

SOMMAIRE

<u>1 – LES REGLES D'AGREMENT</u>	Page 2
• Règles générales	Page 2
• Les PLAİ	Page 2
• Les PLUS	Page 3
• Les PLS	Page 3
• Les PSLA	Page 3
• Date butoir	Page 3
<u>2 – LES SUBVENTIONS 2025</u>	Page 4
• Les Subventions PLS	Page 4
• Les Subventions ETAT	Page 4
<u>3 – LES LOYERS 2025</u>	Page 5
• Loyers maximums de zone	Page 5
• Conditions de majorations de loyers	Page 5
<u>4 – LES PLAFONDS MAXIMUMS LOYERS ACCESSOIRES</u>	Page 6
• Stationnements	Page 6
• Annexes	Page 6
<u>5 – LES CONDITIONS D'ETUDE ET DE REGLEMENT</u>	Page 7
<u>6 – LISTE DES ANNEXES DISPONIBLES</u>	Page 8

1 - Les règles d'agrément 2025

REGLES GENERALES

- Plafond de vente pour les opérations en VEFA : 2.180 € HT/m²/SU – Parking inclus ;
- Les opérations neuves devront obligatoirement comprendre un logement T5 à partir de 10 logements qui sera réservé au contingent PLH (PLAI ou PLUS) ;

REGLE DES 3/3 – Nouveau PLH 2023-2029 :

1/3 <u>Logements Locatifs Sociaux</u>	1/3 <u>Logements Abordables</u>	1/3 <u>Logements libres</u>
PLAI (40 % des LLS)	PSLA (2800 à 3000 € TTC SHAB stationnements inclus)	Accession Libre
PLAI Adapté (5 % des PLAI)	BRS (Plafond prix au m² TTC SHAB stationnement inclus nous consulter - redevance foncière 1,50€/m²/mois maxi)	LLI (maximum 25 % dont 3 % comptabilisé dans le 1/3 en abordable)
PLUS	Accession ANRU/QPV	
PLS (10 ou 15 % max)	Accession Sociale	
	Accession à prix maîtrisé (3400 à 3600 € SHAB stationnements inclus)	
	Ventes HLM	

ATTENTION

- Compte-tenu du nouveau PLH l'imprimé **A02** est **obligatoire** pour toute demande d'agrément (à télécharger sur le site – inclus un imprimé à faire valider pour la commune avant agrément)
- **Pas d'Usufruit Locatif Social (ULS) ni de PLS privé** sur les 12 communes d'Annemasse aggl.

LES PLAİ

- Les PLAİ devront représenter au moins 40 % de l'ensemble des LLS (PLAI PLUS PLS)
- Les PLAİ ADAPTE devront représenter 5 % minimum des PLAİ (ex : soit pour 20 PLAİ minimum 1 PLAİ ADAPTE),
- Le montant d'un loyer PLAİ Adapté ne devra pas dépasser le plafond APL (selon composition familiale) et ne pourra pas être plus important qu'un PLAİ classique

PLAFONDS APL 2025 à compter du 1 ^{er} octobre 2024				
	Personne seule	Couple	Seule ou couple avec 1 personne à charge	Personne à charge supplémentaire
Zone 2	287,35 €	351,72 €	395,77 €	+ 57.61 €

LES PLUS

- Les logements PLUS ne bénéficient pas de subventions Etat de droit commun ;
- Cependant, selon le type d'opération des majorations pourront être allouées (ex : minoration foncière sous réserve des fonds – voir plus bas)

LES PLS

- Les PLS seront autorisés 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)



Plafond loyer appliqué **Zone A**

NB : les PLS doivent être familiaux pérennes et propriété du bailleur social. 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.

LES PSLA

- Les logements PSLA devront faire l'objet d'un agrément provisoire puis d'une confirmation de la vente.
- Plafonds de vente 2.800 à 3.000 € TTC SHAB stationnements inclus.
- Plafond loyer : sur Annemasse Agglo est appliqué **le loyer zone A**

 **Date limite de dépôt des dossiers complets le 15 novembre 2025**



Ils pourront être reportés sur 2026 :

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

**PRENDRE CONNAISSANCE DES CONDITIONS DE TRAITEMENT
DES DEMANDES EN FIN DE DOCUMENT**

2 - Les subventions 2025

LES SUBVENTIONS PLH (Annemasse Agglo + Communes)

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

Soit 75 % pris en charge par l'Agglo et 25 % pris en charge par la Commune concernée

LES SUBVENTIONS ETAT

OPERATIONS :	Neuves	Acquisition-Amélioration
PLAI ETAT	9 944 €	9 944 €
PLAI ADAPTE – Logement ordinaire	20 000 € A cumuler avec PLAII soit au total 29 944 €	20 000 € A cumuler avec PLAII soit au total 29 944 €
PLAI ADAPTE – Logement structure	6 560 € A cumuler avec PLAII soit au total 16 504 €	6 560 € A cumuler avec PLAII soit au total 16 504 €
PLAI – Bonus résidences sociales/pensions de familles	+ 3 250 €	+ 3 250 €
Fonds minoration foncière - Logement ordinaire	1 500 €/PLUS et PLAII Sous réserve de l'enveloppe déléguée Concerne les opérations en MOD d'au moins 10 PLAII et/ou PLUS et n'ayant pas bénéficié d'une décote au titre du Contrat de plan État Région (CPER).	
Transformation de bureau en logements / Sobriété foncière / DPU	Consulter Annemasse Agglo ou la DDT74	

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

ATTENTION

3 - Les loyers 2025

LES LOYERS MAXIMUM DE ZONE

Type de logements	ZONE II
PLAI	5,71 €
PLUS	6,42 €

Type de logements	ZONE A
PLS / PSLA	11,68 €

LES CONDITIONS DE MAJORATIONS LOYERS 2025

	NEUF	ACQUISITION AMELIORATION
ZONE A (concerne toute l'agglomération annemassienne)	6 %	6 %
Maîtrise d'Ouvrage Directe	5 %	5 %
Ou acquisition en VEFA d'immeubles complets hors copropriété		
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 %
AA : HPE Rénovation		
Certification RT2012 ou RE2020 -20 % Uniquement PRESTATERRE, PROMOTEL, CERQUAL	6 %	6 %
AA : BBC Rénovation		
Présence d'un arrêt transport en commun à moins de 500 m	2 %	2 %
Présence d'un ascenseur non obligatoire	3 %	3 %



LES MAJORATIONS SONT PLAFONNEES A 15 %

4 - Plafonds maximum loyers accessoires 2025

1 – STATIONNEMENTS (parking, garage, sous-sol...)

STATIONNEMENTS	Calcul	PLAI	PLUS	PLS
Garage en sous-sol ou en superstructure	Au forfait	40 €	50 €	55 €
	Ou Moyenne	Moyenne = $40 \times \text{nbre PLAI} + 50 \times \text{nbre PLUS} + 55 \times \text{nbre PLS} / \text{Nbre total garages}$		
Parking en sous-sol ou parking aérien couvert	Au forfait	30 €	40 €	45 €
	Ou Moyenne	Moyenne = $30 \times \text{nbre PLAI} + 40 \times \text{nbre PLUS} + 45 \times \text{nbre PLS} / \text{Nbre total parkings}$		
Place stationnement en surface		20 €	20 €	20 €

1 – TERRASSES, BALCONS, JARDINS, CAVES, CELLIERS....

ANNEXES	TERRASSES / JARDINS / SURFACES ANNEXES
Balcon / cave / cellier indépendant	Surface non plafonnée (50 % pour SU)
Terrasse sur structure	Les surfaces des terrasses sont plafonnées à 9 m ² /logement ATTENTION au-delà des 9 m ² PAS de loyer accessoire
Terrasse pleine terre et/ou jardin	Loyer conventionné x surface terrasse/jardin / 5 Plafonné à 20 €
Surface garage au-delà des 12 m ² et au minimum 2,50 m ² de plus	Au-delà de 2.50 m² en plus de surface garage on peut considérer la surface comme une cave ou cellier (ex : garage de 16 m ² = loyer garage 12 m ² + loyer accessoire pour 16 – 12 = 4 m ² /2 soit 2 m ² de SU en plus)

5 - Conditions étude et règlement des aides 2025

REFERENCES DE L'OPERATION A UTILISER POUR TOUT ECHANGE AVEC ANNEMASSE AGGLO : NUMERO SIAP

- **Etude du dossier :**

Elle ne se fera qu'à réception du **dossier complet et de la fiche A02** créée par **Annemasse Agglo** complétée

- **Subventions Annemasse-Agglo et communales :**

1 La totalité des aides pourra être versée **au démarrage des travaux** à réception de :

→ **L'imprimé de demande de versement (sur site)**

→ la convention financière tripartite signée (déjà en notre possession)

→ 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 :

2 **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 %

3 **Le solde soit 100 %** à réception de toutes les pièces demandées

→ **L'imprimé de demande de versement (sur site)**

→ Pièces selon liste (sur site)

ATTENTION

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

6 - Annexes 2025 Disponible site d'Annemasse-Agglo

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

PROMOTEURS :

Une note d'information

DOSSIERS LLS :

Réglementation complète des aides à la pierre 2025

Fiche de **renseignements OBLIGATOIRE à compléter A02** pour la demande d'agrément – L'étude de l'agrément ne se fera qu'après réception de la fiche A02 de l'agglo.

A disposition tableurs **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**

DOSSIERS PSLA :

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

Modèle convention 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 VOTRE DISPOSITION SUR LE SITE**

VOS INTERLOCUTRICES

Gestionnaire des dossiers d'aide à la pierre

Sandrine CHEVALLIER – 04.50.87.83.00 - Poste 2644

Sandrine.CHEVALLIER@annemasse-agglo.fr

Assistante Service de l'Habitat

Perrine SPERY – Poste 2193

Perrine.SPERY@annemasse-agglo.fr

✉ Service Habitat – Annemasse-Agglo – 11 av Emile Zola – BP225 – 74102 ANNEMASSE CEDEX