

**CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**  
**Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)**  
**Prêt Locatif d'Intégration (PLAI)**  
**HORS EUROMETROPOLE DE STRASBOURG**

<b>Un organisme HLM, une SEM ayant pour objet statutaire la réalisation de logements</b>	<b>décide de construire ou d'acquérir et d'améliorer un immeuble</b> en vue de réaliser des logements locatifs sociaux
<b>DES SUBVENTIONS</b>	peuvent être accordées par le Département au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et dans le cadre de sa politique volontariste.
<b>Montants et conditions :</b>	<p><b>Aide déléguée de l'Etat</b></p> <p><b>Pour le PLUS : 0 €</b></p> <p><b>Pour les PLAI (le montant sera actualisé en mars 2020) : Communes SRU (Haguenau, Bischwiller, Schweighouse-sur-Moder, Brumath) : 8 200 €/logt</b>  <b>Autres communes : 7 200 €/logt</b></p> <p>Ces opérations bénéficient d'une <b>TVA à taux réduit</b> et d'une <b>exonération de la T.F.P.B. sur une durée de 25 ans.</b></p>
	<p><b>Politique volontariste du Département</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Aide à la création de logements :</u></b></li> </ul> <p><b>PLUS</b> en Construction neuve / Construction-Démolition /Acquisition-amélioration : <b>0 €</b></p> <p><b>PLAI</b> en Construction neuve / Construction-Démolition / Acquisition-amélioration :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>7 000 €</b></li> <li>- <b>12 500 €</b> par logt de type 5 ou plus. Aide conditionnée par <b>une minoration du loyer de 5 %</b> du loyer plafond PLAI, pendant les 17 premières années de location des logements avec obligation de transmission au CD d'un état récapitulatif annuel des loyers minorés.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Aide à l'adaptation de logements créés :</u></b></li> </ul> <p>Une subvention de 75 % des travaux d'adaptation au handicap par logement (TTC à taux réduit) plafonnée à <b>4 000 €</b> pourra être versée dans le cadre d'un financement en PLUS, ce plafond est porté à <b>10 000 €</b> dans le cadre d'un financement PLAI. Le surcoût lié à l'adaptation devra être distingué par rapport au prix de revient. Les travaux seront éligibles dès lors qu'ils se situent au-delà de ce qu'exige la réglementation en vigueur (arrêté du 1er Août 2006) selon le référentiel établi par le Département. Les logements concernés font l'objet d'une réservation au titre du dispositif <b>HANDILOGIS</b></p>

67.

**Pour des projets d'habitat spécifiques (résidences junior, senior pour personnes en situation de handicap...),** des financements complémentaires pourraient être sollicités au titre du fonds d'attractivité des contrats départementaux. Les projets devront alors répondre aux enjeux partagés définis par territoire d'action, aux critères d'instruction technique (cohérence avec compétences/politiques départementales, mobilisation de plusieurs partenaires, répondre à un besoin non couvert, générer une dynamique de développement et d'attractivité sur le territoire d'action...) et faire l'objet d'une co-construction en amont du projet avec les services du Département. Les aides financières seront négociées avec les conseillers départementaux selon les caractéristiques de chaque projet.

- **Garantie d'emprunt**

Le Département se porte **garant sur les prêts souscrits auprès de la Banque des Territoires** pour les bailleurs ayant signé une **convention d'objectifs**.

- **Règles d'attribution**

→ **Les logements construits ou acquis et réhabilités sont destinés à être occupés par des ménages ayant des ressources ne dépassant pas les plafonds pour l'accès à un PLUS**

Fixé par l'arrêté du 29.07.87 et révisé chaque année. Pour assurer la mixité sociale des opérations, **au moins 30 %** des logements doivent être occupés par des locataires dont les revenus sont **inférieurs à 60 %** du plafond de ressources, **10 % maximum** des logements peuvent être loués à des locataires dont les revenus sont **supérieurs de 20 % maximum** du plafond (le loyer est alors majoré de 33 % pour ces logements).

**Pour les opérations financés en PLAI, les plafonds de ressources ne devront pas dépasser les plafonds en vigueur des PLAI.**

→ **Convention préalable avec le Département, ouverture du droit à l'APL, respect d'un loyer maximum fixé par la convention révisé annuellement**

→ **Réservation Départementale de Logements Sociaux (RDLS) :** le bailleur s'engage à réserver au Département 10 % des logements subventionnés.

→ **Réservation Départementale HandiLogis67** si le bailleur perçoit des subventions pour des travaux au-delà de la réglementation.

**Exemple :**

*Un bailleur décide de construire 8 logements collectifs financés en PLAI en construction neuve à Haguenau, dont 4 logements avec des travaux au-delà de la réglementation handicap et 1 T5 auquel il applique la minoration de loyer.*

*La subvention Etat sera de **52 000 €***

*La subvention départementale maximale sera de **108 500 €** = 8 X 7 000 € + 4 X 10 000 € + 12 500 €*

*Soit **160 500 € au total***

**DOSSIER  
pour la demande :**

1. Courrier de demande de financement incluant le tableau des logements à loyer minoré

---

2. Note de présentation de l'opération + liste des travaux à réaliser pour les opérations d'acquisition-amélioration

---

3. Projet de Convention A.P.L.

---

4. Extrait du Livre Foncier ou au minimum la copie de la demande au moment de l'achat effectif

---

5. Plan de financement de l'opération

---

6. Calcul d'équilibre de l'opération

---

7. Fiche de renseignements nécessaires au calcul d'équilibre

---

8. Copie de la proposition détaillée de la CDC pour l'emprunt à garantir

---

9. Fiche analytique

---

10. Fiche du détail des majorations prises en compte

---

11. Détail des surfaces habitables et annexes entrant dans le calcul de la surface utile de chaque logement et typologie de ceux-ci

---

12. Décomposition du prix de revient prévisionnel actualisé H.T. et avec TVA à taux réduit et 20% en fonction des marchés de travaux ou d'une estimation approfondie du maître d'ouvrage ou son conducteur d'opération sous la forme suivante, conformément à l'annexe 1 du 2ème arrêté du 10 juin 1996.
  - Charge foncière ou charge immobilière
  - Coût des prestations intellectuelles
  - Prix de revient du bâtiment ou coût des travaux

Dans le cadre d'une demande de subvention au titre de la valorisation du patrimoine, AE et DPGF pour les lots concernés par la subvention

---

13. Acte de vente ou promesse de vente, justification de la disponibilité ou délibération et du coût éventuel d'acquisition du terrain ou de l'immeuble

---

14. Avis de France Domaine

---

15. Récépissé de dépôt de permis de construire ou de déclaration de travaux

---

16. Grille d'analyse du CEP-CICAT le cas échéant

---

17. Planning prévisionnel des travaux

---

18. 2 jeux de plans au 1/50e des différents niveaux, des façades et des coupes + plan masse, plan de situation et plans d'adaptabilité aux personnes handicapées physiques (pour le neuf uniquement).

---

19. Dans le cadre d'une demande de majorations spécifiques Qualitel, fournir le contrat correspondant (demande à formuler au certificateur au stade dépôt PC)

---

20. Attestation de cotation Qualitel (en CN), à fournir au plus tard 1 mois après le démarrage des travaux pour les opérations avec le Label Qualitel

---

21. Tableau récapitulatif des ressources des locataires dans le cas de logements occupés pour les opérations d'acquisition amélioration

---

22. Tableau des quittances prévisionnelles moyennes loyer + charges avec détail des charges

---

23. Accord de principe de financement d'Action Logement

**Pour le paiement des acomptes**

- 1) Demande d'acompte
- 2) Ordre de service de démarrage des travaux pour le 1er acompte
- 3) Le tableau récapitulatif des coûts réels et attestation des factures payées, signés par le comptable
- 4) RIB

**Pour le paiement du solde**

- 1) Demande de solde
- 2) Plan de financement définitif
- 3) Déclaration d'achèvement de travaux
- 4) Tableau récapitulatif des coûts réels (prix de revient définitif décomposé en trois – charge foncière – travaux – honoraires HT, TTC à taux réduit, TTC 20 %)
- 5) Attestation signée par le Président et le comptable de l'organisme, mentionnant que les montants figurant dans la demande de solde correspondent aux factures payées
- 6) Nouveau récapitulatif des surfaces et des loyers de la convention (si modifications par rapport au dossier initial et plans justificatifs au 1/50ème) et avenant éventuel à la convention APL
- 7) Tableau récapitulatif des loyers appliqués/conventionnés à actualiser chaque année jusqu'à échéance du délai de 17 ans
- 8) Attestation fournie par le CEP-CICAT, rue Evariste Galois 67 201 ECKBOLSHEIM levant les réserves concernant l'accessibilité suite à la visite de réception du Conseil Départemental – Secteur Habitat et Stratégie d'Aménagement pour les règles de construction.
- 9) Déclaration d'Achèvement de Travaux
- 10) Date de mise en service réelle

**Contacts :**

**Mission Aménagement, Développement et Emploi  
Secteur Habitat et Logement  
Service Développement et Insertion par le  
Logement**

Mme Valérie BATTAGLIA/ Tél : 03.88.76.60.87

**Courriel :** [valerie.battaglia@bas-rhin.fr](mailto:valerie.battaglia@bas-rhin.fr)

Mme Véronique CHARLIER/ Tél : 03.88.76.60.88

**Courriel :** [veronique.charlier@bas-rhin.fr](mailto:veronique.charlier@bas-rhin.fr)