

ANNEXE 3. Règles de financement du logement social spécifique du Val-de-Marne

Tous les logements ci-dessous ne sont pas éligibles au bonus « petits logements ».

Les logements foyers : les résidences sociales

Sont concernés par les dispositions ci-dessous :

- Les résidences sociales issues de la restructuration de FTM ;
- Les résidences sociales *ex nihilo* ;
- Les pensions de famille ;
- Les résidences accueil ;
- Les FJT issus d'un appel à projets
- Les résidences sociales pour jeunes actifs

Taux références de subvention 2021		PLAI	PLUS (RS ex nihilo et RSJA)
Subvention principale		12 %	0%
Subvention pour surcharge foncière <i>si participation de la collectivité uniquement</i>	Commune ayant moins de 35% de LLS au 1 ^{er} janvier 2020	20%	20 %
	Commune ayant plus de 35% de LLS au 1 ^{er} janvier 2020	20%	10 %
Subvention spécifique (PLAI et 30 % des PLUS, attribuée de manière systématique)	Commune ayant moins de 25% de LLS au 1 ^{er} janvier 2020	8 %	8%
	Commune entre 25% et 35% de LLS au 1 ^{er} janvier 2020	5 %	5%
	Commune ayant plus de 35% de LLS au 1 ^{er} janvier 2020	3 %	3%

Subvention complémentaire de référence pour les PLAI-adapté : 15 509 € par PLAI-adapté en logement-foyer (hors transformation de FTM en résidence sociale) quel que soit le nombre de logements en PLAI adapté.

Les produits de logements pour étudiants et jeunes

Type de produits		Agrément	Taux de subvention	Contingent Etat attendu
Résidence universitaire	Logement familial	PLUS, PLS	Pas de subvention directe	30 %
Logement pour jeunes moins de 30 ans	Logement familial avec un agrément spécifique	PLAI, PLUS, PLS	Subvention en PLAI et PLUS selon les règles du logement familial ordinaire Pas de subvention directe en PLS	30 %
Résidence sociale jeunes actifs	Logement-foyer pour publics spécifiques	PLAI, PLUS	Subvention selon les règles du logement- foyer résidence sociale	30%
Foyer de jeunes travailleurs (FJT)	Logement-foyer pour publics spécifiques	PLAI	Subvention en PLAI selon les règles du logement-foyer résidence sociale	30 %

Marges subvention 2021 : calcul de la subvention PLUS-PLAI – résidence sociale

Calcul de l'Assiette de subvention : $CS \cdot SU \cdot VB \cdot (1 + CM) + CFG \cdot NG$

CS : coefficient de structure: **CS=0,77*(1+NL*38m²/SU)**

VB : valeur de base: **1 701 €/m²** en zones I et I bis (valeur **2021**)

SU : surface utile: surface utile des logements et des chambres du logement-foyer

NL : nombre de logements et de chambres de l'opération

CM : coefficient de majoration: **CM=MQ+ML**

MQ : majorations de qualité

ML : majorations locales

CFG : coût forfaitaire des garages: zones I et Ibis: **14 170 €** en sous-sol, **9 635 €** en superstructure

NG : nombre de garages dans la limite de la moitié du nombre de logements ou chambre que compte l'opération

SLC : surface des locaux pour services collectifs ou à usage commun

OBJECTIF RECHERCHE	CONSTRUCTION NEUVE	ACQUISITION AMELIORATION
Les justificatifs pour les majorations doivent être apportées par le bailleur et doivent être explicites (plans annotés pour la localisation, certificats ou labels mentionnant explicitement les options adéquates...) ; en l'absence de justificatifs, la marge ne sera pas retenue lors de l'instruction du dossier.		
MAJORATIONS DE QUALITE (MQ) (Arrêté du 17 octobre 2011)		
Qualité - Certification Qualitel ou BEE+ - Label "HPE rénovation 2009"/ "BBC rénovation 2009" - Installation d'ascenseurs < R+3 (étages et sous-sol) Cabine norme NF EN 81-70 Type 1 Cabine norme NF EN 81-70 Type 2 Cabine norme NF EN 81-70 Type 3 - Accessibilité handicapés - Locaux pour services collectifs ou à usage commun - Dans le cas de résidences sociales dont la SU moyenne des logements est < 20m² - Taille (NL<100)	8 % - 4 % 5 % 6 % - $C = 0,77 \times [SLC - (NL \times 18 \text{ m}^2)] / (CS \times SU)$ $C = [SLC - (1,5 \times SU) + (NL \times 12 \text{ m}^2)] / (2,9 \times SU)$ 0,03 - NL*0,0003	- 10% / 20% 4 % 5 % 6 % (1,5*Tacc/Tglob) limité à 6% $C = 0,77 \times [SLC - (NL \times 18 \text{ m}^2)] / (CS \times SU)$ $C = [SLC - (1,5 \times SU) + (NL \times 12 \text{ m}^2)] / (2,9 \times SU)$ 0,03 - NL*0,0003
PLAFOND DE MQ	18%	Pas de plafond
MAJORATIONS LOCALES (ML)		
Réduction des charges (en fonction du niveau de certification) - NF Habitat et niveau RT2012-10% ou équivalent Ou - BEE standard et RT2012-10% Ou - Label E+/C- - niveau énergie 1 - NF Habitat HQE et niveau RT2012-10% ou équivalent Ou - BEE+ note économie de charge ++ et niveau RT2012-10% Ou - Label E+/C- - niveau énergie2 - NF Habitat HQE et niveau RT2012-20% ou Effinergie+ Ou - BEE+ note économie de charge ++ et niveau RT2012-20% ou Effinergie+ Ou - Label E+/C- - niveau énergie 3 - NF Habitat HQE et niveau BEPOS-Effinergie 2013 Ou - BEE+ note économie de charge ++ et BEPOS-Effinergie2013 Ou - Label E+/C- - niveau énergie4 <i>Acquisition amélioration uniquement</i> - Certification Patrimoine Habitat / NF Habitat / BEE rénovation profil 100 pts - Certification Patrimoine Habitat & Environnement / NF Habitat HQE / BEE rénovation profil 130 pts Réponse à la demande - 100% des T1' > 23 m² et 100% des T1 > 18 m² - opération pour laquelle 8 % des logements sont des T1bis ou T2 - min 8 % de logements adaptés personnes à mobilité réduite - opération comprenant au plus 150 logements Localisation (critères de distance non cumulables) - moins de 500m à pied d'un transport en commun en site propre (TCSP) existant ou inscrit au Contrat Plan Etat Région (CPER) - moins de 1000m à pied d'un TCSP existant ou inscrit au CPER - commune SRU ou zone 1 bis Majoration d'équilibre - pour les opérations de préemption dans le cadre du L. 210-1 du code de l'urbanisme - pour les opérations concourant à la résorption de l'habitat indigne suite à un arrêté de péril imminent ou suite à une déclaration d'insalubrité irrémédiable dans le cadre du L. 1331-26 du code de la santé publique	4 % 6 % 8 % 10 % 0 % 4 % 4 % 8 % 4 % 2 % 4 % Entre 0% et 12%	- 3 % 5 % 8 % 4 % 4 % 8 % 4 % 2 % 4 % Entre 0% et 12%
PLAFOND DE ML	Pas de plafond	Pas de plafond
PLAFOND DE CM=MQ+ML	30%	30 %

ANNEXE 5. Loyers annexes

Équipement	Loyer mensuel maximum pour les PLUS, PLUS CD et PLAI	Loyer mensuel maximum pour les PLS
Jardin	0,50 €/m ² plafonné à 15 euros par logement	
Parking extérieur à l'usage exclusif des locataires	20 euros	20 euros
Parking extérieur boxé	30 euros	40 euros
Parking souterrain non boxé	40 euros	60 euros
Parking souterrain boxé	50 euros	70 euros
Place de parking extérieure pour les véhicules à deux roues motorisés	10 euros	10 euros
Place de parking en sous-sol pour les véhicules à deux roues motorisés	26 euros	38 euros
Cave ou cellier indépendant, si non intégré dans le décompte de la surface utile	15 euros	



ANNEXE 6. Taux de logements sociaux au 1^{er} janvier 2020 dans le Val-de-Marne