



# Aide à la minoration de loyer ANRU – Comment la mobiliser ?

28 janvier 2026

 Accès au  
logement

 Amélioration  
du parc

 Hébergement  
et insertion

 Production  
de logements  
sociaux

# Introduction

Guillaume MANGIN, directeur  
adjoint, DRIHL

## Programme de la matinée

- **09h15-10h30 : Plénière**
  - Rappel des grands principes de l'aide à la minoration de loyer
  - Retours d'expérience
- **10h40-12h30 : Ateliers**
  - Calcul du loyer plafond de référence et calcul du loyer à pratiquer
  - Conditions d'éligibilité des logements à l'aide à la minoration de loyer
  - Utiliser eRime
  - Le processus interbailleurs et ses acteurs

# Cadrage

## Rappel des grands principes de l'aide à la minoration de loyer

Pauline ABRIEU, chargée de mission  
parcours résidentiels, ANRU

# Les enjeux de l'aide à la minoration de loyer

---

- **Engagements** des porteurs de projet et des maîtres d'ouvrage :
  - D'**assurer aux ménages un relogement de qualité** ;
  - Et donc **d'accompagner la maîtrise du reste-à-charge** des ménages relogés.
- Un dispositif prévu pour **faciliter le parcours résidentiel des ménages relogés dans les logements neufs, récents ou performants énergétiquement**, dont les loyers sont en général plus élevés que la moyenne et très fréquemment égaux au plafond de la convention APL ;
- L'aide de l'ANRU à la minoration de loyer a vocation à **couvrir tout ou partie de l'écart entre** : le loyer appliqué au ménage relogé par le bailleur relogeur (diminution dans un objectif de maîtrise du reste à charge), et le montant qui aurait été fixé dans toute autre situation



# Conditions d'attribution de l'indemnité et définition du forfait

	Jusqu'au 30 septembre 2023	À compter du 1 <sup>er</sup> octobre 2023
<b>Conditions d'attribution de l'indemnité</b>		
<b>Opération contractualisée générant du relogement</b>	Relogements définitifs rendus nécessaires par une opération contractualisée avec l'ANRU dans le cadre du NPNRU <sup>2</sup> : - démolition et requalification lourde de LLS, - recyclage de copropriétés dégradées, - recyclage de l'habitat ancien dégradé, - actions de portage massif de logements en copropriété dégradée.	
<b>Caractéristiques du logement accueillant le relogement</b>	Neuf ou conventionné à l'APL depuis moins de 5 ans ou mis en location pour la première fois depuis moins de 5 ans dans le parc locatif social ou, dans le cas de baux signés à compter du 01/01/2021 (et jusqu'au 30/09/2023), dans un parc locatif social construit sous le régime de la RT 2005 ou de toute réglementation thermique postérieure.	Neuf, ou récent c'est-à-dire mis en location pour la première fois dans le parc locatif social à compter du 01/01/2009, ou classé A, B ou C dans le cadre du DPE.
<b>Loyer inscrit dans le bail du ménage relogé</b>	Loyer, inscrit dans le bail, inférieur ou égal au loyer plafond utilisé pour le calcul de l'APL (revalorisé annuellement fonction de la composition familiale et la commune de relogement).	Loyer inscrit dans le bail respectant deux conditions : - inférieur ou égal au loyer de référence qui est le loyer plafond utilisé pour le calcul de l'APL majoré de 10 % <sup>3</sup> ; - réduction effective <sup>4</sup> par rapport au loyer qui serait pratiqué pour une attribution autre qu'un relogement.

Des forfaits définis selon :

- La typologie du logement ;
- La zone dans laquelle se situe la commune siège de l'EPCI signataire de la convention pluriannuelle. Pour les baux signés à compter du 01/10/2023, les EPT de la MGP sont rattachés à la zone 1 bis.

Pour les baux signés à compter du 01/10/2023, une majoration de l'aide sous réserve de respecter deux conditions:

- Relogement en interbailleurs ;
- Ménage issu d'une ORCOD-IN OU ménage issu d'une opération située dans un territoire en tension.



## eRime : une utilisation requise pour justifier des concours financiers de l'ANRU liés aux opérations de minoration de loyer

**eRime : outil de référence pour suivre et mettre en œuvre le relogement dans le NPNRU, en ligne depuis 2022.** Utilisation requise pour justifier des concours financiers de l'ANRU aux opérations générant le relogement et aux opérations de minoration de loyer. **Développé** par l'USH, avec le soutien de l'ANRU.

**1** **Renseignement par le MO de l'opération générant le relogement** (caractéristiques des ménages, les logements mobilisés pour le relogement) dans **eRime**. Saisie dans l'outil **dès que possible**, dès la consolidation des éléments du diagnostic social, et **au plus tard au démarrage de la phase de relogement**.

**2** **Le MO de l'opération générant le relogement met à jour en continu les informations contenues dans eRime** : actualisation des caractéristiques des ménages, ajout d'informations sur les relogements, etc. **Possibilité dans l'outil de savoir si le relogement réalisé remplit les conditions d'octroi de l'indemnité de minoration de loyer**

**3** **Extraction via eRime de l'état déclaratif du relogement éligible à la minoration de loyer.** Les DT vérifient la cohérence des informations renseignées par le MO dans l'état déclaratif (échantillonnage). En cas d'incohérence, demande de pièces supplémentaires pour les besoins de l'instruction locale.

→ **Tous les relogements liés à une opération ANRU générant du relogement doivent être saisis dans eRime.**



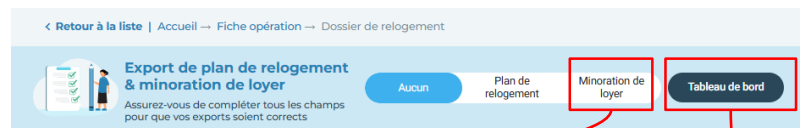
# Un accompagnement pour favoriser la prise en main de l'outil et répondre aux questions

## Sur eRime :

- Des **fonctionnalités intégrées à l'outil** : mise en visibilité des champs à remplir pour l'export minoration de loyer, infobulles, etc.
- De la **documentation** (guide utilisateur)
- Des **formations dispensées à l'ERU** :
  - Prochaines dates : 2 février et 9 mars ;
  - Les autres dates sont disponibles sur le site de l'ERU.
- Un **service support** pouvant répondre à vos questions.

## Pour aller plus loin sur la **minoration de loyer** :

- **Note d'instruction** de la DG de l'ANRU du 28/11/2023 et article 2.1.3.2 du titre II du **RGA** relatif au NPNRU
- **Questions / réponses** sur la minoration de loyer (disponible sur l'Anruscope)
- **Carnet thématique ANRU** sur le relogement



Permet d'entourer en rouge les champs à compléter pour que le relogement ressorte dans l'export minoration de loyer

Permet de voir, dans un rapport, si tous les champs nécessaires à ce que le relogement ressorte dans l'export minoration de loyer ont bien été renseignés



# Retours d'expérience : territoires

Mise en œuvre de l'interbailleurs sur la CA de  
Melun Val de Seine

EPT Plaine Commune

# CA Melun Val de Seine

Retour d'expérience sur la mise  
en œuvre de l'interbailleurs dans  
la CA de Melun Val de Seine

Fleur EMILE, responsable territoriale, ANRU

# Projet NPNRU des Hauts de Melun : état des lieux en 2023

---

## Porteur de projet : CA Melun Val de Seine

- Un **baillieur démolisseur** (Habitat 77)
- **431 logements à démolir**
- Environ **173 ménages restant à reloger fin 2023**
- Un **calendrier contraint** : objectif d'achever le relogement en 2024 pour réaliser l'opération d'aménagement sur le foncier libéré
- Une **forte tension sur le centre-ville** et sur les **grands logements**

## Constats :

- **Impossibilité pour le bailleur d'assumer seul** le relogement compte tenu de son parc et des souhaits des ménages
- un **inter-bailleur** qui existe à la marge et sans aucun formalisme
- Une **charte intercommunale de relogement validé en CIL en 2019** (actualisée en 2022) qui devait être actualisée pour tenir compte du passage en flux



# Projet NPNRU des Hauts de Melun : état des lieux en 2023

## Leviers :

- **Un besoin d'organiser le relogement en inter-bailleur** : orienter des logements vacants vers Habitat 77
- **Formalisation des volumes et modalités d'orientation** des logements dans le cadre de la **gestion en flux** :
  - Mise en place d'un circuit fiable accepté par les bailleurs solidaires sans créer de blocage de logements
  - Gérer la priorité dans le cas des bailleurs sollicités sur plusieurs projets (vers quel MOUS orienter quel logement?)

**Levier** : une démarche partenariale pour redéfinir les objectifs (comité interbailleurs, échanges bilatéraux, validation en CIL...)

### Les engagements dans la charte « 2022 »

- Contingent Etat : 94 relogements
- Contingent Commune : 65 relogements
- Autres communes : participation en lien avec les objectifs portés dans la CIA
- Action Logement : engagement non chiffré
- Bailleurs solidaires : 80 ménages sur le parc ancien, 20 sur le neuf, tous réservataires confondus (soit 10% du parc libéré)



### Les engagements dans la charte « 2024 »

- Parc ancien : objectifs annuels calculés pour les 9 bailleurs solidaires, à hauteur de 10% du parc libéré sur la base d'un taux de rotation estimé
- Parc neuf : mobilisation des réservataires sur toutes les livraisons neuves dans la CAMVS, sur la base d'un volume de 10% des PLAI.



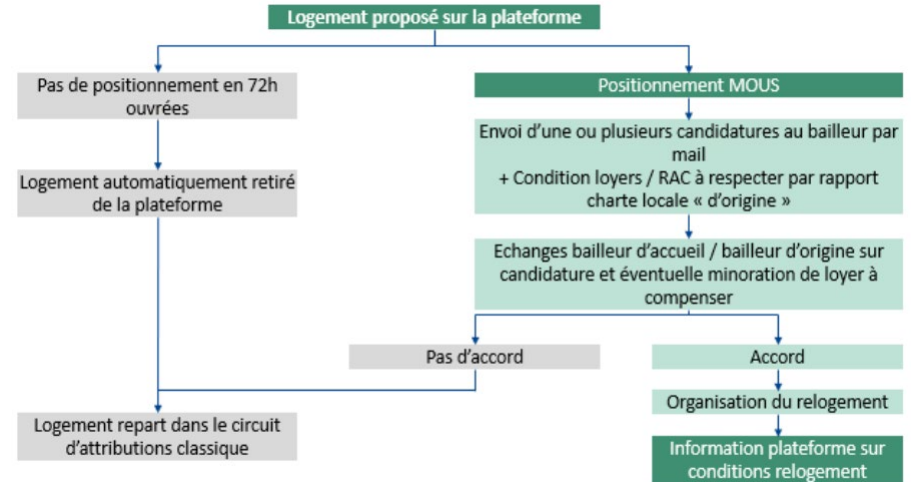
# Une charte de relogement mise à jour et intégrant des objectifs de relogement en interbailleurs

Pour chaque étape, un objectif en pourcentage et un objectif en nombre de logements pour chaque bailleur sur la base d'un taux de rotation estimé

RPLS 2023

OBJECTIFS DES BAILLEURS SOLIDAIRES									
BAILLEURS	Nbre total de logements sur la CAMVS	Taux de rotation	Nombre de logements libérés/an	10% pour le relogement	Nombre de logement /bailleur/an	20% logements mis à disposition	Nombre de logement /bailleur/an	30% logements orientés	Nombre de logement /bailleur/an
1001 Vies Habitat*	1504	5,50%	83	10%	8	20%	17	30%	25
CDC Habitat	1256	5,50%	69	10%	7	20%	14	30%	21
3 F Seine et Marne	635	5,50%	35	10%	3	20%	7	30%	10
Antin Résidences	354	5,50%	19	10%	2	20%	4	30%	6
Essonne Habitat	858	5,50%	47	10%	5	20%	9	30%	14
La Sablière	309	5,50%	17	10%	2	20%	3	30%	5
FSM	2987	5,50%	164	10%	16	20%	33	30%	49
TMH	2531	5,50%	139	10%	14	20%	28	30%	42
Vilogia	402	5,50%	22	10%	2	20%	4	30%	7
					60		119		179

Sur la dernière phase de relogement : expérimentation de la plateforme AORIF



# Mobilisation et animation de l'interbailleurs

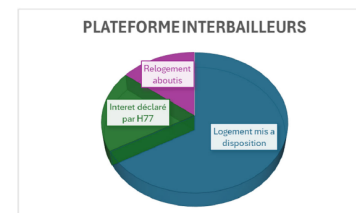
- **COFIL et revue de projet** : invitation des bailleurs solidaires à chaque instance de pilotage du NPNRU et 1 COFIL relogement par an avec les bailleurs solidaires
- **CIL** : présentation à chaque CIL (en présence des bailleurs et des communes) de l'avancement du relogement et des évolutions de process
- **Envoi d'un courrier à l'ensemble des bailleurs**, signé par la CAMVS - ville de Melun – Etat : Information sur l'atteinte des objectifs fixés par la charte et appel à la mobilisation dans la dernière ligne droite du relogement
- **Café relogement** organisé par la CAMVS à destination des chargés de relogement Habitat 77 et des chargés de clientèle des bailleurs solidaires
  - Favoriser la connaissance inter personnelle
  - Présentation de la plateforme AORIF et du fonctionnement côté bailleur solidaire et côté Habitat 77
  - Présentation du dispositif minoration de loyer avec exemple et exercice
  - Présentation du dispositif chambre de compensation
  - Une visio est proposée aux bailleurs absents au café relogement

## Logements mis à disposition par l'interbailleurs de juin 2024 à fin 2025

### BILAN INTERMEDIAIRE - INTERBAILLEUR

Interbailleur

RELOGES PAR BAILLEUR	NB
TMH	9
FSM	4
3F	4
ANTIN	2
1001 VIES HABITAT	2
VALOPHIS	1
EMMAUS	1
CDC Habitat	1
VILOGIA	1
SEQENS	1
ICF HABITAT LA SABLIERE	1
<b>TOTAL</b>	<b>27</b>



Parmi les 125 logements proposés sur la plateforme, dont une part significative ne correspondait pas aux besoins des locataires, 35 ont fait l'objet d'une déclaration d'intérêt par Habitat 77, permettant la réalisation de 27 relogements effectifs.



# EPT Plaine Commune

Accompagnement EPT à la  
mobilisation de la subvention  
ANRU minoration de loyer

Enora BRETON, chargée de mission  
relogement NPNRU, Plaine Commune

# Le NPNRU de Plaine Commune

- **4 000 ménages** NPNRU concernés par un relogement vers le parc social.
- Début 2026 :
  - 73% réalisé, env. 1100 ménages restant à reloger
  - 26 opérations en cours, 7 achevées
- Enveloppe de 5 782 100€, au moins **220 relogements estimés éligibles à date (1 800 410€)**.
- Règle de **maintien du RAC/m2** pour la majorité des ménages NPNRU.

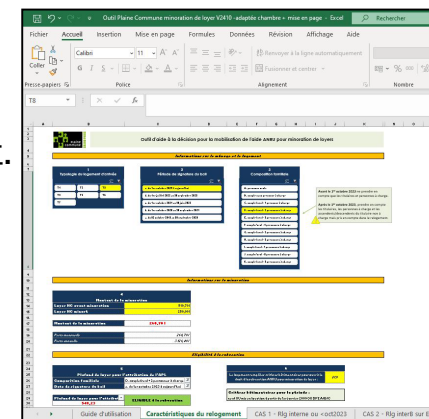
## Formation & accompagnement des MOUS

Une recherche d'autonomisation des MOUS, avec possibilité de solliciter l'EPT pour vérification.

- Formation des MOUS organisée par l'EPT et la DRIHL93 en avril 2024.
- Formation au fil de l'eau proposée par l'EPT aux nouveaux chargés de relogement.
- Mise en place d'outils à disposition des MOUS :



Outils de vérification et d'analyse de la subvention  
Fiche synthèse de fonctionnement (notamment à destination des bailleurs solidaires)  
Fiche synthèse des plafonds depuis 2019  
Regroupement des documents cadre et supports ANRU/Etat dans un drive dédié



# Mobilisation de l'aide lors des livraisons

Lors des livraisons, **un équilibre est cherché à l'échelle de la résidence** : des minoration « à perte » sont compensées par des dossiers où le solde minoration/subvention est estimé positif.

- Le bilan du relogement est estimé à partir de l'outil PC (durées d'occupation moyenne par typologie pour le 93) > *Ces durées d'occupation ont été calculées il y a plusieurs années et sont probablement sous-estimées (notamment pour le neuf).*

## 1 Travail des logements par les MOUS

- Remontées à l'EPT (dans le délai imparti) du montant de minoration demandé pour chaque dossier et des informations nécessaires à la subvention (composition familiale, plafond de loyer de référence...).



Outil de vérification et d'analyse de la subvention

## 2 Réunion d'arbitrage EPT/bailleur

- Vérifications et analyses préalable de l'EPT.
- Validation par le bailleur livreur des minoration de loyer & recherche d'équilibre.



Outil de vérification et d'analyse de la subvention à l'échelle de la résidence  
Tableau de suivi des positionnements

## 3 Bilan et vérification eRime

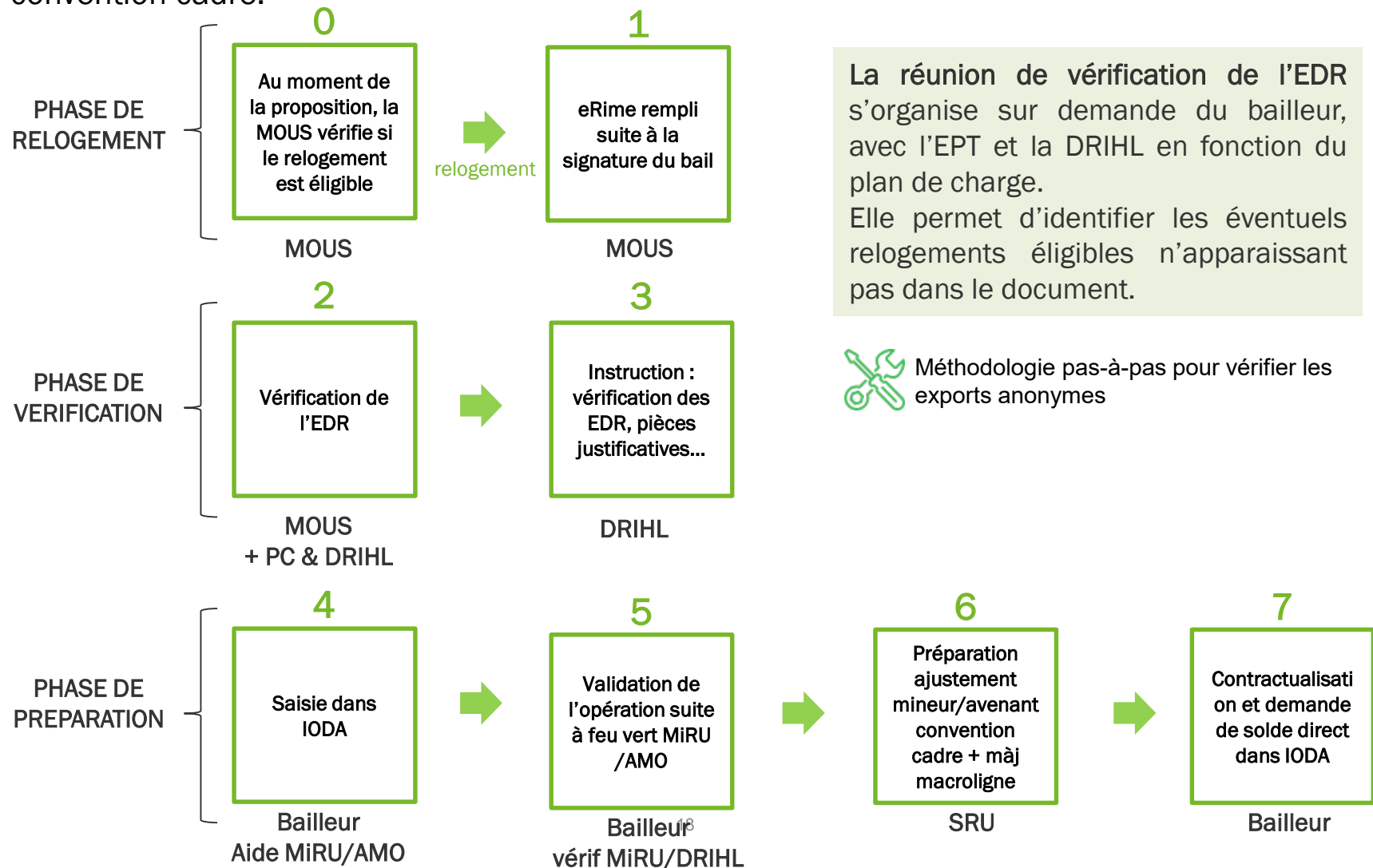
- Une fois tous les relogements NPNRU sur la résidence réalisés.
- Export des eRime pour vérifier que tous les relogements éligibles apparaissent.



Fiche EPT de demande de minoration de loyer

# Accompagnement à la mobilisation des forfaits

L'enveloppe est fixée pour l'EPT et se consomme par ajustement mineur/avenant à la convention cadre.



# Temps d'échanges

# Retours d'expérience : bailleurs

Pays de Meaux Habitat

Immobilière 3F

Valophis

CDC Habitat social

# Pays de Meaux Habitat

**Retour d'expérience :**  
mobilisation des logements dans  
le cadre du relogement et calcul  
du loyer cible

Laura GILQUIN, Responsable du service  
Attributions, Pays de Meaux Habitat

# Outils mobilisés par Pays de Meaux Habitat

## LOYER RELOGEMENT

### LES DIFFERENTES METHODES

• PETIT VERS + GRAND = PAS DE TARIF PREFERENTIEL

• TYPOLOGIE EGALE = TARIF PREFERENTIEL – JAUGER AVEC LA METHODE APL ET M<sup>2</sup>

• TYPOLOGIE GRAND VERS + PETIT = JAUGER AVEC LA METHODE APL ET M<sup>2</sup>

• SANS APL = METHODE AU M<sup>2</sup>

Loyer RELOGEMENT	T3 PLUS VERS T3 PLS						Avec l'ancienne méthode (au m <sup>2</sup> ):		
	Logement actuel	Logement Proposé	Logement proposé au prix indentique contrat actuel	Logement proposé au prix indentique contrat actuel	Logement proposé au prix indentique contrat actuel	Logement proposé au prix indentique contrat actuel	Logement actuel	Logement Proposé	Logement proposé au prix M <sup>2</sup> indentique contrat actuel
MODULE	P001T0816 C161	P244C0100 C003		P244C0100 C003	P244C0100 C003	P244C0100 C003	P001T0816 C161	P244C0100 C003	
Typo	T3 PLUS	T3 PLS		T3 PLS	T3 PLS	T3 PLS	T3 PLUS	T3 PLS	
<b>Loyer conventionné</b>	<b>361,70 €</b>	<b>757,79 €</b>	500,00 €	<b>500,00 €</b>	<b>600,00 €</b>	<b>757,79 €</b>	<b>361,70 €</b>	<b>757,79 €</b>	352,00 €
<b>Location compteur d'Eau</b>	<b>5,02 €</b>	<b>1,30 €</b>	1,30 €	<b>1,30 €</b>	<b>1,30 €</b>	<b>1,30 €</b>	<b>5,02 €</b>	<b>1,30 €</b>	1,30 €
<b>Provision de charges</b>	<b>76,70 €</b>	<b>68,42 €</b>	68,42 €	<b>68,42 €</b>	<b>68,42 €</b>	<b>68,42 €</b>	<b>76,70 €</b>	<b>68,42 €</b>	68,42 €
<b>Provision de Chauffage (1)</b>	<b>85,45 €</b>	<b>59,63 €</b>	59,63 €	<b>59,63 €</b>	<b>59,63 €</b>	<b>59,63 €</b>	<b>85,45 €</b>	<b>59,63 €</b>	59,63 €
e à la charge du locataire locataire	528,87 €	887,14 €	629,35 €	629,35 €	729,35 €	887,14 €	528,87 €	887,14 €	481,35 €
APL	107,00 €		206,00 €	206,00 €	250,00 €	250,00 €	107,00 €		
	421,87 €		423,35 €	423,35 €	479,35 €	637,14 €	421,87 €		481,35 €
							<b>68</b>	<b>61,89</b>	61,89
							7,78 €	14,33 €	7,78 €
							528,87 €	887,14 €	481,35 €

modèle

# I3F

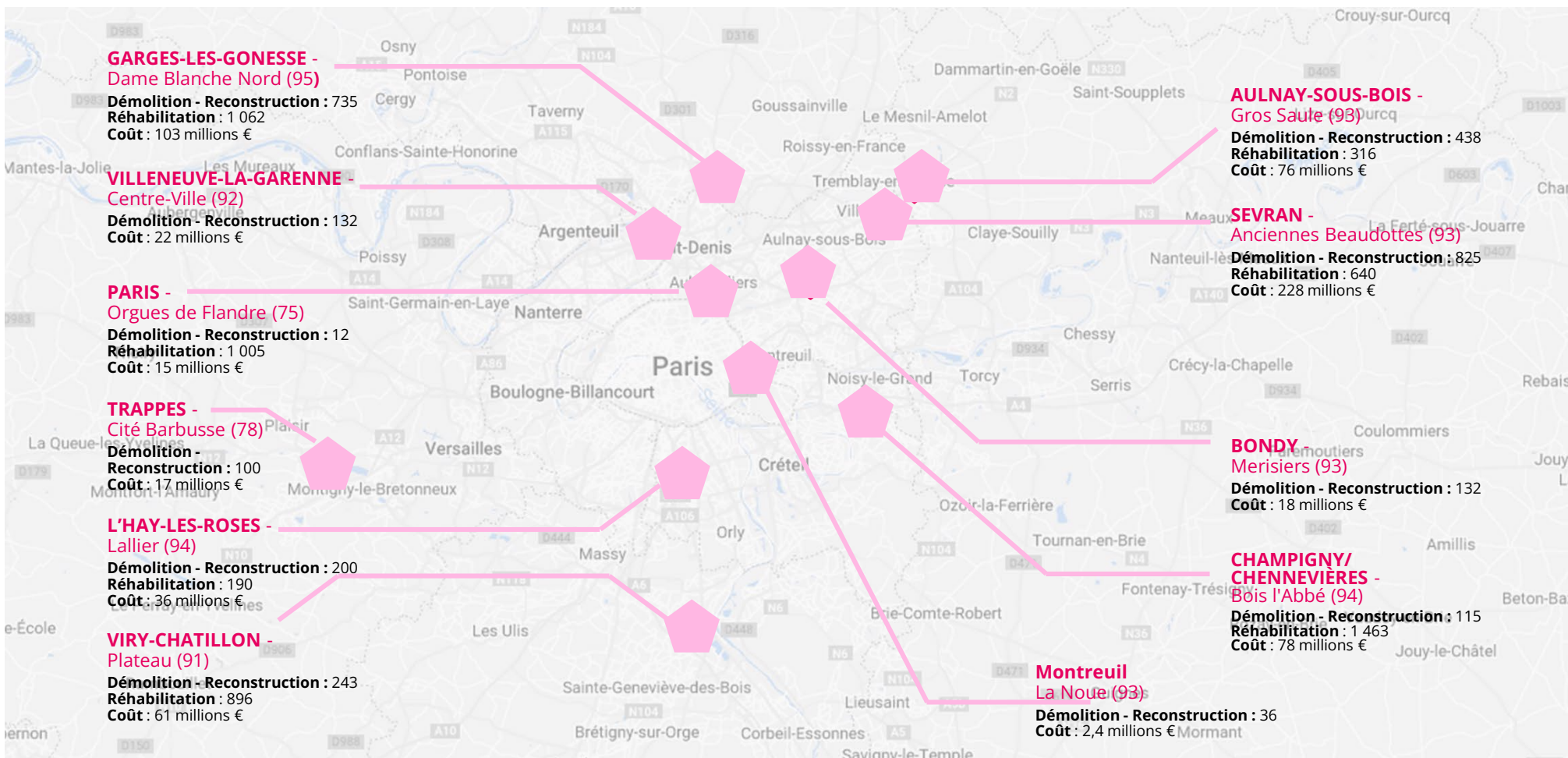
## Retour d'expérience sur la mobilisation de l'aide à la minoration de loyer

Maud COGNACQ, Directrice RU et  
copropriétés dégradées, I3F

# LES PROJETS ANRU

12 projets ANRU - 700 m€ investis

2868 démolitions / 4400 logements réhabilités et résidentialisés



# LES GRANDS CHIFFRES

Démolitions  
et relogement

2868 démolitions

Environ 1500 ménages  
relogés

Reste 950 ménages à reloger

Libellé

Subventions  
inscrites

## Montants inscrits dans les conventions ANRU

Contrat	Nombre de forfaits	Montant subvention
C0977-Convention PARIS	2	6 000,00 €
C0748-Convention SQY	36	276 000,00 €
C0665-Convention PTE Aulnay Sevran	474	2 668 000,00 €
C0717-Convention GOSB - Viry	30	278 000,00 €
C0717-Convention GOSB - L'Hay	14	78 000,00 €
C1039-Convention PEMB - Champigny	14	86 000,00 €
C0796-Convention CARPF - Garges	35	182 000,00 €
	<b>605</b>	<b>3 574 000,00 €</b>

Bilan à fin 2025

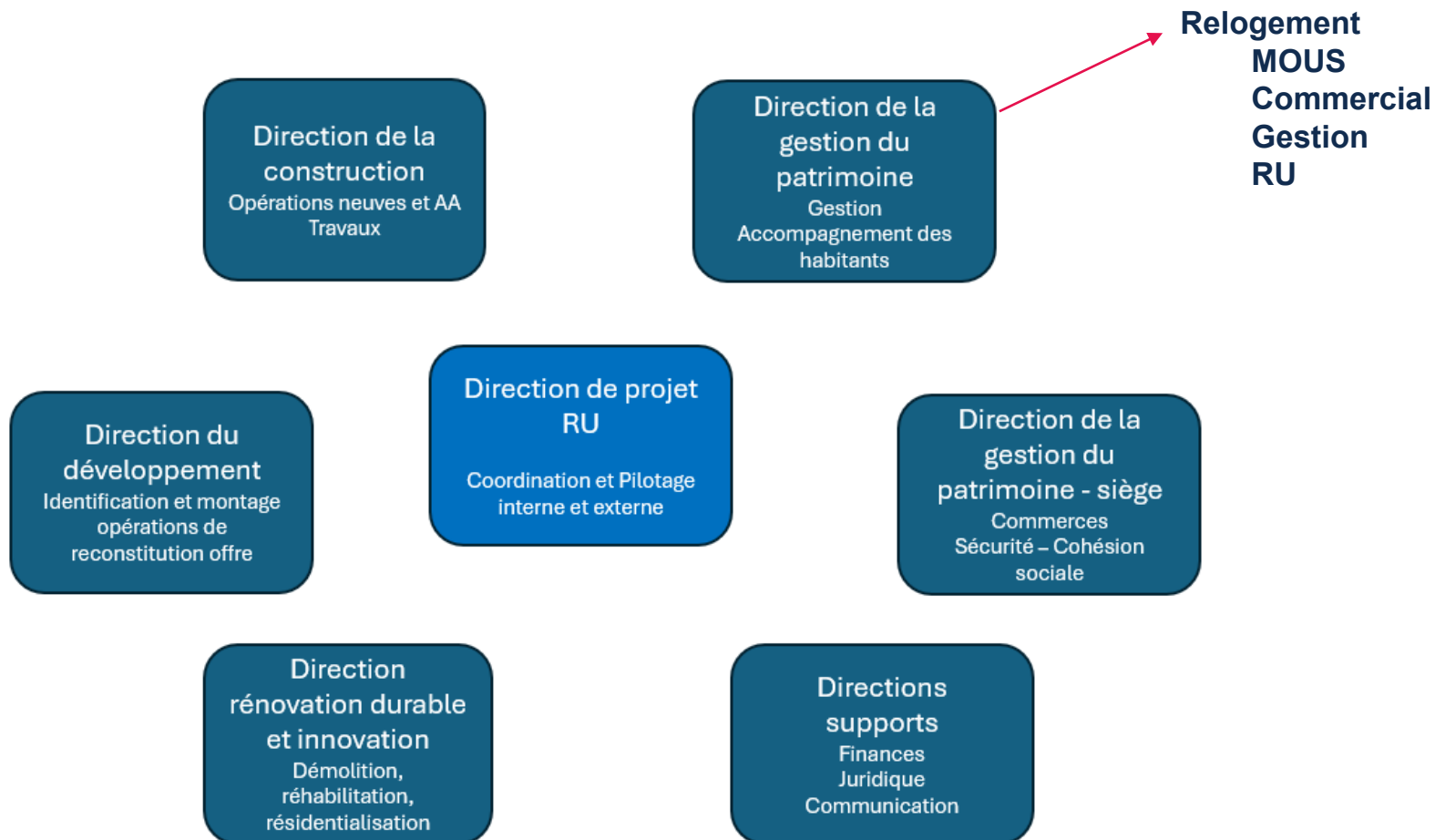
Relgt avant  
01/10/2023

2 opérations soldées

3 opérations en instruction

2 opérations à solder

# ORGANIGRAMME FONCTIONNEL RU



# FICHE DE POSITIONNEMENT

## Calcul reste à charge / ANRU

	Logement actuel		Logement proposé		
	Quittance Actuelle	Quittance Comparable	Quittance Relocation	Quittance Comparable	Quittance appliquée
Surface Habitable	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>
loyer au m <sup>2</sup> de SH	3,62 €	3,62 €	5,99 €	3,62 €	3,62 €
<b>Loyer</b>	<b>289,99 €</b>	<b>289,99 €</b>	<b>473,42 €</b>	<b>286,37 €</b>	<b>286,37 €</b>
Charges communes	60,82 €	60,82 €	216,92 €	216,92 €	216,92 €
Ascenseur	8,01 €	8,01 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Chauffage	99,15 €	99,15 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Entretien robinetterie	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Contrat confort	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Equipement	3,05 €	3,05 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Compteur eau froide	5,81 €	5,81 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Compteur eau chaude	5,82 €	5,82 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Provision eau froide	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Provision eau chaude	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Entretien antenne cable	-	-	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Raccordement Ch. Bain	-	-	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>182,66 €</b>	<b>182,66 €</b>	<b>216,92 €</b>	<b>216,92 €</b>	<b>216,92 €</b>
<b>TOTAL QUITTANCE</b>	<b>472,65 €</b>	<b>472,65 €</b>	<b>690,34 €</b>	<b>503,29 €</b>	<b>503,29 €</b>
APL Actuelle / estimée	0,00 €				
RLS Actuelle / estimée	0,00 €				
<b>RESTE A CHARGE</b>	<b>472,65 €</b>	<b>472,65 €</b>	<b>690,34 €</b>	<b>503,29 €</b>	<b>503,29 €</b>
Taux d'effort	18%	18%	26%	19%	19%
Reste à vivre Foyer	2 155,35 €	2 155,35 €	1 937,66 €	2 124,71 €	2 124,71 €
Reste à vivre foyer / jour	70,67 €	70,67 €	63,53 €	69,66 €	69,66 €
RAC au m <sup>2</sup> de SH	5,91 €	5,91 €	8,74 €	6,37 €	6,37 €

## Politique 3F en matière de relogement

MOUS présente sur chaque NPNRU

Maintien du prix au m<sup>2</sup> de surface habitable

### Indicateurs ANRU

	Evolution quittance à la relocation	Evolution quittance Comparable		
Evolution du Reste à charge	+ 217,69 €	+ 30,64 €	Minoration sur Loyer réalisée	
Evolution du taux d'effort	+ 8,28 pts	+ 1,17 pts		<b>-187,05 €</b>
Evolution du reste à vivre Foyer	- 217,69 €	- 30,64 €	Minoration nécessaire pour maintenir le RAC au m <sup>2</sup> de SH si plafond < PLAI	
Evolution du RAV / foyer / jour	- 7,14 €	- 1,00 €		
Evolution du RAC au m <sup>2</sup> de SH	+ 2,83 €	<b>+ 0,46 €</b>		<b>36,54 €</b>

# RETOUR EXPÉRIENCES



**Quand** : 2023 et 2025

**Quoi** : Analyse de tous les tableaux RIME pour les ménages relogés avant le 1<sup>er</sup> octobre 2023

**Qui** : équipe renouvellement urbain

**Combien** : environ 2 semaines en temps cumulé à 3 chefs de projets en moyenne



## Principales difficultés rencontrées dans l'analyse des tableaux RIME

- Des informations à aller chercher sur de multiples bases de données
- Absence de saisie dans certains champs non signalés comme indispensables
- Erreurs dans les dates de livraison ou de réhabilitation
- Parfois perte d'informations dans la bascule RIME – E RIME



## Ce qui a été mis en place

- Matrice de calcul pour aide à la décision
- Mise à plat des dysfonctionnements RIME avec l'USH
- Formations des équipes en charge du relogement
- Contrôle des fiches de positionnement par les équipes RU
- A venir : étude en cours pour ajout d'un champ dans fiche de positionnement
- Parfois, modification du bail pour rendre éligible le relogement

# Valophis

## Retour d'expérience sur la mobilisation de l'aide à la minoration de loyer

Valérie PATUROT, Responsable du pôle  
relogement, Valophis

Léo GUERIN, Responsable de programmes  
Renouvellement Urbain, Valophis

Amine BELKACEMI, Responsable de programmes  
Renouvellement Urbain, Valophis

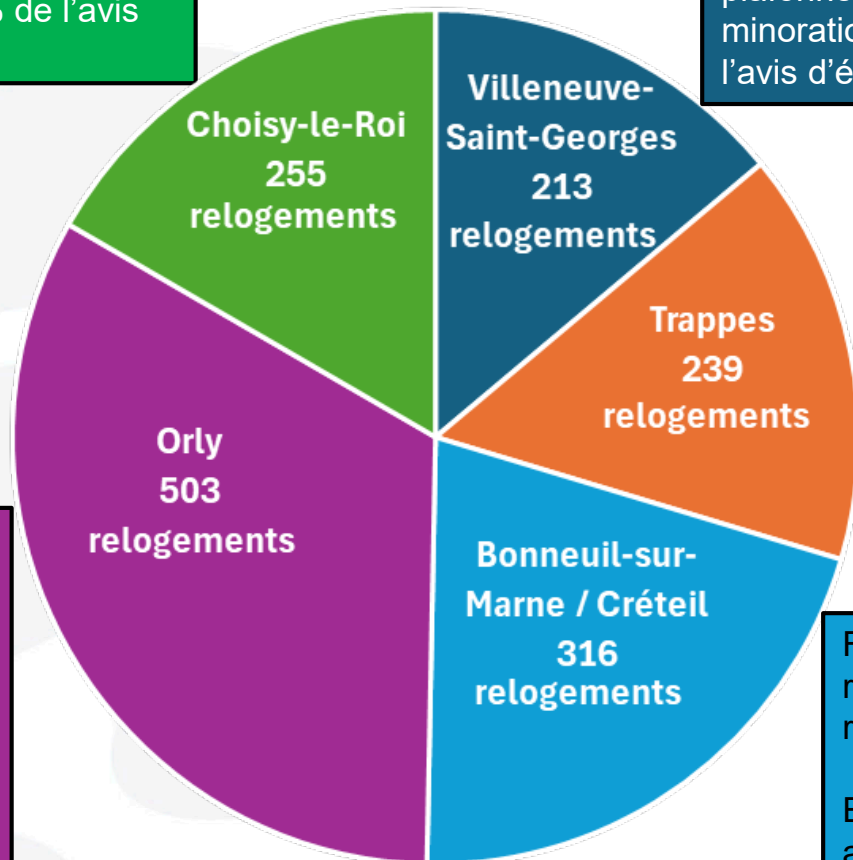
- Pour mémoire, Valophis était engagé dans 5 projets PNRU et a relogé **1 251 ménages** sur son patrimoine. **450 (35%)** d'entre eux ont bénéficié **d'une minoration de loyer** d'un montant moyen **de 59€ / mois**. Le coût de ce dispositif mis en place par le Groupe représente **32 725€ / mois, soit 392 698€ / an**.
- Aujourd'hui, Valophis est engagé dans 6 projets NPNRU : Bonneuil-sur-Marne, Choisy-le-Roi, Créteil, Orly, Trappes et Villeneuve-Saint-Georges, impliquant **la démolition d'un total de 2 412 logements**.
- Pour le NPNRU, une position de principe a été adoptée par le Bureau du Conseil d'Administration de Valophis Habitat du 8 juin 2017 : **maintien du RAC au m<sup>2</sup> pour les ménages les plus fragiles** (revenus < plafonds PLAI) **et RAC compatible avec les ressources des ménages PLUS** (avec possibilité de contextualiser les règles selon les sites). **Le principe de minoration de loyer s'applique à l'ensemble des opérations de relogement de Valophis y compris hors NPNRU.**

# Les règles de minoration de loyer applicables au sein du Groupe par site

## 1 526 relogements NPNRU

RAC/m<sup>2</sup> constant pour  
ménages PLUS-PLAI mais  
plafonnement de la  
minoration à 20% de l'avis  
d'échéance

RAC/m<sup>2</sup> constant pour  
les ménages PLUS-  
PLAI mais  
plafonnement de la  
minoration à 20% de  
l'avis d'échéance



RAC/m<sup>2</sup> constant avant et après  
relogement pour les ménages  
avec ressources <75% plafond  
PLUS

Entre 75% et 100% plafond  
PLUS : application minoration  
pour maintenir taux d'effort à  
35%

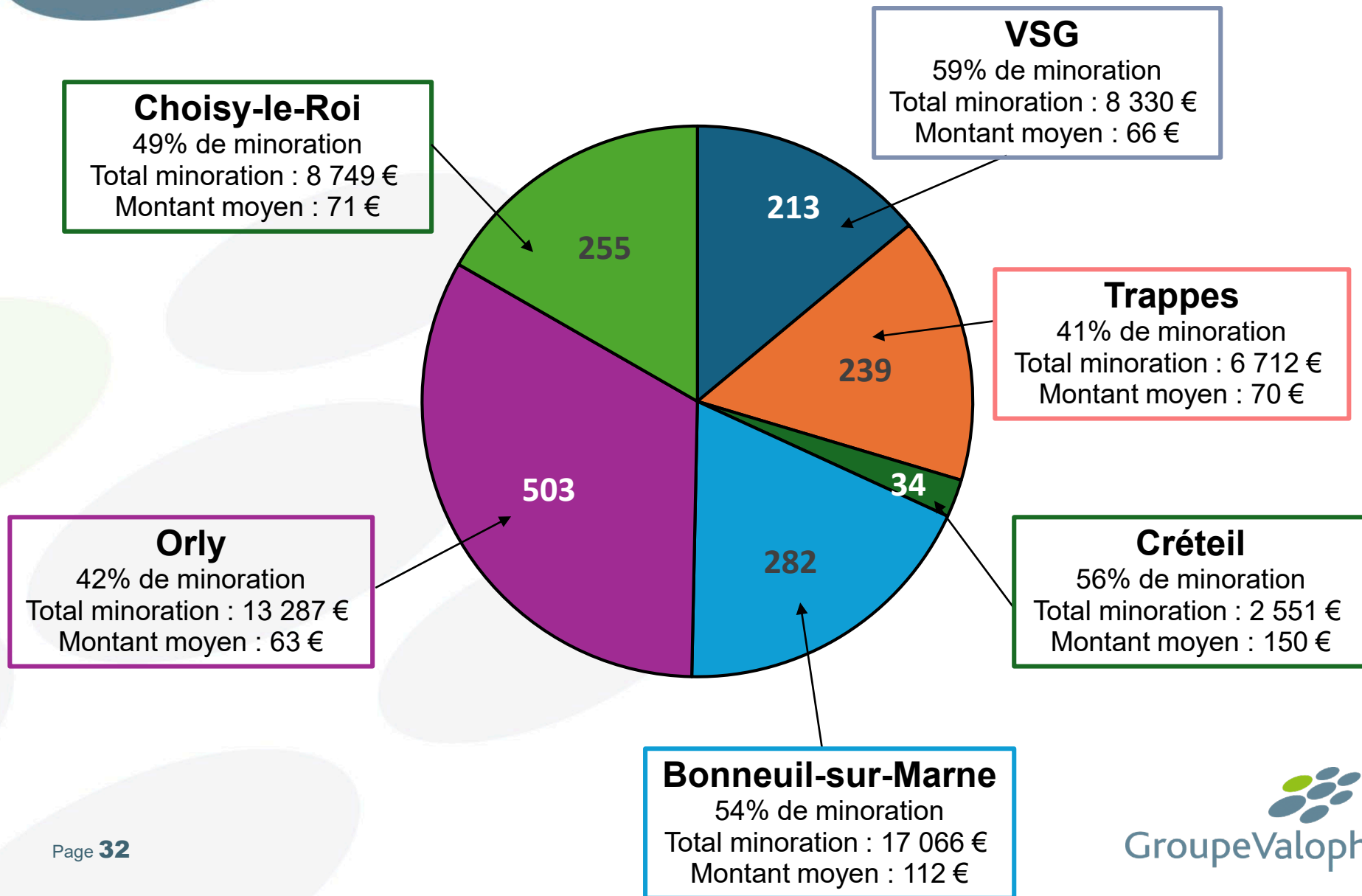
RAC/m<sup>2</sup> constant  
avant et après  
relogement pour les  
ménages avec  
ressources <75%  
plafond PLUS

Entre 75% et 100%  
plafond PLUS :  
application minoration  
pour maintenir taux  
d'effort à 35%

RAC/m<sup>2</sup> constant avant et après  
relogement pour les ménages avec  
ressources <75% plafond PLUS

Entre 75% et 100% plafond PLUS :  
application minoration pour maintenir  
taux d'effort à 35%

## Quelques éléments de bilan sur les 1 526 relogements effectués



- Sur les **1 526 relogements réalisés**, dans le cadre du NPNRU, **732 ménages (48%)** bénéficient d'une minoration de loyer, appliquée sur toute la durée de vie du bail, représentant un montant de **56 695 € / mois**, soit **680 340 € / an**.
- En tenant compte de la **durée moyenne d'occupation sur le patrimoine du Groupe** (T1 : 10 ans / T2 : 11 ans / T3 : 14 ans / T4 : 17 ans / T5 : 16 ans), **l'effort financier global** lié aux minorations de loyer est estimé à **9 271 027 €**.
- Sur les 732 minorations de loyer réalisées, 114 (42 sur Orly et 18 sur VSG, 21 sur Choisy et 33 sur Bonneuil) sont éligibles à la subvention ANRU, soit 15%.
- **L'enveloppe prévisionnelle de subvention ANRU**, d'un montant de **2 172 000 €** pour l'ensemble des sites (minorations soldées et les prévisionnelles, 424 000 € consommés pour le moment), **représente 23 % du coût total** des minorations de loyer supportées par Le Groupe.

## Les freins à l'éligibilité à la subvention minoration de loyer de l'ANRU

- Les patrimoines ciblés par les ménages ne répondent pas forcément aux conditions d'éligibilité de la subvention indemnités minoration loyer ANRU.
- Un nombre limité de constructions neuves sur site, des plannings de livraison déconnectés de ceux du relogement.
- La subvention ne couvre qu'une part limitée du coût réel de la minoration de loyer appliquée par le bailleur.

## Un principe identique mais quelques contextualisations

**Exemple fiche de calcul minoration de  
loyer avec plafonnement à 20% de l'AE.  
=> Pas de minoration**

Locataire	
Nom et Prénom	
Ressources mensuelles	4 303
Unités de consommation	2,7
DUCJ	52
Revenus fiscal de référence	46 891
Plafond de ressources annuelles	76 504
% Ressources / plafond	61%
<b>Éligibilité à minoration loyer (dépassement plafond HLM)</b>	<b>OUI</b>
Logement de départ (joindre la fiche patrimoine)	
N° de module	44170156
Adresse	14 rue Jean Guyonnet
Ville	VSG
Nombre de pièces	T4
Surface habitable	58,00
Loyer	363,42 €
Charges collectives	144,71 €
Total Loyer + Charges collectives	508,13 €
APL	0,00 €
RAC	508,13 €
Taux d'effort	12%
<b>RAC au m²</b>	<b>8,76</b>

Logement d'arrivée (joindre la fiche patrimoine)	
N° de module	44250103
Adresse	17 rue Gustave Flaubert
Année de construction	1971
DPE	D
Ville	VSG
Nombre de pièces	T4
Surface habitable	78,00
Loyer	516,24 €
Charges générales	224,48 €
Total	740,72 €
APL estimée	83,00 €
RAC	657,72 €
Taux d'effort	15%
<b>RAC au m²</b>	<b>8,43</b>

Proposition de minoration	
<b>Minoration à appliquer ?</b>	<b>NON</b>
<b>Montant minoration</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Plafond minoration atteint ?</b>	<b>NON</b>
<b>RAC au m² avec minoration</b>	<b>8,43 €</b>
Données de la fiche CAL	
Loyer recalculé	516,24 €
Charges collectives	224,48 €
Charges individuelles = provisions actuelles	108,86 €
Parking	56,72 €
<b>Loyer TTC à faire apparaître sur la fiche CAL</b>	<b>906,30 €</b>
APL recalculée	83,00 €
RAC CAL	823,30 €
Taux d'effort	19%
<b>RAC CAL au m²</b>	<b>10,56 €</b>

Commentaires :

Patrimoine non éligible à l'indemnité ANRU.

RAC/m² logement arrivée > logement départ car parking

## Un principe identique mais quelques contextualisations

**Exemple fiche de calcul minoration de  
loyer avec plafonnement à 20% de l'AE.  
=> Minoration**

Locataire	
Nom et Prénom	
Ressources mensuelles	1 306
Unités de consommation	1
DUCJ	43
Revenus fiscal de référence	11 360
Plafond de ressources annuelles	23 931
% Ressources / plafond	47%
<b>Eligibilité à minoration loyer ? (dépassement plafond HLM)</b>	<b>OUI</b>
Logement de départ (joindre la fiche patrimoine)	
N° de module	44170054
Adresse	20 rue Raymond Guénot
Ville	VSG
Nombre de pièces	T3
Surface habitable	47,00
Loyer	298,76 €
Charges collectives	118,34 €
Total Loyer + Charges collectives	417,10 €
APL	90,00 €
RAC	327,10 €
Taux d'effort	25%
<b>RAC au m²</b>	<b>6,96</b>

Logement d'arrivée (joindre la fiche patrimoine)	
N° de module	23170030
Adresse	1 Ter rue du Dr Schweitzer
Patrimoine éligible à indemnité ANRU	<b>patrimoine éligible</b>
Ville	MANDRES LES ROSES
Nombre de pièces	T3
Surface habitable	58,39
Loyer	419,30 €
Charges générales	150,04 €
Total	569,34 €
APL estimée	90,00 €
RAC	479,34 €
Taux d'effort	37%
<b>RAC au m²</b>	<b>8,21</b>

Proposition de minoration	
<b>Minoration à appliquer ?</b>	<b>OUI</b>
<b>Montant minoration</b>	<b>72,97 €</b>
<b>Plafond minoration atteint ?</b>	<b>NON</b>
<b>RAC au m² avec minoration</b>	<b>6,96 €</b>
Données de la fiche CAL	
Loyer recalculé	346,33 €
Charges collectives	150,04 €
Charges individuelles = provisions act	42,72 €
Parking	0,00 €
<b>Loyer TTC à faire apparaître sur la f</b>	<b>539,09 €</b>
APL recalculée	90,00 €
RAC CAL	449,09 €
Taux d'effort	34%
<b>RAC CAL au m²</b>	<b>7,69 €</b>

Commentaires : Compte tenu du retard de livraison et suite au changement de la réglementation pour l'octroi de l'indemnité ANRU, pour ne pas pénaliser Mme lors de son relogement, la minoration appliquée sera de 72.97 €. Loyer minoré < au Loyer plafond APL.

## Outils Valophis pour le calcul des minorations

## Un principe identique mais quelques contextualisations

Logement d'arrivée (joindre la fiche patrimoine)	
N° de module	23170030
Adresse	1 Ter rue du Dr Schweitzer
Patrimoine éligible à indemnité ANRU	<b>patrimoine éligible</b>
Ville	MANDRES LES ROSES
Nombre de pièces	T3
Surface habitable	58,39
Loyer	419,30 €
Charges générales	150,04 €
Total	<b>569,34 €</b>
APL estimée	90,00 €
RAC	<b>479,34 €</b>
Taux d'effort	37%
<b>RAC au m²</b>	<b>8,21</b>

Proposition de minoration	
<b>Minoration à appliquer ?</b>	<b>OUI</b>
<b>Montant minoration</b>	<b>72,97 €</b>
<b>Plafond minoration atteint ?</b>	<b>NON</b>
<b>RAC au m² avec minoration</b>	<b>6,96 €</b>

Données de la fiche CAL	
Loyer recalculé	<b>346,33 €</b>
Charges collectives	<b>150,04 €</b>
Charges individuelles = provisions actuelles	42,72 €
Parking	0,00 €
<b>Loyer TTC à faire apparaître sur la fiche CAL</b>	<b>539,09 €</b>
APL recalculée	90,00 €
RAC CAL	<b>449,09 €</b>
Taux d'effort	34%
<b>RAC CAL au m²</b>	<b>7,69 €</b>

Commentaires : Compte tenu du retard de livraison et suite au changement de la réglementation pour l'octroi de l'indemnité ANRU, pour ne pas pénaliser Mme lors de son relogement, la minoration appliquée sera de 72,97 €. Loyer minoré < au Loyer plafond APL. Subention ANRU ok.

Loyer inscrit dans fiche patrimoine (A renseigner)	Minoration loyer appliquée par Valophis (a renseigner)	Durée d'occupation moyenne du logement (en années)
419,30 €	72,97 €	13,50

Impacts financiers Valophis si application minoration bailleur sur durée couverture estimée
<b>11 821,14 €</b>

Loyer plafonné APL	Minoration loyer dû par l'application d'un loyer plafond APL	Indemnités relogement ANRU
362,68 €	56,62 €	8 000 €

Impacts financiers Valophis si application loyer plafond APL sur durée d'occupation moyenne du logement (après déduction aide forfaitaire ANRU)
<b>3 821,14 €</b>

# CDC Habitat Social

## Retour d'expérience sur la mobilisation de l'aide à la minoration de loyer

Lila BOUAMAR, Responsable pilotage social  
et relogement NPNRU, CDC Habitat Social

## Les ateliers

- **10h30-10h40** : Cheminement vers les salles d'atelier
- **10h40-12h30** : Ateliers
  - Calcul du loyer plafond de référence et calcul du loyer à pratiquer
  - Conditions d'éligibilité des logements à l'aide à la minoration de loyer
  - Utiliser eRime
  - Le processus interbailleurs et ses acteurs

### Chacun des participants assiste à 2 ateliers

- **10h40-11h30** : Premier atelier
- **11h30-11h40** :  
Cheminement vers la salle du deuxième atelier
- **11h40-12h30** : Deuxième atelier