Règlement de programmation 2025 – Offre nouvelle

Les orientations de l'Etat

- Satisfaire les objectifs de rattrapage SRU et ceux inscrits dans les PLH
- Adapter la programmation au besoin de petites typologies
- Poursuivre le plan Logement d'Abord, renouvelé en 2023
- Affirmer la priorité à la production de logements abordables (PLAI et PLAI adaptés)
- Prioriser les opérations en structures spécifiques et les projets en habitat adapté
- Soutenir la production de logements promouvant la sobriété foncière avec un dispositif régional de soutien renforcé
- Prendre en compte les opérations à réaliser dans le cadre du programme « Action coeur de ville » et dans le cadre du programme « Petites villes de demain »
- Maîtriser la production de logements ordinaires PLS
- Prioriser les opérations de logements étudiants
- Prendre en compte l'expérimentation de la pluriannualité de la programmation
- Mettre en place un pilotage articulant les objectifs de programmation en offre nouvelle du FNAP et en reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU

- Des objectifs de production pour 2025 dans l'Ain de 1192 logements sociaux :
    - 431 PLAI
    - 597 PLUS
    - 164 PLS

- Une dotation prévisionnelle de 3 862 056 € + 300 000 € pour les PLAI adaptés

Subventions Etat

Zone	PLAI	Bonus PLAI en résidence sociale/Pension de Famille	Bonus PLAI Adapté
A et B1	9944 €	+ 3250€	20 000 €/PLAI A en logement ordinaire
B2	7 000 €	+ 3250€	
C	5 000 €	+ 3250€	6 560 €/PLAI A en logement structure

Le dispositif « sobriété foncière »

Le dispositif est maintenu en 2025.

Les objectifs de transition écologique appellent à concilier le développement d'une offre de logements abordables et la limitation de la consommation foncière.
Les opérations de logements sociaux en recyclage urbain contribuent à ces objectifs, mais en raison de leurs caractéristiques, sont souvent difficiles à équilibrer financièrement, et nécessitent un soutien particulier.
Il s'agit d'encourager les opérations vertueuses en matière de sobriété foncière :

- contribuant à l'atteinte des objectifs de la politique de Zéro artificialisation nette (ZAN), à limiter l'imperméabilisation des sols et à préserver la biodiversité ;
- limitant l'étalement urbain ;
- favorisant la requalification de la ville et la revitalisation des territoires par la rénovation du bâti existant ;
- luttant contre la vacance des logements / locaux.

Les opérations concernées par l'appel à projet « Sobriété foncière agréments 2024 » doivent être intégrées dans la programmation 2025 et faire l'objet d'une demande d'agrément au titre de l'année 2025.

- Seules les opérations en maîtrise d'ouvrage directe peuvent bénéficier du dispositif « Sobriété foncière »
- Les opérations doivent intégrer un minimum de 30 % de PLAI
- Seuls les logements ordinaires peuvent bénéficier du dispositif « Sobriété foncière ».

Rappel de la grille de critères :

		Coût des travaux		
	Subv./lgt PLAI	Inf. 1 800 € HT/m² *	Entre 1 800 et 2 300 € HT/m² *	Sup. 2 300 € HT/m² *
Part de subventions totales / prix De revient	Sup. 20 %	2 000 €	2 000 €	6 000 €
	Entre 20 % et 10 %	2 000 €	6 000 €	12 000 € **
	Inf. 10 %	6 000 €	12 000 € **	12 000 € **
	Subv./lgt PLUS	2 000 €		

* HT/m² (SHAB)

** Possibilité de déplafonnement

L'enquête 2025 a été transmise aux bailleurs le 03/04/2025 : les opérations proposées en 2024 mais non retenues peuvent être reproposées si les plans de financements se sont affinés.
Retour attendu auprès du CD01 d'ici au 02/06/2025 pour transmission des dossiers à la DDT puis DREAL

Les orientations du Département de l'Ain

- Des règles de répartition par type de prêt qui s'appliquent si les EPCI ne le précisent pas dans les PLUIH ou PLH.
  - Un taux minimum de 20% de PLAI sur les communes non équipées et de 35% sur les communes équipées (cf. tableur excel en annexe pour la classification des communes)
  - Une part maximum de PLS de 20% en zone B2/C et de 25% en zone A/B1

- Priorité donnée aux intercommunalités dotées de PLH/PLUiH en se basant sur le volume défini dans les documents
- Pour les autres territoires non dotés de document de programmation, une priorité donnée aux communes soumises à l'article 55 SRU en déficit ou avec un taux légèrement supérieur à l'objectif
- Répartition des agréments restant sur la base du poids démographique de l'EPCI et d'autres indicateurs (tension sur le parc, ratio emplois/actifs…) avec priorité donnée aux communes équipées

Subventions du Département

Département	PLUS	PLAI
par logement	3 000 €	7 000 €
logement < à 50 m² (hors logements familiaux)	40€/ m² SU	95€ / m² SU

- Pour pouvoir bénéficier des aides départementales, le bailleur doit s'engager à participer au financement du Fonds de Solidarité Logement de façon pérenne.

Encadrement des prix d'achats en VEFA

Référence juridique : délibération du Département de l'Ain - N°AD2024-03/2.0010 du 25/03/2024

- Ces plafonds sont applicables en fonction du zonage révisé des communes de l'Ain qui prend en compte les différents niveaux de tension du marché immobilier existants sur le département. Ce zonage révisé est déjà pris en compte pour l'application des marges loyers des opérations de logements locatifs sociaux.

Zonage révisé	Prix plafond VEFA € HT/m² SH
Zone A	2 350 €
Zone B1	2 250 €
Zone B2	2 150 €
Zone C	/

- Le plafonnement s'applique au prix de revient de l'ensemble de l'opération locative sociale (PLAI, PLUS, PLS) et au mètre carré de surface habitable (m² SH).

- Le prix plafond correspond à un montant incluant une place de stationnement privative par logement.

- Les éventuels travaux modificatifs acquéreurs (TMA) sont exclus pour éviter tout détournement des règles.
- Un contrôle sera réalisé par le délégataire lors du dossier de clôture de l'opération.

- Le respect de ces plafonds conditionne l'obtention de la garantie d'emprunt et des subventions du Département.

Loyers accessoires

	Loyers annexes en vigueur					
	zone 2			**zone 3**		
	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS
garage	30 €	50 €	60 €	25 €	40 €	50 €
place de parking en sous sol (-10% / garage)	27 €	45 €	54 €	23 €	36 €	45 €
abri (-25% / garage)	21 €	35 €	42 €	18 €	28 €	35 €
place de parking extérieure (-50% / garage)	15 €	25 €	30 €	13 €	20 €	25 €
jardin dans la limite de 50m²	0,4€/m²			0,3€/m²		
Loyer accessoire maximum	50 €	70 €	80 €	40 €	55 €	65 €

Marges locales applicables pour les PLAI et les PLUS
(cf. tableur excel annexé avec la classification des communes et les marges applicables)

Marges locales pour les PLAI et les PLUS	Neuf		Acquisition-Amélioration
	Individuel	Collectif	
Qualité de service			
Communes prioritaires au regard de la tension du marché locatif - communes en zone B2 + communes avec niveau de tension B2 - communes en zone B1 + communes avec niveau de tension B1 - communes en zone A + communes avec niveau de tension A	5% 6% 7%	5% 6% 7%	5% 6% 7%
Communes "centres" bénéficiant d'un niveau de services et d'équipements minimum : présence d'une douzaine d'équipements du quotidien et/ou de proximité : coiffeur, école élémentaire, restaurant, boulangerie, artisans du bâtiment... (cf.onglet Zonage-Equipement du tableur excel annexé)	3%	3%	3%
Présence d'au moins 40% de T1-T2 dans l'opération	3%	3%	3%
Opération en maîtrise d'ouvrage en propre	3%	3%	3%
Taille de l'opération : *-marge prise en compte si elle est positive (jusqu'à 15 logements)* *- marge calculée sur la totalité de l'opération*	(0,03-(nombre total de logements X 0,002))		
Mise en conformité de bâtiment ancien avec les réglementations de la construction neuve (règlementation incendie, acoustique)	-	-	5%
Opération de démolition-reconstruction avec densification (uniquement dans le tissu urbain existant – permis de démolir à joindre)	5%	5%	-
Performances énergétiques (sur la base de l'attestation RE2020 à l'achèvement des travaux)			
BBC rénovation (80kwh ep/m²/an)	-	-	8%
HPE rénovation	-	-	4%
Cep < Cepmax (RE2020) - 10 %	6%	6%	-
Cep < Cepmax (RE2020) - 20 %	8%	8%	-
Ic construction (seuils 2025 soit 530kg CO2/m² /an en indiv ou 650 en collectif	5%	5%	-
Equipement solaire (thermique ou photovoltaique) – (sur facture)	3%	3%	3%
Système de récupération d'eau pluviale (sur facture)	3%	3%	3%

Règlement de programmation 2025 – Démolitions

- Sélection des opérations au niveau régional sur la base des critères concertés et validés en CRHH et de l'enquête régionale lancée mi-mars pour sélectionner en mai les opérations qui pourront être financées en 2025.

- Critères de sélection et de priorisation inchangés :

  - Opérations en zones B2 et C hors ANRU
  - L'obsolescence et les caractéristiques (qualité) des bâtiments concernés
  - Le taux de vacance dans le parc social sur le bassin d'habitat
  - Des opérations faisant partie de projets d'aménagement de territoire globaux
  - Intégrant des propositions sur la reconstitution et le parc conservé
  - Portées par un partenariat avec les collectivités locales
  - S'inscrivant dans le cadre d'actions de revitalisation de centres bourgs et centres villes
  - Proposant un projet social de qualité (relogement)
  - Calendrier de l'opération avec l'assurance d'un financement dans l'année
  - Situation financière du bailleur
  - Destination du foncier
  - Cofinancements
  - Effet levier de la subvention pour les « grosses opérations »

- Montant moyen de subvention de 4 104 €/logement.

- Pas de subvention du Département de l'Ain

Règlement de programmation 2025 des opérations de rénovation énergétique des logements locatifs sociaux

- Dotation 2024 de 4 333 500 € gelée et déléguée en 2025.

- Le Département de l'Ain fait le choix de ne pas financer les changements de vecteur mais plutôt les 532 logements présélectionnés au titre de la rénovation globale en 2024.
    - Répartition de la dotation en cours d'analyse

Critères de l'Etat :

- Logements achevés depuis au moins 15 ans conventionnés à l'APL et étiquetés E, F ou G avant travaux
- Dérogation possible pour les logements en étiquette D, au cas par cas, pour permettre les travaux sur des opérations présentant des enjeux particuliers pour le bailleur et le territoire.
- Travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre a minima de l'étiquette C **et** un gain énergétique de 40%.
- Opérations exclues : sont exclus les opérations financées par le FNAP, l'ANRU, l'ANAH ou dans le cadre du plan de relance.

Critères du Département de l'Ain :

- 3 500 € par logement réhabilité
- un seuil minimal de 20 000 € de travaux par logement ;
- l'atteinte du niveau BBC rénovation après travaux.
- Si aide Etat, pas d'aide du Département de l'Ain.
- Travail à mener sur l'évolution du dispositif dans l'année