



**Service Construction et Habitat**

Rouen, le 06/04/22

Affaire suivie par : Jérôme SAINT-CAST

Tél. : 02 76 78 34 83

Mél : jerome.saint-cast@seine-maritime.gouv.fr

Réf :

## **Note**

### **Objet : Instruction des agréments des aides à la pierre en Seine-Maritime**

La procédure d'instruction des agréments pour le logement social est en cours d'évolution et est concernée par plusieurs changements réglementaires. La présente note vise à clarifier leur application. Ces changements s'inscrivent dans un objectif de simplification qui doit être pris en compte dans la manière dont cette instruction s'opère, dans un objectif d'économie de moyens pour les pétitionnaires bailleurs sociaux et pour les services instructeurs. De plus, l'année 2022 est une transition entre la RT2012 et la RE2020, ce qui implique des évolutions concernant les marges de loyers.

### **I - Évolutions réglementaires récentes**

Pour rappel, l'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* a modifié les pièces exigibles pour les dossiers de demande de subvention :

- il supprime le plan de masse comme pièce obligatoire à titre général, néanmoins, il reste exigible pour le calcul des marges de loyers, et le contrôle des surfaces utiles ;
- les pièces justifiant de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble sont précisées pour les opérations en VEFA,
- **les PLS des bailleurs sociaux n'ont plus à être accompagnés d'un projet de convention APL (seuls les PLS privés le sont),**
- les modalités de gestion du contingent préfectoral ne sont plus exigées,
- il n'est plus nécessaire de joindre un projet social pour les demandes d'agrément de logements « à destination des jeunes » (priorité d'attribution) ni pour les résidences étudiantes (mais cela est toujours nécessaire pour les opérations ASV dans lesquelles les personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap bénéficient d'une priorité d'attribution).

### **II - Simplification concernant les majorations d'assiette**

En Seine-Maritime et sur l'ensemble du territoire national, depuis cette année, les subventions sont attribuées au forfait. Le calcul des majorations d'assiette n'est donc plus d'aucune utilité, car sans impact sur la subvention forfaitisée.

Il n'est donc pas utile de les reconduire par arrêté, ni même de poursuivre leur instruction. **Dès 2022, il est mis fin aux demandes de pièces relatives à ces majorations d'assiette de subvention. Les champs relatifs à ces majorations dans Galion sont laissés vides par les instructeurs.**

### III - Calculs de loyers

Le calcul de loyer est réalisé à deux reprises durant la vie de l'opération :

- à l'agrément de l'opération, de manière prévisionnelle,
- lors de la clôture, sur la base du tableau des surfaces certifiés par le maître d'œuvre ou un géomètre.

Si des écarts sont constatés entre les éléments du dossier de clôture et la convention APL, cette dernière devra faire l'objet d'un avenant. En effet, la convention est signée avant la clôture, 4 mois avant la livraison.

Certains bailleurs demandent à la DDTM, en plus de ces deux étapes, des « re-calcul » de loyer. Ils permettent au bailleur, lorsque le projet évolue, de disposer de prévisions précises des futurs loyers (notamment pour les loyers accessoires, surfaces annexes...).

Si le « re-calcul » de loyer peut effectivement être considéré comme très utile avant la convention APL, car il permet d'éviter un avenant plus tard lors de la clôture, les autres « re-calcul » sont souvent anecdotiques, et peuvent être effectués par le bailleur sans l'aide de la DDTM avec une précision suffisante pour son prévisionnel.

**Aussi, la présente note vise à indiquer aux bailleurs :**

- **qu'ils sont encouragés, au moment de la signature de la convention APL, lorsque les surfaces du projet ont été modifiées depuis l'agrément, à demander un « re-calcul » de loyer sur la base des nouvelles données, afin d'éviter un avenant lors de la clôture,**
- **que seul les re-calcul de loyer préalables au conventionnement APL seront désormais traités,**
- **de plus, il est souhaité de ne pas faire d'avenant à la convention APL si tous les écarts sont mineures (<1%).**

**De plus, il est rappelé que, si lors de la clôture peuvent être retirées des marges locales du fait du non respect de certaines conditions, aucune marge non prévue à l'agrément ne peut être ré-intégrée à la clôture.**

### IV - Application des marges de loyers dans l'attente de nouveaux barèmes

Les marges locales de loyers permettent de majorer le loyer des logements sociaux PLAI et PLUS au-delà du loyer maximum de base afin de prendre en compte des services au bénéfice du locataire qui vont au-delà du minimum réglementaire.

Les constructions neuves de logements dont le PC a été déposé à partir de 2022 sont soumises à la nouvelle réglementation énergétique RE2020. Les critères de majorations de l'arrêté préfectoral du 28 juin 2013 sont d'ores et déjà obsolètes pour les constructions qui y sont soumises, car certains items sont désormais intégrés au minimum réglementaire. Ainsi, les majorations basées sur les critères suivants de l'arrêté ne sont plus applicables pour ces constructions :

- le chauffage autre qu'électrique (1,5%) dans le neuf,
- le label BBC (déjà transitoire dans l'arrêté),
- les label HPE 2012, THPE 2012 dans le neuf,
- apport d'énergie renouvelable dans le neuf.

Le tableau ci-dessous est destiné à clarifier les différents cas de figure pouvant se présenter lors de l’instruction du dossier et du calcul des loyers :

<i>Applicabilité des marges locales en fonction de leur entrée en vigueur et du projet</i>	<b>Instruction du dossier avant l’entrée en vigueur du nouveau barème<sup>1</sup></b>	<b>Instruction du dossier après l’entrée en vigueur du nouveau barème<sup>1</sup></b>
<b>Construction non soumise à la RE2020<sup>2</sup></b>	Application complète des dispositions antérieures (2013)	Application du nouvel arrêté <i>(dont dispositions spécifiques concernant les constructions neuves non soumises à la RE2020)</i>
<b>Construction soumise à la RE2020<sup>2</sup></b>	Application partielle des dispositions antérieures, <u>à l’exclusion des dispositions qui concernent les aspects énergétiques</u> (cf ci-dessus)	Application du nouvel arrêté

L’agrément étant le fait générateur, la barème qui sera appliqué pour l’opération (à la convention APL comme à la clôture) sera celui en vigueur à la date de l’agrément initial de l’opération.

1 Chaque secteur de délégation fait l’objet d’une décision distincte. La partie ANRU dépend de l’arrêté préfectoral. Les nouveaux arrêtés 2022 abrogeront les anciens arrêtés de 2013, et prévoiront des dispositions spécifiques pour les opérations non soumises à la RE 2020 .

2 Seules les constructions neuves avec PC déposés avant le 1er janvier 2022 ou dont le contrat de maîtrise d’œuvre (contrat de louage) a été signé avant le 1er octobre 2021 ne sont pas soumises à la RE2020.