



Les règles d'agrément 2023

- Plafond de vente pour les opérations en VEFA (2.180 € HT/m²/SU – Parking inclus) ;
 - Taux PLAI à 40 % par opération ;
 - Les opérations neuves devront obligatoirement comprendre un logement T5 à partir de 10 logements d'une surface habitable qui sera comprise entre 90 et 95 m² et qui sera réservé au contingent PLH (PLAI ou PLUS) ;
 - Les PLS seront autorisés⁽¹⁾ à hauteur de 15 % maximum des opérations en MOD et 10 % maximum des opérations en VEFA. Règles appliquées sur la totalité des logements locatifs sociaux (nombre selon arrondi inférieur jusqu'à 0,49 et supérieur à partir de 0,50), ils seront affectés prioritairement à 50% sur les T2 et T4 ;
 - Les logements PLUS ne bénéficient pas de subventions Etat de droit commun ;
 - Les logements PSLA devront faire l'objet d'un agrément provisoire puis d'une confirmation de la vente.
- (1) PLS familiaux, pérennes (hors usufruit locatif) et propriété du bailleur social (pas de PLS privé). Ces logements PLS devront répondre aux besoins familiaux de l'agglomération. Le bailleur devra justifier la mise en œuvre des moyens nécessaires afin que trois propositions de candidats du territoire dont la structure familiale et les revenus correspondant au logement soient examinées en commission d'attribution.

ATTENTION :

Compléments selon le nouveau PLH 2023 – 2029

- Taux – PLAI ADAPTE à 5 % des PLAI (ex : 50 LLS = 20 PLAI = 1 PLAI ADAPTE)
A noter : 1 PLAI Adapté peut toutefois être envisagé en deça de ce quota...
- Règle des 3/3 :
 - **1/3 logements locatifs sociaux**
 - **1/3 logements abordables comprenant :**
 - ➔ Accession PSLA
 - ➔ Accession BRS
 - ➔ Accession ANRU/QPV
 - ➔ Accession Sociale
 - ➔ Accession à prix maîtrisé
 - ➔ Ventes HLM
 - ➔ Logements Locatifs Intermédiaires : **SANS** dépasser 3 % d'une opération
 - **1/3 logements libres comprenant :**
 - ➔ Logements Locatifs Intermédiaires : 25 % max au sein d'une opération (y compris 3% comptabilisé dans le tiers abordable)
 - ➔ Accession libre
 - ➔ Dispositif « Pinel »

! Date limite de dépôt des dossiers complets le 17 novembre 2023

Attention : ils pourront être reportés sur 2024 :

- ➔ Si dépassement de la date limite de dépôt
- ➔ Dans la limite des crédits disponibles

Subventions PLH 2023

OPERATIONS :	Neuves et en acquisition amélioration		
Par logement :	PLAI	PLUS	PLAI Adapté
Forfait de :	5 500 €	4 000 €	7 000 €

Subventions Etat 2023

OPERATIONS :	Neuves	Acquisition-Amélioration
PLAI ETAT *	9 944 €	9 944 €
PLAI ADAPTE **	13 980 €	13 980 €
PLAI ADAPTE en résidence sociale	5 600 €	5 600 €
Fonds minoration foncière ***	1 500 €	

OPERATIONS :	Opérations de restructurations lourdes/rénovation énergétique
Aide Plan de Relance (PALULOS)	Consulter Annemasse-Agglo

(*) **Concernent les PLAI familiaux** ; logements foyers ou habitat adapté pour les gens du voyage en voie de sédentarisation

(**) **Opérations destinées à des ménages fragiles** sur le plan économique et social qui comprennent un accompagnement spécifique

(***) **Ex CPER** : Toute opération neuve en MOD regroupant au moins 10 logements locatifs aidés (hors PLS) peut se voir attribuer une subvention complémentaire de 1.500 € par logement PLUS/PLAI. Ce montant peut varier en cours d'année en fonction de la consommation de l'enveloppe.

Les montants des forfaits Etat sont applicables dans la limite des enveloppes mises à disposition et affectés aux dossiers complets par ordre d'arrivée

Loyers maximaux de zone – Vente PSLA 2023

Type de logements	ZONE II
PLAI	5.34 €
PLUS	6.01 €

Type de logements	ZONE A (valeur Zone B1 pris pour la Hte-Savoie)
PLS / PSLA <i>plafonds locaux</i>	9.42 €

Dans le cadre des demandes d'agrément, seules les ventes PSLA sont soumises à cet agrément :

Prix de sortie PSLA territoire Annemasse Agglo	3.160 €/m ² SHAB TTC Parking compris
--	---

Conditions majorations loyers 2023

	NEUF	ACQUISITION AMELIORATION
ZONE A (concerne toute l'agglomération annemassienne)	6 %	6 %
Maîtrise d'Ouvrage Directe Ou acquisition en VEFA d'immeubles complets hors copropriété	5 %	5 %
Présence d'une cave ou d'un local type cellier par appartement pour l'ensemble des logements LLS	2 %	2 %
Certification RT2012 ou RE2020 -10 % Uniquement PRESTATERRE, PROMOTEL, CERQUAL	3 %	3 %
Certification RT2012 ou RE2020 -20 % Uniquement PRESTATERRE, PROMOTEL, CERQUAL	6 %	6 %
Présence d'un arrêt transport en commun à moins de 500 m	2 %	2 %
Présence d'un ascenseur non obligatoire	3 %	3 %

IMPORTANT :

LES MAJORATIONS SONT PLAFONNEES A 15 %

Plafonds maximum loyers accessoires 2023

Catégories	PLAI	PLUS	PLS
Garage en sous-sol ou en superstructure	Moyenne = 40xnbre PLAI + 50xnbre PLUS + 55xnbre PLS / Nbre total garages		
Parking en sous-sol ou parking aérien couvert	Moyenne = 30xnbre PLAI + 40xnbre PLUS + 45xnbre PLS / Nbre total parkings		
Place stationnement en surface	20 €	20 €	20 €

Terrasse pleine terre et ou jardin **	Loyer conventionné du logement x (surface terrasse pleine terre + jardin)/5
Surface garage au-delà 12 m ² logt individuel	Pourra être inclus dans la surface utile à 50 % le surplus au-delà de 2.50 m ² 12 m ² + 2.50 m ² = 14.50 m ² minimum (soit 1.25 m ² de SU en plus)

IMPORTANT :

- ① Pour rappel : il s'agit de loyers maximum.
- ② Les loyers accessoires totaux sont plafonnés à 20 € (hors garage et parking)
- ③ Les surfaces des terrasses sont plafonnées à 9 m² par logement - **** Rappel les terrasses sur structures ne donnent pas lieu à un loyer accessoire au-delà des 9 m² compris dans la surface utile.**

Conditions de règlement des aides 2023

REFERENCES DE L'OPERATION : NUMERO SIAP

- Subventions Annemasse-Agglo et communales :

- La totalité des aides pourra être versée **au démarrage des travaux** à réception de :
 - **L'imprimé de demande de versement (sur site)**
 - la (ou les) convention(s) APL signée(s)
 - l'acte VEFA ou l'attestation notariée signé(e)
 - La déclaration d'ouverture du chantier ou(et) les OS
 - Photo du panneau de chantier mentionnant le concours financier d'Annemasse-Agglo et de la commune

- Subvention de l'Etat selon la disponibilité des fonds versés par l'Etat à Annemasse-Agglo :

- Pour les acomptes de 30 à 80 %
 - **L'imprimé de demande de versement (sur site)**
 - la (ou les) convention(s) APL signée(s)
 - l'acte VEFA ou l'attestation notariée signé(e)
 - La déclaration d'ouverture du chantier ou(et) les OS
 - Un état des dépenses dûment signé par le(la) directeur(trice) financier(e) faisant référence à l'avancement du chantier en pourcentage d'au minimum 30 %
- Le solde soit 100 % à réception de toutes les pièces demandées
 - **L'imprimé de demande de versement (sur site)**
 - Pièces selon liste (sur site)

IMPORTANT :

Annemasse-Agglo n'avance pas les subventions Etat. Les demandes de versement seront honorées **une fois les dotations reçues et disponibles.**

Annexes 2023 Disponible site d'Annemasse-Agglo

<https://www.annemasse-agglo.fr/partenaires-et-pros/professionnels-habitat>

PROMOTEURS :

- Une note d'information
- Une fiche de description globale de l'opération
- Un power point rappelant les règles du PLH pour le logement abordable

DOSSIERS LLS :

- Fiche de **renseignements à compléter** pour la demande d'agrément
- A disposition tableaux **calcul loyers** PLAI/PLUS et PLS
- A disposition le dossier de demande de subvention PLAI ADAPTE
- Liste des pièces **indispensables** à fournir à l'ouverture d'une demande d'agrément
- Imprimé de **demande de versement** avec liste des pièces nécessaires **EPCI/COMMUNES**
- Imprimé de **demande de versement** avec liste des pièces nécessaires **ETAT**
- Liste des certificateurs

DOSSIERS PSLA :

- Plafonds PSLA selon nouveau PLH
- Fiche de **renseignements à compléter** pour la demande d'agrément
- Liste des pièces **indispensables** à fournir à l'ouverture d'une demande d'agrément provisoire
- Tableau **demande agrément** PSLA
- Liste des pièces pour la **clôture** PSLA et **confirmation d'agrément** des acquéreurs
- Tableau à compléter **indispensable** pour confirmation d'agrément

MERCI D'UTILISER LES IMPRIMES ET DOCUMENTS MIS
A DISPOSITION SUR LE SITE

VOTRE INTERLOCUTRICE

Gestionnaire des dossiers d'aide à la pierre

Frédérique PERETTI – 04.50.87.83.00 - Poste 2644

frederique.peretti@annemasse-agglo.fr

