Règlement de programmation 2026 – Offre nouvelle

Les principes de programmation fixés par l'Etat pour l'offre nouvelle en 2026

- Soutenir la production de logements locatifs sociaux :
  - dans les zones en tension et les communes en déficit de logements sociaux (SRU, PLH, ACV, PVD) ;
  - en ciblant les opérations ayant des difficultés à sortir ;
  - en prenant en compte les objectifs prioritaires de reconstitution de l'offre ANRU.

- Une production orientée vers les demandeurs, notamment les plus précaires :
  - Soutenir la production de logements abordables (PLAI) ;
  - Mettre en œuvre le plan logement d'abord 2 et développer le logement accompagné ;
  - Prioriser les petites typologies ;
  - Développer l'offre sociale pour les jeunes et les étudiants ;
  - Maîtriser les PLS en logement ordinaire.

- Une production sobre en consommation d'espaces : consolidation du dispositif régional Sobriété foncière.
- Identifier et accompagner l'émergence d'opérations innovantes et d'expérimentations.

- Objectifs de programmation 2026 dans l'Ain de 845 logements sociaux :
  - 294 PLAI
  - 498 PLUS
  - 53 PLS

- Une dotation prévisionnelle de 2 753 494€ (dont 2 472 244 € pour les PLAI ordinaires + 81 250 € pour les pensions de famille et résidences sociales + 200 000 € pour les PLAI adaptés).
- **Une dotation complémentaire mobilisable sur justification du besoin en fonction des opérations saisies sur le SIAP d'ici le mois de juin.**

Subventions Etat

Zone	PLAI	Bonus PLAI en résidence sociale/Pension de Famille	Bonus PLAI Adapté
Abis, 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 « sobriété foncière » est reconduit en 2026 avec les mêmes critères (taux de subvention et coût des travaux) et les mêmes modalités d'attribution dans le cadre d'un appel à projet régional qu'en 2025.
L'enveloppe régionale s'élève à 7,7M€, en hausse par rapport à 2025.

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.

Rappel :

- 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 *	* HT/m² (SHAB)
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 € **	** Possibilité de déplafonnement
	Subv./lgt PLUS	2 000 €			

L'enquête 2026 a été transmise aux bailleurs le 01/04/2026.
Retour attendu auprès du CD01 d'ici au 20/05/2026 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 Abis/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	1 500 €	3 500 €
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.

- **Comme en 2025, le Département financera les opérations programmées dans la limite des crédits disponibles, en priorisant les dossiers déposés complets sur le SIAP en fonction de leur date de saisie.**

- **Dates limites pour déposer vos dossiers complets sur le SIAP afin de permettre leur instruction et leur inscription aux Commissions Permanentes (CP) du Département de l'Ain :**

  - **22/05/2026 (CP du 06/07)**
  - **01/09/2026 (CP du 12/10)**
  - **30/10/2026 (CP du 14/12).**

- **A compter de 2026, il y a une seule fiche de renseignements à remplir par opération pour les PLAI, PLUS et PLS. Cf. fichier excel « Fiche de renseignements PLUS PLAI PLS 2026 » diffusée en PJ avec le présent règlement.**

- L'onglet « Zonage-Equipement » de ce fichier permet de consulter pour chaque commune de l'Ain, le taux SRU en vigueur, le zonage ABC, les niveaux de loyers, les prix plafonds VEFA et de vérifier le nombre de PLAI minimum et le nombre de PLS maximum autorisés selon le nombre de logements locatifs sociaux de l'opération.

Encadrement des prix d'achats en VEFA

Référence juridique : délibération du Département de l'Ain - N°AD2024-03/2.0010 du 25/03/2024 + délibération du 04/05/2026

Pour 2026, c'est le zonage officiel ABC qui sera pris en compte pour déterminer le plafond applicable (Arrêté du 5 septembre 2025 modifiant l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation).

Pour rappel, en 2024 et 2025, le Département utilisait un zonage ABC spécifiquement élaboré au regard des incohérences du zonage ABC officiel. La dernière modification du zonage ABC, intervenue en septembre 2025, a permis une meilleure prise en compte des différents niveaux de tension du marché immobilier sur le département et ne justifie plus le recours à un zonage spécifique.

- Ces plafonds s'appliquent en fonction du zonage ABC en vigueur :

Zone	Prix plafond VEFA € HT/m² SH
Abis et A	2 350 €
B1	2 250 €
B2	2 150 €
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 utile 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 loyers applicables pour les PLAI et les PLUS

- cf. tableur excel annexé avec la classification des communes et les marges applicables

Barème des marges loyers PLAI-PLUS applicables à compter de la programmation 2026	Opération neuve	Opération en acquisition-amélioration
Qualité de service		
Communes prioritaires au regard de la tension du marché locatif (zonage ABC officiel – arrêté du 5/09/2025). - communes en zone B2 - communes en zone B1 - communes en zone A et A bis	 2% 3% 4%	 2% 3% 4%
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)	5%	5%
Présence d'au moins 40% de T1-T2 dans l'opération	3%	3%
Opération en maîtrise d'ouvrage en propre	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))	
Opération de démolition-reconstruction avec densification dans le tissu urbain existant OU remise sur le marché de logements vacants	5%	5%
Performances énergétiques		
BBIO-10% **OU** Cep -10 % + Cepnr -10%	3%	-
BBIO-10% **ET** Cep -10 % + Cepnr -10%	4%	-
Niveau HPE rénovation / Étiquette C (DPE) + gain énergétique minimal de 40%	-	4%
Niveau BBC rénovation / Étiquette B (DPE) + gain énergétique minimal de 40%	-	8%
Système de récupération d'eau pluviale	3%	3%
Equipement solaire (thermique ou photovoltaique)	3%	3%
Les opérations seconde vie pourront bénéficier des marges locales applicables en acquisition-amélioration.		

La majoration accordée sera limitée à 15 % pour tous les types d'opérations.

Règlement de programmation 2026 des opérations de rénovation énergétique des logements locatifs sociaux

- Pas de subvention de l'Etat.
- Subvention du Département de l'Ain : 3 500 € par logement réhabilité

Critères du Département de l'Ain :

- Atteinte de l'étiquette énergie-carbone B ou C après travaux
- Un seuil minimal de 20 000 € de travaux par logement
- Priorisation des opérations les plus énergivores (étiquette E-F-G voire D).
- 450 logements finançables en 2026

Règlement de programmation 2026 – Démolitions

- Sélection des opérations au niveau régional sur la base des critères concertés et validés en CRHH et de l'enquête régionale lancée le 01/04/2026 pour sélectionner les opérations qui pourront être financées en 2026.

- 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 Etat de 4 100 €/logement.

- Pas de subvention du Département de l'Ain

Dispositif d'aide à l'adaptation des logements locatifs sociaux

- Le Département de l'Ain finance un dispositif d'accompagnement des bailleurs sociaux dans le cadre de l'adaptation des logements de leurs locataires âgées et/ou handicapées.

- L'opérateur **URBANIS** est missionné par le Département pour réaliser un diagnostic-autonomie au domicile du locataire et accompagner le bailleur dans le montage du projet et le dépôt du dossier de demande de subvention auprès du Département.

  - **Adresse mail : pole.accueil@urbanis.fr**
  - **N° téléphone : 04 82 91 85 03**

- Le Département de l'Ain finance également l'adaptation du logement avec **une aide de 50% de la dépense subventionnable plafonnée à 1 500 € par logement** dans les conditions suivantes :
  - Une aide destinée aux ménages aux ressources « modestes » ou « très modestes » selon les plafonds fixés par l'ANAH chaque année.
  - Une aide ciblée sur des personnes en GIR 1 à 4, bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA), de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH) et/ou de la Prestation de compensation du handicap (PCH).

Pour tout renseignement complémentaire :

Laëtitia Dufour
Chargée de gestion administrative et financière – Pôle parc public
Service Logement et Habitat
Tél : 04 74 32 58 44
Mail : laetitia.dufour@ain.fr

Stéphanie MARQUINTOT
Chargée de gestion administrative et financière – Pôle parc public
Service Logement et Habitat
Tél : 04 69 19 10 01
Mail : stephanie.marquintot

Romain BERTHELOT
Responsable du Service Logement et Habitat
Tél : 04 74 32 58 92
Mail : romain.berthelot@ain.fr