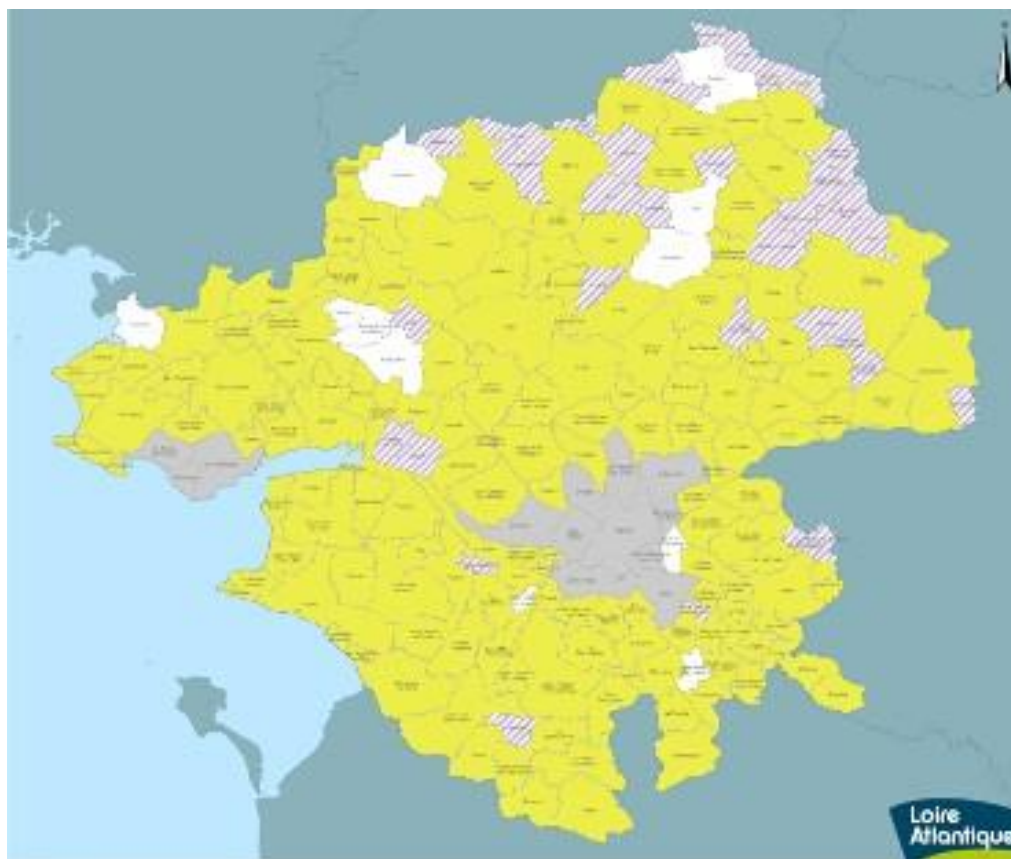
La liste des communes selon le zonage PDL 1 et PDL 2 au 1^{er} janvier 2025, et jusqu'au 31 décembre 2027 :

EPCI	PDL1'	PDL1	PDL2
CA Clisson Sèvre et Maine		Clisson, Gorge, La Haie Fouassière, Haute Goulaine	Aigrefeuille sur Maine, Château Thébaud, Gétigné, Saint Fiacre sur Maine, Vieillevigne
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	Le Croisic, La Baule Escoublac, Guérande, Le Pouliguen, La Turballe	Batz sur Mer, Mesquer, Piriac sur Mer,	Assérac, Herbignac, Saint Lyphard, Saint Molf
CA du Pays de Redon			Guémené Penfao
CA Pornic Agglo Pays de Retz	Pornic,	Chaumes en Retz, La Bernerie en Retz, Les Moutiers en Retz, La Plaine sur Mer, Préfailles, Saint Michel Chef Chef, Sainte Pazanne	Chauvé, Cheix en Retz, Port Saint Père, Rouans, Saint Hilaire de Chaléons, Vue
CC Châteaubriant-Derval			Châteaubriant
CC de Grand Lieu		Pont Saint Martin	Le Bignon, La Chevrolière, La Limouzinière, Montbert, Saint Colomban, Sainte Lumine de Coutais, Saint Philibert de Grand Lieu, Geneston
CC de la Région de Blain			Blain
CC de la Région de Nozay			Nozay
CC d'Erdre et Gesvres		Héric, Grandchamps des Fontaines, Nort sur Erdre, Sucé sur Erdre, Vigneux de Bretagne	Casson, Fay de Bretagne, Notre Dame des Landes, Petits Mars, Saint Mars du Désert, Les Touches, Tréllières;
CC du Pays d'Ancenis		Ancenis Saint Géréon	Le Cellier, Ligné, Oudon, Vallons de l'Erdre, Loieauxence
CC du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois			Missillac, Pontchâteau, Saint Gildas des Bois
CC du Sud-Estuaire	Saint Brévin les Pins	Saint Père en Retz,	Corsept, Frossay, Paimboeuf, Saint Viaud
CC Estuaire et Sillon		Saint Etienne de Montluc, Savenay,	Bouée, Campbon, La Cahpelle Launay, Cordemais, Lavau sur Loire, Malville, Le Temple de Bretagne
CC Sèvre et Loire		Divatte sur Loire, Le Loroux Bottereau, Saint Julien de Concelles, Vallet	La Chapelle Heulin, Le Landreau, Le Pallet,
CC Sud Retz Atlantique		Machecoul Saint Même, Villeneuve en Retz	Legé, Saint Mars de Coutais

Zonage réalisé par la DREAL Pays de la Loire en concertation avec les territoires de gestion, les services de l'État, les représentants des bailleurs, les agences d'urbanisme, les établissements publics foncier... et validé en comité régional de l'habitat du 17 octobre 2024.

[Lien vers la page Internet de la DREAL Pays de la Loire consacré au zonage de la programmation pour la période 2025-2027.](#)

Annexe 11 – Les communes éligibles à l'appel à manifestation d'intérêt « cœur de bourg – cœur de ville » du Département



La liste des communes relevant des différents dispositifs au 1^{er} janvier 2024 est la suivante :

EPCI 2018	Libellé de la commune	Commune Action Cœur de Ville - ACV (plan national)	Commune Petites Villes de Demain - PVD (plan national)	AMI Centre bourg (plan départemental)
CA Clisson Sèvre et Maine	Boussay			OUI
	Château-Thébaud			OUI
	Clisson		OUI	OUI
	Gétigné			OUI
	Gorges			OUI
	La Haie-Fouassière			OUI
	Haute-Goulaine		OUI	OUI
	Maisdon-sur-Sèvre			OUI
	Monnières			OUI
	La Planche			OUI
	Remouillé			OUI
	Saint-Hilaire-de-Clisson			OUI
	Sainte-Lumine-de-Clisson			OUI
	Vieilleville			OUI
	Batz-sur-Mer			OUI

CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	Le Croisic			OUI
	Guérande		OUI	OUI
	Herbignac		OUI	OUI
	Mesquer			OUI
	Piriac-sur-Mer			OUI
	Le Pouliguen			OUI
	Saint-Lyphard			OUI
	Saint-Molf			OUI
	La Turballe			OUI
Saint-Nazaire agglo (Carene)	Besné			OUI
	La Chapelle-des-Marais			OUI
	Donges			OUI
	Montoir de Bretagne			OUI
	Saint-André-des-Eaux			OUI
	Saint-Joachim			OUI
	Saint-Malo-de-Guersac			OUI
	Saint-Nazaire	OUI		
	Trignac			OUI
CA du Pays de Redon	Fégréac			OUI
	Guémené-Penfao		OUI	OUI
	Plessé			OUI
	Saint-Nicolas-de-Redon			OUI
CA Pornic Agglo Pays de Retz	La Bernerie-en-Retz			OUI
	Chaumes-en-Retz			OUI
	Chauvé			OUI
	Les Moutiers-en-Retz			OUI
	La Plaine-sur-Mer			OUI
	Pornic		OUI	OUI
	Port-Saint-Père			OUI
	Préfailles			OUI
	Rouans			OUI
	Saint-Hilaire-de-Chaléons			OUI
	Saint-Michel-Chef-Chef			OUI
	Sainte-Pazanne		OUI	OUI
	Villeneuve-en-Retz			OUI
	Vue			OUI
CC Châteaubriant-Derval	Châteaubriant	OUI		OUI
	Derval			OUI
	Erbray			OUI
	Marsac sur Don			OUI
	La Meilleraye-de-Bretagne			OUI
	Moisdon-la-Rivière			OUI
	Saint-Aubin-des-Châteaux			OUI
	Saint-Vincent-des-Landes			OUI
	Sion-les-Mines			OUI
	Soudan			OUI

CC de Grand Lieu	Le Bignon			OUI
	La Chevrolière			OUI
	Geneston			OUI
	La Limouzinière			OUI
	Montbert			OUI
	Pont-Saint-Martin			OUI
	Saint-Colomban			OUI
	Saint-Lumine-de-Coutais			OUI
	Saint-Philbert-de-Grand-Lieu		OUI	OUI
CC de la Région de Blain	Blain		OUI	OUI
	Bouvron			OUI
	La Chevallerais			OUI
	Le Gâvre			OUI
CC de la Région de Nozay	La Grigonnais			OUI
	Nozay		OUI	OUI
	Saffré			OUI
	Vay			OUI
CC d'Erdre et Gesvres	Casson			OUI
	Fay-de-Bretagne			OUI
	Grandchamps des Fontaines			OUI
	Héric			OUI
	Nort-sur-Erdre		OUI	OUI
	Notre-Dame-des-Landes			OUI
	Petit-Mars			OUI
	Saint-Mars-du-Désert			OUI
	Sucé-sur-Erdre			OUI
	Les Touches			OUI
	Treillières			OUI
	Vigneux-de-Bretagne			OUI
CC du Pays d'Ancenis	Ancenis-Saint-Géréon		OUI	OUI
	Le Cellier			OUI
	Couffé			OUI
	Joué-sur-Erdre			OUI
	Ligné			OUI
	Loireauxence		OUI	OUI
	Mésanger			OUI
	Mouzeil			OUI
	Oudon			OUI
	Riaillé			OUI
	Teillé			OUI
	Vair-sur-Loire			OUI
	Vallons-de-l'Erdre		OUI	OUI
CC du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois	Crossac			OUI
	Guenrouet			OUI
	Missillac		OUI	OUI
	Pontchâteau		OUI	OUI

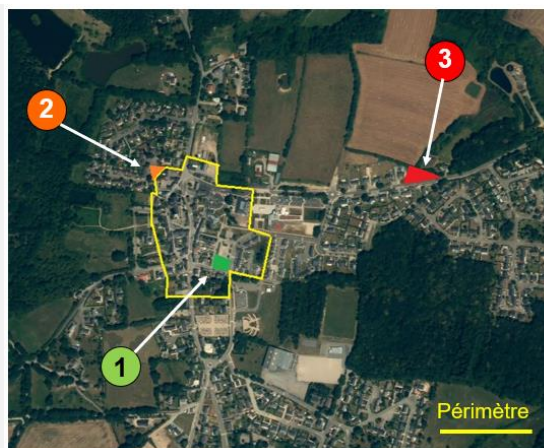
	Saint-Gildas-des-Bois		OUI	OUI
	Sainte Reine de Bretagne			OUI
	Sévérac			OUI
CC du Sud-Estuaire	Corsept			OUI
	Frossay			OUI
	Paimboeuf		OUI	OUI
	Saint-Brevin-les-Pins		OUI	OUI
	Saint-Père-en-Retz			OUI
	Saint-Viaud			OUI
CC Estuaire et Sillon	La Chapelle-Launay			OUI
	Cordemais			OUI
	Malville			OUI
	Prinquiau			OUI
	Saint-Étienne-de-Montluc		OUI	OUI
	Savenay		OUI	OUI
	Le Temple de Bretagne			OUI
CC Sèvre et Loire	La Chapelle Heulin			OUI
	Divatte-sur-Loire			OUI
	Le Landreau			OUI
	Le Loroux-Bottereau		OUI	OUI
	Mouzillon			OUI
	Le Pallet			OUI
	La Regrippière			OUI
	Saint-Julien-de-Concelles			OUI
	Vallet		OUI	OUI
CC Sud Retz Atlantique	Corcoué-sur-Logne			OUI
	La Marne			OUI
	Legé			OUI
	Machecoul-Saint-Même		OUI	OUI
	Paulx			OUI
	Saint-Étienne-de-Mer-Morte			OUI
	Saint-Mars-de Coutais			OUI
	Touvois			OUI
Nantes Métropole	Bouaye			OUI
	Brains			OUI
	Indre			OUI
	Mauves-sur-Loire			OUI
	La Montagne			OUI
	Le Pellerin			OUI
	Saint-Aignan			OUI
	Saint-Jean-de-Boiseau			OUI
	Sautron			OUI
	Les Sorinières			OUI
	Thouaré-sur-Loire			OUI

Note : Pour connaître les périmètres validés de l'opération de revitalisation de territoire (ORT) dans le cadre des petites villes de demain (PVD) et/ou d'un plan guide opérationnel (PGO) dans le cadre de l'AMI départemental « cœur de bourg », et la prise en compte de son opération de logement social, prendre contact avec la commune afférente.

Pour les périmètres ORT et PGO non encore validés, une prise de contact avec la commune est nécessaire pour identifier ou non la prise en compte de son opération dans le périmètre.

Si l'opération de logement social n'est pas identifiée dans les périmètres ORT et PGO, pour la mobilisation des primes de l'aide déléguée de l'État (Cf. recyclage foncier et immobilier, ou acquisition-amélioration en périmètre de requalification centre-bourg), un échange avec le service Habitat du Département est nécessaire pour valider l'éligibilité des situations 1 et 2 ci-contre.

La situation 3 étant en extension urbaine, ces primes ne peuvent être octroyées car l'opération n'est pas considérée comme proche du centre-bourg.



Annexe 12 – Les pièces justificatives d’une aide déléguée de l’État et leurs rattachements dans le nouvel outil SIAP (système d’informations des aides à la pierre)

Formalisation des dossiers dans l’outil d’instruction SIAP, à compter d’avril 2023, et ce, même si le programme immobilier est le même :

- un dossier de demande regroupant les subventions PLAI, PLUS, PLAI adaptés * ,
- un dossier de demande pour la subvention produit spécifique hébergement (PSH),
- un dossier de demande d’agrément de prêts PLS * ou PSLA, ou réhabilitation (PALULOS) ou démolition.

** au cas par cas, un même dossier « offre nouvelle » peut être constitué dans l’outil d’instruction SIAP en mixant subvention PLAI / PLUS et prêt PLS, selon la faisabilité technique de l’outil. Voir avec le service habitat du Département.*

La liste des pièces justificatives constitutives d’un dossier de demande d’aide à la pierre s’appuie sur l’arrêté du 5 mai 2017 relatif à diverses dispositions concernant l’attribution de prêts et de subventions pour la construction, l’acquisition, l’acquisition-amélioration et la réhabilitation d’immeubles en vue d’y aménager avec l’aide de l’État des logements ou des logements-foyers à usage locatif, modifié par arrêté le 14 octobre 2020.



Il appartient aux bailleurs de fournir les pièces (Cf. tableau surface, prix de revient, plan de financement...) qui permettront de distinguer ce qui relève des logements bénéficiant des PLAI-PLUS, des PLS...

Lorsque toutes les pièces justificatives ont été déposées sur le portail SPLS, cliquez sur le bouton « dossier complet » pour attester de la complétude du dossier. Merci de confirmer par mail le dépôt des pièces en parallèle à l’adresse électronique suivante : habitat.social@loire-atlantique.fr, et d’appeler l’instrutrice/teur correspondant(e).

1 - Pour une demande d’aide « offre nouvelle » en PLAI, PLUS, PLS et produit spécifique hébergement (PSH), il convient de fournir les pièces suivantes :

Code PJ	Pièces justificatives
ON01	Courrier de demande d’aide à la pierre à l’attention du président du Conseil départemental indiquant le nom de l’opération, la localisation et le nombre de logements, ainsi que le montant de l’aide envisagée ou du nombre d’agrément PLS concernés.
ON02	Note / Fiche descriptive* de l’opération (identification, caractéristiques techniques, nombre de logements, produit de financement, loyers maximum et pratiqué...) <i>(* fichier tableur du Département avec onglets : descriptif opération, énergie, loyer, prix de revient-plan de financement)</i>
ON03	Un plan de l’opération (masse, coupe...).
ON04	Un tableau récapitulatif des surfaces habitables et annexes, par logement.
ON05	Le prix de revient prévisionnel HT/TVA/TTC, par postes, date des prix...(attention éligibilité TVA réduite)
ON06	Le plan de financement prévisionnel.
ON07	L’équilibre financier prévisionnel ou le compte d’exploitation de l’opération (attention éligibilité TVA réduite)
ON08	L’échéancier prévisionnel de l’opération (permis de construire, ordre de service, achèvement des travaux, livraison).
ON09	La justification de disponibilité du terrain : acte de vente, bail à réhabilitation, lettre/contrat réservation VEFA...
ON10	Si logement structure, proportion des attributions réservataires.
ON11	Les pièces permettant de justifier des majorations de subvention / loyers (ex. document bureau d’études techniques, performance énergétique, label ...).

ON12	Projet de convention APL pour les particuliers – investisseurs privés, collectivités, associations... (Cf. lien site internet).
ON13	Justificatif du permis de construire (PC).

NOTE : au 15 février 2024, le SIAP n'intègre toujours pas le **conventionnement global** pour le calcul du **loyer maximum convention**, et donc du produit locatif, ce qui affecte le coefficient de structure (CS) notamment. La nature du conventionnement proposé est soit individuel, soit collectif.

APiLos par parallélisme, puisque le module reprend les données du SIAP, ne permet pas de distinguer la nature du conventionnement.

Dans le cas des PLAI adaptés, en complément de l'aide principale PLAI classique :

Code PJ	Pièces justificatives
ON14	Le dossier de candidature « PLAI adapté » complété validé par les services de l'État – DDETS (Cf. lien vers le site pour télécharger le dossier).
ON15	L'attestation de cofinancement.
ON16	Le bilan d'exploitation.
ON17	Le cas échéant l'accord de l'autorité si l'opération est en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

Dans le cas des opérations relatives à des logements-foyers (résidence sociale, pension de famille, résidence autonomie, EHPAD...) hébergeant à titre principal des personnes handicapées, des personnes âgées ou de jeunes travailleurs :

Code PJ	Pièces justificatives
ON18	Autorisation de la structure délivrée par l'autorité compétente (Conseil départemental, ARS, DDETS selon le type de structure).
ON19	Convention établissement d'hébergement délivrée par l'autorité compétente (ARS, DRDJSCS selon le type de structure RHVS, PSH).
ON20	Projet social (public, objectifs, gestion...) si structure collective pour les résidences sociales, les pensions de famille. Pour les résidences sociales, le projet social validé par les services de l'État en charge de la cohésion sociale,
ON21	Pour les résidences sociales, le bilan d'investissement (maître d'ouvrage) / bilan de fonctionnement (organisme gestionnaire) sur la durée du prêt faisant apparaître le loyer immobilier.

Dans le cas des opérations de logements ordinaires fléchés « ASV » pour personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou en situation d'handicap (Cf. autorisation spécifique accordée aux bailleurs HLM uniquement, en application de l'article L.441-2 du CCH, conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi ASV), il convient de fournir en complément :

Code PJ	Pièces justificatives
ON22	Identification et répartition des logements.
ON23	Modalité d'identification des demandeurs de logements.
ON24	Un « projet social » du fonctionnement du programme immobilier, de l'habitat inclusif...
ON25	Si structure, détail des caractéristiques accessibilité et adaptation des logements, des parties communes et abords.
ON26	Si structure, et si offre de service ou accompagnement, détail sur la nature et les coûts de cette offre, des partenariats mis en place par le bailleur avec l'offre de services existante à proximité.
ON27	La proportion des attributions concernées par la dérogation, les organismes réservataires et le nombre de logements correspondants.

	Si les logements fléchés article 20 ASV dépassent 70 % du programme immobilier, copie de la demande de dérogation adressée au préfet de Département – DDETS (Cf. article L441-2 du CCH).
--	--

Dans le cas des opérations de logements ordinaires fléchés « étudiants et/ou jeunes de moins de 30 ans » (Cf. autorisation spécifique accordée aux bailleurs HLM uniquement, en application de l'article L353-22 et l'article D331-6 du CCH, conformément aux dispositions de l'article 109 de la loi ELAN), il convient de fournir en complément :

Code PJ	Pièces justificatives
ON22	Identification et répartition des logements.
ON23	Modalité d'identification des demandeurs de logements.
ON24	Une note descriptive du projet, justifiant 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, ainsi que la justification de la localisation au regard de l'offre de transport notamment. La note doit présenter l'éventuelle offre de services mise à disposition des locataires, libre d'accès et non obligatoire (détail du coût hors loyer).
ON27	La proportion des attributions concernées par la dérogation, les organismes réservataires et le nombre de logements correspondants. Si les logements fléchés article 109 ELAN dépassent 70 % du programme immobilier, copie de la demande de dérogation adressée au préfet de Département – DDETS (Cf. article L441-2 du CCH).

Les décisions de financement signées par le délégataire (PLUS, PLAI, PLAI adaptés, PSH), ou d'agrément (PLS), seront téléversées dans l'espace dédié du SIAP qui rassemble les pièces justificatives comptables.

2- Pour une demande d'aide « accession sociale » en PSLA, il convient de fournir les pièces justificatives suivantes :

2.1 - Pour l'agrément provisoire

Code PJ	Pièces justificatives
A01	Le courrier de demande d'agrément à l'attention du Président du Département indiquant le nom de l'opération, la localisation et le nombre de logements correspondant à l'agrément PSLA.
A02	Note / Fiche descriptive* de l'opération (identification, caractéristique techniques, nombre de logements, produit de financement, loyers maximum et pratiqué...) <i>(* fichier tableur du Département avec onglets : descriptif opération, énergie, loyer, prix de revient-plan de financement)</i>
A03	Un plan de l'opération (masse, coupe...).
A04	Un tableau récapitulatif des surfaces habitables et annexes, par logement.
A05	Le prix de revient prévisionnel HT/TVA/TTC, par postes, date des prix...
A06	Le plan de financement prévisionnel.
A07	L'équilibre financier prévisionnel ou le compte d'exploitation de l'opération.
A08	L'engagement de principe d'un établissement de crédit distributeur du PSLA pour délivrer le PSLA correspondant, ainsi que le taux du prêt.
A09	L'échéancier prévisionnel de l'opération (permis de construire, ordre de service, achèvement des travaux, livraison).
A10	La justification de disponibilité du terrain : acte de vente, bail à réhabilitation, lettre/contrat réservation VEFA...
A11	Justificatif du permis de construire (PC).
A12	Convention opérateur / Etat (PSLA)
A13	Projet de contrat location-accession (PSLA)

2.2 - Pour l'agrément définitif

Code PJ	Pièces justificatives
A14	Note / Fiche descriptive actualisée de l'opération (identification, caractéristique techniques, nombre de logements, produit de financement, loyers maximum et pratiqué...). <i>Ex. fichier tableur du Département avec onglets : descriptif opération, énergie, loyer, prix de revient-plan de financement.</i>
A15	Les avis d'imposition N-2 de chaque ménage accédant.
A16	La déclaration d'achèvement des travaux.
A17	La copie du contrat de location-accession.
A18	La fiche de synthèse des ressources à compéter.

La décision de réservation d'agrément signée par le délégataire sera téléversée dans l'espace dédié du SIAP qui rassemble les pièces justificatives comptables.

De la même façon, la décision de confirmation d'agrément signée par le délégataire devra également être téléversée dans le même espace.

3 – Pour une opération de « rénovation du parc existant », il convient de fournir les pièces justificatives suivantes (Cf. cahier des charges national de la rénovation énergétique et/ou de la restructuration lourde des logements sociaux éligibles) :

Code PJ	Pièces justificatives
R01	Courrier de demande d'aide à la pierre à l'attention du président du Conseil départemental indiquant le nom de l'opération, son numéro de convention APL, la localisation et le nombre de logements, ainsi que le montant de l'aide envisagée.
R02	Note / Fiche descriptive* de l'opération (identification, caractéristiques techniques, nombre de logements avant et après travaux, performance énergétique avant et après travaux, loyers maximum et pratiqué...). <i>(* fichier tableur du Département avec onglets : descriptif opération, énergie, loyer, prix de revient-plan de financement)</i>
R03	Un plan de l'opération (masse, coupe...).
R04	Un tableau récapitulatif des surfaces habitables et annexes, par logement. Un tableau comprenant les surfaces avant et après si restructuration lourde.
R05	Le prix de revient prévisionnel HT/TVA/TTC, par postes, date des prix...
R06	Le plan de financement prévisionnel.
R07	L'équilibre financier prévisionnel ou le compte d'exploitation de l'opération.
R08	Le justificatif du résultat de la concertation des locataires.
R09	L'échéancier prévisionnel de l'opération (permis de construire, ordre de service, achèvement des travaux, livraison).
R10	Le diagnostic de la performance énergétique (DPE) avant travaux valide au sens de l'article D.126-19 du CCH et non vierge OU audit énergétique avant travaux , effectué sur la base de la méthode TH-CE-Ex ou 3CL DPE 2021 au choix du bailleur social. Cet audit devra préciser le niveau de performance énergétique et GES atteint après réalisation des travaux préconisés
R11	Pour les logements conventionnés de classe E avant travaux , fournir une note de la trajectoire de rénovation énergétique de l'intégralité des logements F et G du parc du bailleur, dans le calendrier fixé par la loi. Cette note comprendra également les démarches engagées pour permettre le traitement des logements F et G avant les échéances de 2025 et 2028, ainsi qu'un engagement détaillé de mise à jour des DPE du parc au plus tard au 31 décembre 2024.
R12	Identification et répartition des logements (article 20 loi ASV et article 109 loi ELAN).
R13	Modalité identification des demandeurs de logements (article 20 loi ASV et article 109 loi ELAN).

R14	Le projet d'avenant à la convention APL s'il y a modification du programme immobilier conventionné (nombre de logements, typologies, surfaces...), et si des logements sont fléchés « article 20 de la loi ASV » et / ou « article 109 de la loi ELAN ».
-----	---

La décision de réservation d'agrément signée par le délégataire sera téléversée dans l'espace dédié du SIAP qui rassemble les pièces justificatives comptables.

4 – Pour une opération de « démolition », il convient de fournir les pièces justificatives suivantes (Cf. arrêté du 30 mai 2001 relatif aux pièces à produire à l'appui des demandes de subvention de l'État pour des projets d'investissement) :

Code PJ	Pièces justificatives
D01	Le courrier de demande de financement adressé au Président du Département indiquant le nom de l'opération, le numéro de la convention APL, la localisation et le nombre de logements, ainsi que le montant de l'aide envisagée.
D02	Une note descriptive du projet, précisant les enjeux de la démolition, l'approche globale (diagnostic, concertation, le marché local, la demande locative sociale...) avec des éléments de situation du projet dans le quartier, permettant d'apprécier les actions de transformation envisagées le cas échéant.
D03	Un plan masse faisant apparaître les bâtiments à démolir, et un plan d'intention faisant apparaître le devenir du terrain libéré par la démolition.
D04	Le prix de revient prévisionnel (HT, TVA et TTC), détaillée par poste de dépense subventionnable (dépenses techniques, accompagnement social et déménagement, capital restant dû...).
	Ce prix de revient prévisionnel doit être accompagné des devis estimatifs établis par un bureau d'étude ou une entreprise, justifiant des différents coûts de démolition, y compris les devis portant sur les éventuels coûts de désamiantage.
	<i>Ex. fichier tableur du Département uniformisant les données à présenter.</i>
D05	Le plan de financement prévisionnel, comprenant les diverses participations, et les caractéristiques des prêts.
	Ce plan de financement doit être accompagné des documents suivants :
	- Le tableau d'amortissement faisant apparaître le capital restant dû à la date de la demande de subvention,
	- L'accord de la Banque des Territoires sur le maintien des échéanciers de remboursement ou sur le remboursement anticipé,
	- La délibération de la ou des collectivités territoriales validant le projet et décidant de ses (ou leurs) participations financières au projet.
D06	Le justificatif de l'état de la concertation des locataires et du bailleur concernant le projet de démolition et le plan de relogement, indiquant les modalités du relogement.
D07	Copie de l'autorisation d'urbanisme pour la démolition.
D08	L'information sur la résiliation de la convention APL rattachée aux logements démolis OU l'avenant à la convention APL si une partie seulement du programme immobilier est démoli.

La décision de financement signée par le délégataire sera téléversée dans l'espace dédié du SIAP qui rassemble les pièces justificatives comptables.

Annexe 13 – Le processus du conventionnement dit « APL » à partir du module APiLos, dans le nouvel outil SIAP (système d'informations des aides à la pierre)

La convention dite « APL » est conclue avec l'État, ou son représentant délégataire, à la fin du processus du logement social, après l'agrément et le financement. Le logement locatif social agréé est dit conventionné.

Pour les bailleurs, la convention APL permet de bénéficier des aides de l'État afin de construire, acquérir et améliorer les logements. C'est aussi une garantie contre les impayés dans le cas où l'APL est perçue en tiers payant.

Pour le locataire, le conventionnement APL permet de bénéficier d'une aide personnalisée au logement (APL).

Les conventions sont rédigées d'après des conventions-types, annexées aux articles R 353-1 (OHLM), R 353-59 (SEM) et R 353-90 (autres bailleurs) du code de la construction et de l'habitation (CCH). Les conventions prennent effet à la date de leur publication au fichier immobilier ou de leur inscription au livre foncier (service de publicité foncière – SPF), sauf pour les conventions des OHLM et des SEM qui prennent effet dès leur signature.

La convention est conclue pour la durée du prêt ayant servi à financer le bien ou à le réhabiliter, sans pouvoir être inférieure à 9 ans ou 15 ans, selon la nature du prêt. À l'issue de la période initiale de la convention et en l'absence de dénonciation à cette échéance par l'une ou l'autre partie, elle se renouvelle par tacite reconduction tous les 3 ans.

Le processus d'instruction de la convention APL

La convention dite « APL » est accessible via le module APiLos, dans le SIAP (<https://siap.logement.gouv.fr/>), en cliquant sur « Mes opérations », puis « conventionnement ». Vous retrouvez la liste de vos opérations en projet, à instruire, à signer....

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE
Énergie
Logement
Territoires

Système d'information des aides à la pierre

Vincent DÉMOULIN

Valideur
CG044

Tableau de bord Mes opérations Pilotage FAQ et assistance

Tableau de bord
Financement
Conventionnement

Tableau

Informations générales

- Une opération de maintenance est prévue le lundi 12 février 2024 à 14h00. Elle induit une interruption de service d'une durée d'une heure maximum. Elle vise à activer la solution antivirus installée lors de la version 1.7. Cette évolution permet un contrôle lors de vos échanges de documents dans le SIAP et participe à sécuriser vos données et vos PC

Pour télécharger le fichier joint, [cliquez-ici](#)

Voir plus

Alertes 5

Rue des Palmiers 44850 Ligné
Ligné (44)

Signature refusée

Vos opérations

8 Transmises

3 Programmées

RAPPEL : Il est impératif que la convention soit transmise à l'instruction 6 mois avant la livraison des logements pour laisser le temps à l'instruction, à la signature et à la publication au SPF.

A – La validation des loyers est un préalable à la rédaction / complétude de la convention dans APILOS. Le bailleur à la main sur cette étape.

Il reprend les éléments qui ont été utilisés au moment de l'instruction de la demande d'agrément pour éditer la décision. Le loyer de zone utilisé est celui de l'avis loyer et les majorations locales de l'année de la décision (Cf. tableur descriptif 02).

Si des modifications de surfaces et/ou typologies sont réalisées entre la décision et à l'approche de la livraison, ces informations seront à transmettre dans le mail adressé au service habitat, via la boîte mail fonctionnelle habitat.social@loire-atlantique.fr, en joignant le tableur descriptif initial et celui actualisé en amont de la rédaction de la convention APL.

C'est élément sont à transmettre le plus en amont possible de la livraison.

B - En projet, le bailleur à la main sur cette étape. Il ajoute à son projet des documents et des informations concernant les logements de l'opération. Lors de la saisie de son projet de convention, le bailleur peut directement transmettre les pièces justificatives nécessaires à l'édition d'une convention APL dans APiLos : référence cadastrale, état descriptif de division (EDD), information relative à l'acte notarié, le montant / date / durée du prêt....

Note : L'EDD est demandé par le service de publicité foncière (SPF) de Loire-Atlantique, il permet d'avoir une lisibilité de tous les logements et d'intégrer les logements PLAI adaptés, article 20 de la loi ASV et article 109 de la loi ELAN.

APiLos permet d'insérer des images qui seront insérées dans le projet de convention comme le tableau des références cadastrales, l'acte notarié...

APiLos propose des modèles de tableaux à télécharger que vous pouvez utiliser pour :

- l'état descriptif de division (EDD)

(logements_edd.xlsx)

Financement	Désignation des logements	Numéro de lot des logements
(choisir dans la liste déroulante)	(Attention, elle doit être identique à la désignation utilisée dans les tableaux suivants, ex : 604, Bâtiment B, étage 4, escalier 3, logement N°604)	(Numéro de lot des logements inscrits dans les actes de vente/propriété...)

- le détail des logements

(logements.xlsx)

Désignation des logements							Coefficient propre au logement	Loyer maximum du logement en € (col 4 * col 5 * col 6)
(Utilisez votre propre nomenclature, elle doit correspondre à celle indiquée dans l'EDD simplifié, ex : 604, Bâtiment B, étage 4, escalier 3, logement N°604)	Type	Surface habitable (article R.156-1)	Surface des annexes Réelle	Surface des annexes Retenue dans la SU	Surface utile (surface habitable augmentée de 50% de la surface des annexes)	Loyer maximum en € par m² de surface utile	Par défaut, indiquez un coefficient de 1 si vous n'appliquez pas de pondération particulière)	
Col 1		Col 2		Col 3	Col 4	Col 5	Col 6	Col 7

La désignation des logements doit être la même que dans l'EDD.

- les annexes

(annexes.xlsx)

Type d'annexe	Désignation des logements	Typologie des logements	Surface de l'annexe	Loyer unitaire en €	Loyer maximum en €
exclue du calcul de la surface utile (Choisir dans la liste déroulante). Les annexes concernées sont ici les jardins, les cours et les surfaces de terrasse au-delà de 9 m² (ex : Pour une terrasse d'une surface totale de 10 m², renseignez ici uniquement 1 m², les 9m² sont intégrés dans le calcul de la surface utile). La déclaration des stationnements par type se fera à la prochaine étape)	(Utilisez votre propre nomenclature, elle doit correspondre à celle indiquée dans l'EDD simplifié et dans le tableau des logements (ex : 604, Bâtiment B, étage 4, escalier 3, logement N°604).)	(Choisir dans la liste déroulante)			

- les stationnements

(stationnements.xlsx)

Type de stationnement	Nombre de stationnements	Loyer maximum en €
TYPE D'ANNEXE DÉFINIE à l'article D. 353-16, dernier alinéa du 2°		LOYER MAXIMUM conventionné de l'annexe en euros par mois

Les tableaux complétés des informations peuvent être insérés comme tableau ou bien comme image. Une fois que toutes les informations auront été déposées et complétées sur le projet de convention, le bailleur pourra soumettre son projet de convention à l'instruction.

Un mail sera envoyé aux instructeurs/trices concerné(e)s par le bailleur pour l'en informer, avec le numéro de dossier SIAP. **Le mail sera accompagné, dès lors qu'il y a une modification, des pièces suivantes et d'une explication sur les modifications du programme immobilier**, entre la décision et la rédaction de la convention, à l'approche de la livraison :

Code PJ	Pièces justificatives
C01	Le tableau détaillé des logements comprenant le produit financier PLAI, PLUS, PLS, la typologie, la surface habitable, la surface habitable des annexes (Cf. article R111-2 du CCH), la surface utile, le loyer maximum conventionné, les loyers accessoires, les logements article 20 loi ASV et/ou article 109 loi ELAN...
C02	La fiche descriptive* actualisée de l'opération (identification, caractéristiques techniques, nombre de logements, produit de financement, loyers maximum et pratiqué...). (* fichier tableur du Département avec onglets : descriptif opération, énergie, loyer, prix de revient-plan de financement)

NOTE : au 15 février 2024, le SIAP n'intègre toujours pas le **conventionnement global** pour le calcul du **loyer maximum convention**, et donc du produit locatif, ce qui affecte le coefficient de structure (CS) notamment. La nature du conventionnement proposé est soit individuel, soit collectif.

APiLos par parallélisme, puisque le module reprend les données du SIAP, ne permet pas de distinguer la nature du conventionnement.

Dans l'attente d'une évolution du SIAP et d'APiLos, **il est proposé de télécharger le projet de convention dans APiLos, et de le modifier manuellement, en s'appuyant sur la pièce jointe C02**, pour prendre en compte le conventionnement global. Le projet de convention serait transmis par mail pour que le service habitat « force » APiLos pour téléverser la convention, après instruction, qui sera proposée à la signature du bailleur.

C - A l'instruction, l'instructeur du service gestionnaire à la main sur cette étape.

Une fois le projet de convention soumise à l'instruction, elle passera du statut « Projet » à « A instruire ». L'instructeur pourra ainsi procéder à la vérification du contenu du projet de convention.

Durant son instruction, un échange peut alors avoir lieu sur la plateforme APiLos, entre le bailleur et l'instructeur, sur les champs à compléter ou modifier. L'échange téléphonique est à privilégier, accompagné d'un mail si nécessaire.

Le bailleur et l'instructeur/trice sont d'accord sur le projet de convention. L'instructeur/trice a par conséquent validé la convention, APiLos génère automatiquement le numéro de convention APL. Le format de numéro de convention est standardisé : 44.CG044.24.0000, soit le numéro de département, le numéro du gestionnaire délégataire, l'année de validation de la convention et le numéro séquentiel de la convention.

La convention APL validée par l'instructeur est ensuite transmise sous format PDF, grâce à un mail envoyé automatiquement par APiLos au bailleur.

Le bailleur imprime et signe sa convention en trois exemplaires puis il l'envoie en version numérique à l'instructeur/trice.

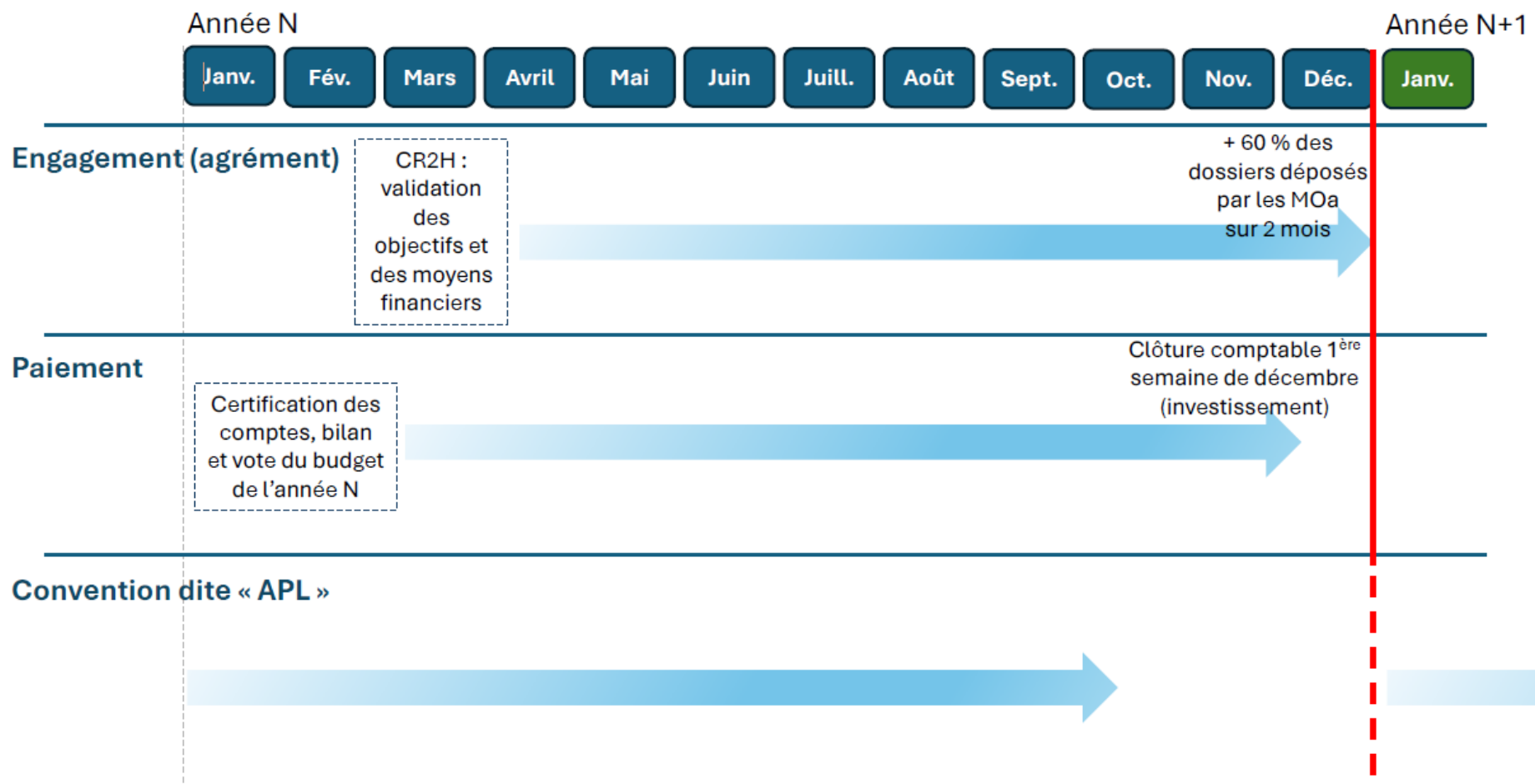
D - A la signature, l'instructeur du service gestionnaire à la main sur cette étape.

Une fois les trois exemplaires de la convention signée du Président du Département, ou son représentant, l'instructeur/trice téléverse la convention signée sur APiLos. Ce téléversement permettra de retrouver toutes les conventions signées dans un endroit centralisé, aussi bien pour l'instructeur que le bailleur.

Pour les bailleurs HLM	Pour les autres bailleurs
<ul style="list-style-type: none"> - une convention signée originale est envoyée au bailleur qui transmettra une copie à la CAF ou la MSA, - le bailleur informe du mandat de paiement auprès du service de publicité foncière en indiquant le numéro de convention, la commune et le nom d'opération et le montant. Éléments repris dans le bordereau d'envoi au SPF, - deux exemplaires seront transmis pour publication au service de publicité foncière (SPF), - un exemplaire est gardé par le gestionnaire. Copie numérique si besoin au bailleur. 	<ul style="list-style-type: none"> - le bailleur informe du mandat de paiement auprès du service de publicité foncière en indiquant le numéro de convention, la commune et le nom d'opération et le montant. Éléments repris dans le bordereau d'envoi au SPF, - deux exemplaires seront transmis pour publication au service de publicité foncière (SPF), - un exemplaire est transmis au bailleur, - un exemplaire est gardé par le gestionnaire qui fait l'envoi de la version publié à la CAF ou la MSA.

Annexe 14 – Le calendrier d'exécution de l'instruction des aides à la pierre concernant le logement locatif social

Au regard du plan de charge, avec notamment +70 % des dossiers déposés à l'engagement entre novembre et décembre, la clôture comptable début décembre ... Il a été choisi de sanctuariser des périodes relatives à l'instruction de l'engagement, du conventionnement et du paiement :



Contacts :	
------------	--

Boîte mail fonctionnelle du pôle habitat social	habitat.social@loire-atlantique.fr
--	--

Vincent Démoulin

Responsable de la délégation de compétence des aides à la pierre et du pôle habitat social

Tel : 02 40 99 13 95

Port : 06 76 75 75 44

Mail : vincent.demoulin@loire-atlantique.fr

Richard Gaudin

Adjoint au pôle habitat social

Tel : 02 40 99 10 54

Port : 06 31 92 88 47

Mail : richard.gaudin@loire-atlantique.fr

Farida Tariket-Adjal

Instructrice au pôle habitat social

Tel : 02 40 99 12 75

Port : 06 31 98 14 69

Mail : farida.tariket-adjal@loire-atlantique.fr

Stéphanie Hallien

Instructrice au pôle habitat social

Tel : 02 40 99 19 22

Port : 06 08 91 80 36

Mail : stephanie.hallien@loire-atlantique.fr



Direction générale aménagement
Direction développement territorial
Service habitat
2 quai de Versailles - 44000 Nantes