



**MOBILISÉS POUR LE DÉVELOPPEMENT
DU LOGEMENT SOCIAL EN ÎLE-DE-FRANCE**

Conditions d'agrément et modalités d'instruction

CONDITIONS D'AGRÉMENT ET DE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL POUR L'ANNÉE 2023 – DDT de l'ESSONNE





Sommaire

LES ORIENTATIONS RÉGIONALES EN MATIÈRE DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX	5
Les objectifs chiffrés en matière d'agréments de logements sociaux et le financement associé	6
__Le soutien au PLAI adapté et à la production de résidences sociales.....	7
__Le logement des jeunes et des étudiants reste une priorité gouvernementale.....	8
__Soutenir le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie	8
Les orientations qualitatives et les financements associés	8
__L'enjeu du rééquilibrage territorial et de la mixité sociale	8
__Le développement de l'offre en petites typologies.....	9
__L'impulsion à donner sur les opérations en acquisition-amélioration.....	9
__Poursuivre la sobriété énergétique dans l'offre de logements	9
__Le logement locatif social temporaire	10
Un cadre de financement et d'instruction des opérations plus homogène, plus lisible et plus cohérent sur l'ensemble du territoire régional (hors délégation)	10
__Une aide à l'investissement (subvention) au forfait modulable par des primes assises sur des critères partagés.....	11
__Un barème unique pour les marges locales présentant un socle commun et des marges optionnelles	11
VOS REPERES EN ESSONNE	14
Les modalités de financement 2023 et les orientations de l'Etat en Essonne	14
Les modalités pratiques	14
__La dématérialisation des dépôts de dossiers et la programmation	14
__Les modalités d'instruction et de communication	15
La liste des annexes du guide de financement du logement social - Département 91	16





LES ORIENTATIONS RÉGIONALES EN MATIÈRE DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX

Cf, aussi site internet de la DRIHL :

<https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/developper-l-offre-de-logements-locatifs-sociaux-r514.html>

Comme les deux années précédentes, l'année 2022 est marquée par un tassement du nombre d'agréments comparativement au niveau constaté lors de la période antérieure à la crise sanitaire. Le bilan est de 25 511 logements locatifs sociaux agréés dont 21 805 logements sociaux en droit commun et 3 706 logements sociaux en reconstitution de l'offre. Ce ralentissement s'explique en grande partie par le durcissement des conditions économiques (augmentation des coûts de construction, inflation, hausse des taux d'intérêt). Ce constat appelle une relance significative de la production du logement social dont la demande ne faiblit pas en Ile-de-France. En effet, avec 780 000 demandes actives¹ et un ratio de 1 attribution pour dix demandes², l'Ile-de-France reste la région présentant la plus forte tension sur le logement social. La pénurie de logements abordables en Ile-de-France reste donc une préoccupation majeure de la politique publique portée en Île-de-France et l'ensemble des acteurs de la chaîne de production (services de l'État, collectivités, promoteurs, aménageurs, opérateurs fonciers, bailleurs sociaux) doivent rester mobilisés pour accélérer la production de logement social.

L'année 2023 évolue dans l'approche du suivi de production du logement social en s'adaptant à la capacité de production des territoires. La production de l'offre nouvelle doit encore plus s'articuler avec le suivi de la production de logements sociaux au titre de la reconstitution de l'offre sociale du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Dans la lettre de programmation ministérielle, le ministre délégué en charge du Logement, Olivier KLEIN, a ainsi défini des objectifs de production en tenant compte des objectifs de l'ANRU, accompagnés d'orientations précises. Celles-ci portent sur la production de logements très sociaux capables d'assurer la fluidité de l'hébergement d'urgence, la production de logements sociaux pour les jeunes, la production de logements sociaux économes dans la consommation de fonciers n la production de logements sociaux dans les communes déficitaires, et notamment dans les communes carencées au sens de la loi SRU, et enfin le développement de l'habitat inclusif.

Pour accompagner cette production, le déploiement de l'outil du système d'information des aides à la pierre (SIAP) qui doit permettre une plus grande responsabilisation des acteurs et fluidifier le dépôt et l'instruction des agréments avec un processus entièrement dématérialisé. A ce titre, il constitue une nouvelle étape du chantier de mise en cohérence et d'homogénéisation des procédures de financement, de conventionnement et de clôture des opérations à l'échelle de l'Ile-de-France visant à accélérer le montage des dossiers, le rythme de dépôt des demandes d'agréments, et *in fine* la délivrance des autorisations afférentes.

Les paragraphes suivants présentent les priorités et objectifs fixés par le ministre pour le développement de l'offre de logement social en 2023, ainsi que les modalités de leur mise en œuvre qui seront applicables pour l'ensemble des départements franciliens.

¹ Au 31 décembre 2022, soit 33% des demandes enregistrée en France métropolitaine - Données provisoires, en attente de consolidation (Source : Infocentre SNE, traitements DRIHL)

² Représentant 74 608 attributions en 2022, soit 9 % des attributions en France métropolitaine - Données provisoires, en attente de consolidation (Source : Infocentre SNE, traitements DRIHL)

Ce socle commun d'orientations et de prescriptions a été présenté à l'ensemble des acteurs de la chaîne de production en réunion plénière dédiée le 4 avril 2023, présidée par le préfet de région.

Les objectifs chiffrés en matière d'agrément de logements sociaux et le financement associé

L'Île-de-France s'est vue assigner un objectif d'agrément pour 2023 de **25 235 logements locatifs sociaux par le FNAP en droit commun**, à mettre en regard de l'approche globale de production de logements sociaux (droit commun et restitution de l'offre).

Il se décompose en **8 813 PLAI** (35 % du total contre 34 % en 2022), **9 172 PLUS** (36 % du total contre 37 % en 2022), et **7 250 PLS** (29 % du total identique à 2022).

Pour l'année 2023, la programmation infrarégionale a été réalisée de manière à intégrer les objectifs de reconstitution de l'offre financée par l'ANRU.

Il en résulte, dans la première partie du tableau, la répartition départementale des objectifs au titre du FNAP :

	PROGRAMMATION 2023 DES OBJECTIFS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN ÎLE-DE-FRANCE				OBJECTIF AGRÉMENTS ANRU 2023				OBJECTIF AGRÉMENTS FNAP+ ANRU 2023				
	PLAI	PLUS	PLS	Tous LLS	PLAI	PLUS	PLS	Tous LLS	PLAI	PLUS	PLS	Tous LLS	Contribution du département à l'échelle régionale
75	1 312	1 313	1 125	3 750	37	25	0	62	1 349	1 338	1 125	3 812	12 %
92	1 517	1 485	1 016	4 018	268	179	0	447	1 785	1 664	1 016	4 465	15 %
93	672	953	1 082	2 707	1 229	820	0	2 049	1 901	1 773	1 082	4 756	15 %
94	1 302	1 359	1 052	3 713	546	364	0	910	1 848	1 723	1 052	4 623	15 %
77	1 073	1 059	736	2 868	221	148	0	369	1 294	1 207	736	3 237	11 %
78	1 214	1 229	898	3 341	364	242	0	606	1 578	1 471	898	3 947	13 %
91	1 044	1 075	813	2 932	386	258	0	644	1 430	1 333	813	3 576	12 %
95	679	699	528	1 906	249	166	0	415	928	865	528	2 321	8 %
TOTAL	8 813	9 172	7 250	25 235	3 300	2 202	0	5 502	12 113	11 374	7 250	30 737	100 %

Pour financer cette offre de logements sociaux en 2023, le conseil d'administration du FNAP (Fonds national des aides à la pierre) du 15 décembre 2022 a attribué à l'Île-de-France une enveloppe principale de crédits de 188,2 M€. Ce budget cible en priorité le financement des produits les plus abordables, à savoir les PLAI, en logements familiaux ou en résidences sociales (s'agissant en particulier des pensions de famille et des résidences relevant du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants).

Cette enveloppe est abondée cette année par deux dotations additionnelles de 9,5 M€ devant bénéficier aux opérations contribuant à la sobriété foncière (cf. les orientations qualitatives ci-après), et 2,2 M€ devant bénéficier à la production du logement Etudiants en PLUS en Île-de-France.

Une autre enveloppe d'un montant de 14 M€ est dédiée majoritairement au financement des produits très sociaux PLAI adapté (cf. les orientations qualitatives), et plus accessoirement au préfinancement des opérations d'intermédiation locative en communes carencées à prendre en charge par les communes (application du L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation).

Les sous-objectifs chiffrés en matière d'agrément de logements sociaux

L'Île-de-France s'est par ailleurs vue assigner des sous-objectifs d'agrément ciblés :

- **942 logements à financer en PLAI adaptés,**
- **500 logements à financer en pensions de famille / résidences accueil,**
- **4 650 logements étudiants.**

Le soutien au PLAI adapté et à la production de résidences sociales, visant les publics très modestes et précaires

L'objectif de 942 PLAI « adaptés », représentant 23% de l'objectif national, vise, en application du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (plan pour le « logement d'abord »), le développement d'une offre de logements très sociale présentant le plus bas niveau de quittance et permettant une gestion locative adaptée, voire un accompagnement, au profit des ménages très précaires destinés à occuper ces logements.

Sur ces 942 unités de logements notifiés en PLAI « adapté », une répartition indicative est précisée :

- 623 sont à développer dans le logement social ordinaire ;
- 319 sont à développer en résidences sociales, en accordant la primauté aux pensions de famille.

Il s'agit d'affermir fortement la pénétration du PLAI adapté dans le parc social ordinaire. A cette fin, ce produit devra représenter **4% de la programmation d'un bailleur francilien. Tous les acteurs de la chaîne de programmation et de financement du logement social (bailleurs, services instructeurs, collectivités, financeurs) doivent prendre en compte et intégrer cet objectif tout au long de la structuration des opérations.**

Le PLAI adapté est un PLAI pouvant mobiliser un double soutien financier :

- en investissement, grâce à des primes additionnelles dédiées à hauteur de **15 500 € / logement en pension de famille et 17 500 € / logement ordinaire**, en plus des subventions de droit commun,
- en fonctionnement, pour les logements ordinaires, au travers de la mobilisation du fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) pour financer l'accompagnement renforcé des ménages les plus précaires, et pour les pensions de famille, du versement au gestionnaire d'un forfait journalier de 19,5 € par place.

Concernant spécifiquement la pension de famille, ce produit fait l'objet d'une orientation renforcée en Île-de-France avec un objectif de développement fixé à **3 pensions de famille par département** et à **1 pension de famille dans chaque quartier de gare du grand Paris**. Par ailleurs, plusieurs chantiers sont engagés au niveau national pour soutenir leur production, dans la continuité de la « feuille de route des résidences sociales » initiée au printemps 2021, notamment un travail d'identification des besoins au niveau déconcentré qui permettra de réaliser une programmation pluriannuelle avec des objectifs territorialisés de production.



Le logement des jeunes et des étudiants reste une priorité gouvernementale

En 2023, l'objectif d'agrément de logements étudiants reste élevé, à 4 650 (tous produits confondus), soit 47% de l'objectif national, avec un sous-objectif de 1 100 logements à financer en PLUS. Dans le cadre de la reconduction de l'expérimentation pour le financement en PLAI des logements en résidence universitaire, il conviendra de **viser au moins l'agrément d'un projet de résidence universitaire financée en PLAI par département.**

Les logements « ordinaires » (hors résidences universitaires) réservés prioritairement à des jeunes de moins de 30 ans, logements dits « article 109 de la loi ELAN », ainsi que les « résidences sociales jeunes actifs », au projet social orienté vers ce public, devront être développés, en parallèle de la poursuite d'une production des foyers de jeunes travailleurs. Au regard de la production de 2022, il sera porté une attention particulière **pour équilibrer la production entre les résidences sociales jeunes actifs et les foyers de jeunes travailleurs.**

Ces objectifs nécessiteront un dynamisme important, que doit permettre la mise en œuvre des actions du plan régional pour le logement des jeunes et des étudiants. La convention signée entre l'Etat et la Région Île-de-France, le 3 février dernier, assoit les objectifs précités sur la période 2022-2024 [développement de l'offre pour les étudiants et faciliter la mobilité des jeunes actifs].

Le développement de l'offre devra également s'inscrire en complémentarité de l'offre familiale selon les besoins territoriaux, en particulier pour les communes déficitaires au sens de la loi SRU.

Soutenir le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie

En s'appuyant sur le dispositif dérogatoire de l'article 20 de la loi relative à l'adaptation de la sobriété au vieillissement (ASV), et sur le statut de logement-foyer « habitat inclusif » pour personnes handicapées ou âgées, il conviendra d'accompagner le développement de projets pouvant bénéficier à ce public.

Pour faciliter l'accès aux personnes à faibles ressources, le financement de ce type de logement-foyer (qui jusqu'alors ne pouvait être financé qu'en PLUS et PLS) s'ouvre au PLAI [dans l'attente de la parution du décret en 2023, il est recommandé aux porteurs de projet d'en intégrer dans leur programmation dès à présent].

Les orientations qualitatives et les financements associés

L'enjeu du rééquilibrage territorial et de la mixité sociale

L'objectif de production de logements très sociaux en PLAI a été décliné de manière différenciée selon les départements pour tenir compte des enjeux de rééquilibrage et de mixité sociale réelle (cf. tableau ci-avant).

Les communes déficitaires au sens de la loi SRU devront contribuer pour l'essentiel du développement de l'offre sociale, en portant une attention particulière à l'équilibre qualitatif des opérations au regard de la répartition en PLAI/PLUS/PLS, à savoir au moins 40 % de PLAI et au plus 30 % de PLS au sein de l'offre développée. Le FNAP a libéré comme l'année dernière, une enveloppe complémentaire de 10 M€ visant à amplifier la production de logements sociaux en communes carencées. Elle pourra être



mobilisée en complément de la dotation principale (et non plus en substitution comme en 2022). Ce complément de financement dont la gestion a été conservée à l'échelon national, peut être accordé pour financer les logements PLAI et PLUS, et sert concrètement à participer à la prise en charge des surcoûts des opérations faisant l'objet d'un exercice du droit de préemption urbain par le préfet (ou son délégataire) dans une commune faisant l'objet d'un constat de carence. L'Île-de-France, représentant 18 % des communes carencées au niveau national, devra se saisir de cette enveloppe.

Concernant les communes dont le taux de logement social dépasse 40 %, les acteurs de la chaîne de production et de financement devront faire en sorte que l'offre nouvelle en PLAI et PLUS réponde principalement au renouvellement du parc de logements ou à sa diversification. Sur ces territoires, toute offre nouvelle mobilisant ces produits de financement ne pourra être envisagée que dans les cas suivants : pour la reconstitution de l'offre de logements dans les quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU, au titre du traitement des îlots dégradés et de l'habitat indigne, au titre des résidences pour les publics spécifiques (jeunes ou personnes âgées par exemple), pour les EHPAD conventionnés, pour les logements étudiants, pour les logements en usufruit locatif social, pour le logement à proximité de transport en commun structurant, situé dans un nouveau quartier d'habitat mixte, pour la contribution à la diversification des typologies de logements sociaux. Répondant également à l'objectif de diversification de l'offre, la construction de logements financés en PLS, en logements locatifs intermédiaires et en accession aidée (PSLA, BRS) y est à encourager.

Le développement de l'offre en petites typologies

Sous réserve des spécificités locales, et suite au constat que la tension reste plus importante sur les logements de petite typologie. Ainsi, une part de la production devra être orientée vers des logements de typologie T1 ou T2, de manière à mieux répondre aux besoins des demandeurs.

L'impulsion à donner sur les opérations en acquisition-amélioration

En Île-de-France, la part des opérations en acquisition-amélioration s'élève à 13 % en moyenne (hors Paris). L'objectif est d'augmenter cette proportion pour atteindre *a minima* (voire dépasser) et au plus vite, **15 % de la production sur tous les territoires hors Paris**, pour répondre aux objectifs nationaux de sobriété foncière, de réduction de l'artificialisation des sols et de lutte contre la vacance.

Pour favoriser les opérations contribuant à la sobriété foncière, une enveloppe complémentaire à hauteur de 9,5 M€ a été attribuée à l'Île-de-France afin d'offrir la possibilité à chaque territoire de gestion de mettre en place une bonification sous forme de prime ciblée sur ces opérations. Cette enveloppe doit permettre de financer 3 166 logements, soit 21% de l'objectif national. En amont de ce financement, il est conseillé de mener une étude systématique du potentiel de création de logement par surélévation du bâti existant, dégagant souvent du gisement de surface à créer.

Un objectif de **9 543 logements – 6 901 en rénovation seule et 2 642 en réhabilitation lourde** - est fixé à l'Île-de-France. Cet objectif, représentant 18 % de la production régionale à financer en PLAI et PLUS.

Poursuivre la sobriété énergétique dans l'offre de logements

En continuité de la mesure PALULOS du plan de relance 2021-2022, une enveloppe spécifique, de 49 M€ est accordée à l'Île-de-France, au titre d'une rénovation énergétique seule, ou d'une

restructuration lourde, accompagnée d'une rénovation énergétique. Les projets doivent présenter un DPE F ou G avant travaux ciblant un DPE C minimum après travaux. Pour fiabiliser les opérations pouvant bénéficier de ce financement, il sera porté une vigilance particulière à l'obtention des DPE, audit énergétique et plan de travaux avant le mois de septembre 2023.

En sus, il est mis en place cette année une **expérimentation dite « seconde vie »**, doté d'une enveloppe de 15 M€ au niveau national, ayant pour objectif d'accompagner les interventions lourdes sur le patrimoine existant. Pour être éligible les opérations 40 ans, pourront prétendre à 16 500€ par logement avec un plafond de 23 000€ et devront présenter un projet de réhabilitation améliorant la consommation énergétique (atteinte DPE B minimum), améliorant la qualité d'usage de manière substantielle (restructuration de logements, création d'ascenseur, etc.), confort d'été, etc.

Au regard du délai imparti pour le dépôt des dossiers au 23 mai 2023, il est préconisé aux porteurs de projet de présenter des opérations déjà étudiées.

Le logement locatif social temporaire

En tant que besoin, sur un territoire en tension forte de la demande, avec une réponse urgente à apporter à des publics spécifiques, ou un afflux de population nouvelle, de nouveaux projets de logements sociaux temporaires, recourant à de des techniques de constructions modulaires, peuvent être envisagée sur un moyen terme. L'expérimentation reconduite cette année répond à des besoins sur des fonciers provisoirement disponibles.

Un cadre de financement et d'instruction des opérations plus homogène, plus lisible et plus cohérent sur l'ensemble du territoire régional (hors délégation)

Les modalités de financement du logement social en Île-de-France mises en place en 2022 et visant à clarifier, simplifier et harmoniser les règles applicables aux opérations de développement de l'offre nouvelle de logement social est reconduit :

- les **subventions à l'investissement** sont désormais assises sur un cadre « forfaits de base + primes de modulation » homogène d'un département à un autre et répondant à des critères partagés, quand bien même les valeurs absolues des forfaits et primes applicables d'un territoire à un autre peuvent différer, en fonction des contextes locaux ;
- les majorations sur les loyers accordées lors de l'agrément au titre des « **marges locales** » sont désormais assises sur un cadre régional unique, tout en laissant des souplesses aux territoires avec quelques critères de majoration qui restent optionnels ;
- un travail partenarial mené avec les bailleurs sociaux franciliens a conduit à un processus d'instruction désormais harmonisé à l'échelle de l'Île-de-France sur chacune des étapes des opérations (agrément, conventionnement, clôture) : liste identique de pièces exigées et analysées, documents-types partagés sur les documents structurants de la demande d'agrément et de conventionnement, et qui auront vocation à suivre la vie du projet tout au long de son développement. **Le déploiement du nouveau SIAP (Système d'Information des Aides à la Pierre)** viendra compléter ces outils en responsabilisant chaque acteur sur l'instruction et le suivi à chaque étape d'un dossier.



Une aide à l'investissement (subvention) au forfait, modulable par des primes assises sur des critères partagés

Le montant de la subvention, unique et forfaitaire, par logement est déterminé par un forfait global, somme d'un forfait de base et de primes de modulation elles aussi forfaitaires, en fonction des caractéristiques de l'opération.

Le montant du forfait de base est fonction d'une part de la nature du logement (résidence sociale ou non), et d'autre part de la localisation de l'opération et s'applique sur le financement des PLAI uniquement (à l'exception de l'enveloppe de financement des résidences étudiantes en PLUS).

Des primes forfaitaires additionnelles sont mobilisables, elles contribuent au financement des PLAI, en priorité, et dans certains départements des PLUS (et dans ce cas à hauteur de 50 % de la prime prévue pour le PLAI).

Cette grille de financement commune est appliquée sur tous les territoires en gestion directe. Les territoires où s'applique une délégation des aides à la pierre n'y sont pas soumis mais ont la possibilité de s'en inspirer.

Un barème unique pour les marges locales présentant un socle commun et des marges optionnelles

Les marges locales de loyer, fondées sur les dispositions de l'article R. 353-16 du CCH, ont pour but de favoriser l'équilibre financier des opérations plus qualitatives et la mixité des quartiers, en tenant compte des contextes locaux. Elles permettent aux bailleurs de majorer, dans les limites fixées par l'avis annuel émis par la DHUP (15 %), les loyers maximaux des logements.

Conformément à la législation en vigueur, la révision des marges locales de loyers pour 2022 s'est inscrite dans la combinaison des objectifs nationaux de contribution à la transition énergétique et environnementale, de maîtrise des dépenses des ménages et d'amélioration de la qualité de service. Elle a été menée à l'échelle régionale, dans un souci de simplification, de clarification, d'harmonisation et *in fine* de lisibilité, en concertation avec les bailleurs.

Le barème 2023 applicable est homogène dans sa forme et sa structuration (en ce compris sur les niveaux de marges applicables), pour l'ensemble des territoires franciliens, et est construit sur **3 blocs thématiques comportant chacun plusieurs critères harmonisés de majoration** :

- **la performance énergétique et environnementale (bloc obligatoire)**, en distinguant les opérations en construction neuve, pour lesquelles s'applique désormais la réglementation environnementale « RE 2020 » et les opérations en acquisition / amélioration pour lesquelles la réglementation thermique « RT 2012 » continue de s'appliquer ;
- **les services rendus au locataire (bloc obligatoire)**, s'agissant notamment de la localisation des opérations au regard de la proximité aux transports collectifs mais aussi de la présence d'un ascenseur et de la prestation « gardien » ;
- **la qualité des ambiances et des espaces**, regroupant les critères de qualité d'usage et d'amélioration de la biodiversité ainsi que de qualité acoustique et d'air intérieur

Tous les territoires en gestion directe appliqueront en 2023 strictement les mêmes taux sur l'ensemble des critères tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous.

Critère	Appellation de la marge	Exigence	Taux de Marge 2023
Acquisition-Amélioration	Marge saut d'étiquettes de DPE	Saut de 2 étiquettes de DPE et atteinte d'une étiquette DPE C minimum	4%
	Marge label HPE rénovation	Label HPE rénovation	6%
	Marge label BBC rénovation 2021	Label BBC rénovation 2021	8%
Neuf : Performance environnementale et énergétique	Marge confort d'été	Critère sur le confort d'été DH<600 + Mdh_in + Mdh_br + Mdh_surf	2%
	Marge performance du bâti	Exigence sur l'impact carbone de l'opération : Anticipation des seuils carbone ICénergie et ICconstruction 2025 de la RE2020 <u>OU</u> Exigence sur la consommation énergétique du bâtiment : seuil RE2020 Bbio-10 % et Cep-10 %	4%
	Marge label Effinergie	Label Effinergie RE2020 Non cummable avec les autres critères du bloc 1	8%



Critère	Appellation de la marge	Exigence	Taux de Marge 2023
BLOC 2 : Services proposés aux locataires			
Localisation en Grande Couronne	Marge localisation grande couronne niveau 1	DDT 77 : Opération située en secteur préférentiel DDT 78 : Si absence de gare : < 1000m services de proximité DDT 91 : critère à définir DDT 95 : < 1 500m gare de TCSP	3%
	Marge localisation grande couronne niveau 2	< 1000m d'une gare ou station de TCSP ou autres critères	5%
Localisation en Petite Couronne	Marge localisation petite couronne niveau 1	< 1000m d'une gare ou station de TCSP	3%
	Marge localisation petite couronne niveau 2	< 500m d'une gare ou station de TCSP	5%
Ascenseur	Marge ascenseur	Ascenseur dans bâtiment < R+3	2%
Gardien	Marge gardien	Permanence gardien, fonction de gardiennage assurées sur l'ensemble de l'année par au moins une personne à temps plein	2%
Taille de l'opération	Marge petites opérations	Bâtiment de maximum de 10 logements	2%

Critère	Appellation de la marge	Exigence	Taux de Marge 2023
BLOC 3 : Qualité des espaces et ambiances			
Qualité Acoustique	Marge qualité acoustique niveau 1	bruits de chocs < 55 dB	1%
	Marge qualité acoustique niveau 2	bruits de chocs < 50 dB	2%
Qualité de l'Air Intérieur	Marge qualité de l'air intérieur niveau 1	certification niveau 1 (Cerqual NF, Promotelec et Prestaterre)	1%
	Marge qualité de l'air intérieur niveau 2	certification niveau 2 (Promotelec, Prestaterre, Cerqual, ou Label IntAIRieur)	2%
	Marge qualité de l'air intérieur démarche EcrAIN	démarche EcrAIN ou BE dédié au sujet	3%
Qualité d'usage Atelier d'architecture Appliquée dans les départements de Seine-et-Marne, d'Essonne, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise	Marge atelier d'architecture niveau 1	1er palier atelier d'architecture : entrée dans la démarche atelier d'architecture en amont du dépôt de PC et suivi d'une partie des préconisations de l'APCE (marge accorder à la discrétion des services de l'Etat)	2%
	Marge atelier d'architecture niveau 2	2e palier atelier d'architecture : avis favorable de l'APCE OU le bailleur s'engage à suivre tout ou partie des préconisations de l'APCE (marge accorder à la discrétion des services de l'Etat)	2%
Biodiversité	Marge biodiversité	Labels BiodiverCity ou Effinature, profil Biodiversité des certifications (Promotelec, Prestaterre ou Cerqual), diagnostic BET/écologie	2%



VOS REPERES EN ESSONNE

Les modalités de financement 2023 et les orientations de l'Etat en Essonne

Les modalités de financement et les orientations départementales sont décrites dans la **lettre de programmation signée du préfet de département** qui accompagne ce guide.

Les modalités pratiques

La dématérialisation des dépôts de dossiers et la programmation

L'année 2023 est l'année inaugurale de mise en service du **nouveau système d'information des aides à la pierre (SIAP)**. Le succès de son déploiement sera garanti avec l'implication entière et conjointe des services de l'Etat et des bailleurs.

Cet outil est conçu pour

- remplacer SPLS-GALION
- instruire les phases d'agrément et de conventionnement
- rendre l'utilisation plus ergonomique et intuitive.

Il doit servir à :

- fluidifier les procédures et traitement des dossiers
- consolider les différentes phases d'une opération : de la programmation à la mise en service
- renforcer le pilotage dynamique de la production et son suivi.

Les habilitations des administrateurs régionaux sont à demander sur :

<https://prehabilitation.siap.logement.gouv.fr>

Une plateforme collaborative « Jamespot » permet d'accéder aux sessions de formation, et à l'aide en ligne :

<https://forms.office.com/Pages/ResponsePage.aspx?id=c9d49cc7h0mbB8eLUbRpw1BR9XHIAoZNtAe8gImHmH9URVdCQ01QQzISSUhVRTBMRjJaV1Q5RVYxMyQIQCN0PWcu>

La mise en service du SIAP est prévue avant fin avril 2023. Le renseignement de la **pré-programmation** dans SIAP peut être effectué dès l'ouverture de l'application et doit faire l'objet d'une actualisation régulière.

Pour information complémentaire, le recueil de la programmation de l'année suivante, à savoir 2024 commencera au niveau régional dès le mois d'octobre 2023.

Le dépôt des dossiers et des demandes d'agrément se fait tout au long de l'année dans le SIAP et l'intégralité avant le 16 octobre 2023 avec l'ensemble des pièces requises pour l'instruction.

Les modalités d'instruction et de communication

Pour autant, les outils harmonisés en 2022 à l'échelle de l'Île-de-France perdureront et leur utilité sera confortée à l'aulne des fonctionnalités du SIAP et, le cas échéant, feront l'objet d'une révision concertée entre les services instructeurs de l'Etat et des bailleurs. L'ensemble de ces outils reste disponible en ligne sur le [site internet de la DRIHL](#) précité et [sur le site de la préfecture de l'Essonne](#) :

<https://www.essonne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Solidarite-hebergement-logement-et-populations-vulnerables/Habitat-Logement/Logement-et-hebergement/Modalite-de-financement-des-Logements-locatifs-sociaux-en-2023>

Pour toute question ou demande d'informations complémentaires, les maîtres d'ouvrage sont invités à prendre contact avec le service instructeur en amont du dépôt de leur dossier de demande d'agrément et/ou de financement, à l'adresse mail suivante :

ddt-shru-bpru@essonne.gouv.fr

L'ensemble des dispositions mentionnées dans ce guide font l'objet de documents ressources disponibles sur le site internet de la DRIHL :

<https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/developper-et-ameliorer-l-offre-de-logement-r509.html>

- Orientations et guide relatifs au PLAI-adapté (disponible prochainement)
- Orientations et plan d'actions relatifs au logement des jeunes et des étudiants
- Cahier des charges des résidences sociales jeunes actifs (RSJA)
- Appel à projet – Expérimentation du financement en PLAI pour les logements en résidence universitaire
- Appel à projet pour la création de foyers de jeunes travailleurs
- Cahier des charges pour l'expérimentation seconde vie, également en [annexe 19](#)
- Cahier des charges pour la réhabilitation 2023, également en [annexe 18](#)



La liste des annexes du guide de financement du logement social Département de l'Essonne

- Annexe 1 :** Règles de financement du logement social en Essonne
- Annexe 2 :** Marges locales loyer en neuf et en acquisition-amélioration
- Annexe 3 :** Montant des loyers annexes
- Annexe 4 :** Répartition des produits de financement attendus selon la situation des communes au regard du taux de logement locatif social
- Annexe 5 :** Carte relative à l'inventaire des logements locatifs sociaux sur les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU au 1^{er} janvier 2022 (*)
- Annexe 6 :** Décompte des logements locatifs sociaux sur les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU (*)
- Annexe 7 :** Cahier des charges PLAI-adapté (*)
- Annexe 8 :** Liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville situés sur le département de l'Essonne
- Annexe 9 :** Liste des communes situées en zone de géographie préférentielle du logement des jeunes et des étudiants
- Annexe 10 :** Plaquette de présentation de l'atelier d'urbanisme, d'architecture et de paysage de la DDT
- Annexe 11 :**
 - a- Tableau des surfaces et des loyers
 - b- Tableau de calcul – logements foyers
 - c- Tableau financier
- Annexe 12 :** Liste des pièces à fournir dans le cadre d'une demande d'agrément de logement locatif social en construction neuve ou en acquisition-amélioration
- Annexe 13 :** Liste des pièces à fournir dans le cadre d'une demande d'agrément PSLA
- Annexe 14 :** Note de présentation d'une opération
- Annexe 15 :** Transformation du patrimoine existant en logement social
- Annexe 16 :** Cadrage régional des agréments en QPV hors ANRU
- Annexe 17 :** Cadrage régional francilien du développement de l'offre de logements sociaux en ULS
- Annexe 18 :** Cahier des charges 2023 – Réhabilitations lourdes et rénovations thermiques
- Annexe 19 :** Cahier des charges Expérimentation Seconde vie
- Annexe 20 :** Liste des gares les plus structurantes du département
- Annexe 21 :** Fiche de calcul du contingent préfectoral

Les annexes seront diffusées par mail et elles seront consultables sur le site de la préfecture :

<https://www.essonne.gouv.fr>

(Politiques publiques > Aménagement du territoire, construction, logement > Logement et hébergement > Modalité de financement des Logements locatifs sociaux en 2023)

Les annexes marquées d'un () seront prochainement consultables sur le site précité.*

