

GUIDE DE CONVENTION REGIONAL ÎLE-DE-FRANCE 2025



VersaillesHabitat, Les loges en josas

Table des matières

1.	Phase de Conventionnement APL	3
1	Au stade de l'agrément pour les opérations neuves et d'acquisition-amélioration	3
2	Au plus tard 6 mois avant la livraison où dès lors qu'une demande de versement d'acompte est déposée.....	4
3	Éléments pour dépôt et instruction de projet de convention APL	4
4	Entre 2 et 4 mois avant la mise en service : Préparation de l'attribution des logements (pré-commercialisation)	7
5	Les avenants.....	7
6	Modèle de convention à choisir.....	8
7	Conventionnement - Liste de pièces	9
	En vue de l'obtention de la convention concernant les opérations PLAI, PLUS, ou PLS.....	9
	En vue de l'obtention de la convention concernant un conventionnement sans travaux.....	10

1. Phase de Conventionnement APL

La présente partie s'applique aux logements sociaux familiaux et spécifiques, aux logements-foyers produits en construction neuve ainsi qu'aux logements existants transformés en logement social. Le conventionnement APL des logements et la signature des conventions de réservation constituent des préalables indispensables à la préparation de la commercialisation des logements, ces étapes doivent donc être respectées en amont du premier peuplement et de la livraison de l'opération. La présente partie détaille ainsi les procédures et modalités d'instruction et validation des conventions APL.

La décision favorable ne peut être prise qu'après la passation, par le demandeur, d'une convention prévue au 3° de l'article [L. 351-2](#).

Toutefois, pour les opérations financées dans les conditions de l'article [R. 331-14](#) et éligibles aux subventions prévues aux 2° et 3° de l'article [R. 331-15](#), la signature de la convention peut intervenir, au plus tard, lors du versement du premier acompte prévu à l'article [D. 331-16](#), ou à défaut de versement de subvention, et obligatoirement avant la mise en location.

1 [Au stade de l'agrément pour les opérations neuves et d'acquisition-amélioration](#)

Avant d'établir le projet de convention APL, le service instructeur de l'État contrôle les éléments prévisionnels composés de :

- transmission de l'outil excel « Tableau des surfaces et des loyers » au stade agrément la fiche préparatoire à la convention APL (dont l'objet est de récapituler les éléments techniques relatifs au calcul du loyer),
- la liste des logements et des réservations (dont l'objet est de préciser les typologies et surfaces est de déterminer les logements du contingent préfectoral) – également dans l'outil « excel ».

/!\ L'État sera consulté en amont des autres réservataires sur le choix des logements du contingent préfectoral.

- la fiche marges locales de loyers sollicitées (dont l'objet est de préciser au stade agrément les exigences des marges locales sur lesquelles s'engage le bailleur).

Au stade agrément, le bailleur transmet également les justificatifs des majorations locales, y compris les attestations d'engagement dans une démarche d'un organisme certificateur (Promotelec, Prestaterre ou Cerqual) si les marges choisies l'exigent. Pour cela, se reporter à la grille et au guide des marges locales disponibles sur le site de la DRIHL¹.

¹ <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/grille-des-marges-locales-2023-a1203.html>

2 Au plus tard 6 mois avant la livraison où dès lors qu'une demande de versement d'acompte est déposée

Le dépôt de la convention APL à finaliser (complet) devra intervenir au moins 6 mois avant la livraison de l'opération ou dès lors du dépôt de la 1ère demande d'acompte. De plus, en application de la réglementation prévue par le Code de la construction et de l'habitation, le projet de convention APL est joint au dossier d'instruction d'une demande d'agrément en cas de PLS. Quant à une demande d'acompte pour les opérations présentant des PLUS et PLAI la convention APL doit être signée et publiée.

La convention APL doit être établie sur la base de la fiche préparatoire du projet de la convention APL qui a été validée au moment de l'agrément. **Le bailleur informera de la date de mise en service prévisionnelle du programme**, et appellera l'attention du service instructeur au cas où les éléments issus du dossier de demande d'agrément auraient évolué.

/!\ Recommandation : Pour une instruction optimale de la convention APL et afin d'obtenir les informations actualisées indispensables à la publicité foncière, il est recommandé de déposer au préalable une demande de renseignements (imprimé CERFA n°3233), auprès de la DDFIP, dans laquelle est mentionnée toutes les formalités intervenues dans la vie des immeubles, notamment les modificatifs d'états descriptifs de division (EDD).

Il s'agit d'une procédure payante, mais qui peut permettre de réduire significativement les rejets et donc la nécessité de passer par des attestations rectificatives (ATTR), également payantes lors de la régulation auprès des services de la publicité foncière.

3 Éléments pour dépôt et instruction de projet de convention APL


Depuis la mise en service du nouveau système d'information des aides à la pierre, le SIAP, et son module associé pour le conventionnement APL, **APiLos**, en avril 2023, il convient de privilégier l'instruction des dossiers de conventionnement APL sous forme dématérialisée via APiLos. **Le fonctionnement d'APiLos est expliqué dans la FAQ d'APiLos.**

Les pièces à produire pour l'instruction sont en annexe du livret 4 – conventionnement liste des pièces. **Les dossiers de conventions APL ne pourront être instruits, par les services de l'État, s'ils sont incomplets. L'ensemble des pièces doivent être mises, en mode dématérialisé, dans APILOS.**

/!\ Point de vigilance pour 2024 sur Apilos : Dans la fiche bailleur, renseigner le numéro SIREN en lieu et place du numéro SIRET dans l'attente de la mise à jour d'APILOS.

Eléments essentiels pour le service de la publicité foncière

Afin d'éviter un refus des hypothèques, il convient de :

- S'assurer que le nom du bailleur mentionné dans le projet de convention APL est identique à celui du titre de propriété ;
- Inscrire la dénomination sociale = Nom de la société + forme juridique en lettres CAPITALES, accompagnée de l'adresse du siège social et du n° SIREN, dans le même format que le Kbis ;
- Identifier le nom du représentant légal du bailleur avec la date de délibération du conseil d'administration lui donnant pouvoir pour signature ;
- Mettre en cohérence l'objet de la convention, la nature du financement de l'opération, la décision d'agrément octroyé et le modèle-type de convention ;
- Prévoir la durée de validité de la convention, en fonction de la durée du prêt ayant la plus longue échéance ;
- Respecter les parts de réservations validées lors de l'agrément et les niveaux de loyer de référence.  En aucun cas, l'identification des logements définis pour le contingent préfectoral ne doit évoluer par rapport au stade agrément ;
- Préciser les références de la publicité foncière pour les origines de propriété de la manière suivante : « bien acquis par ... aux termes d'un acte reçu par Maître ... notaire à ... en date du ... dont une copie authentique a été publiée, et enregistrée au ... service de la publicité foncière de ... le ... sous le volume... » ;
- Reprendre l'ensemble des références cadastrales et des numéros de lots ou de volumes, avec toutes les mentions de publicité foncière des actes authentiques et leurs éventuelles attestations rectificatives, en mentionnant les effets relatifs, les éventuels modificatifs et les états descriptifs de division pour tous les terrains portant des immeubles concernés par la convention ;
- Indiquer les lots auxquels la convention s'applique mais aussi ceux auxquels la convention ne s'applique pas, la mention « sans objet » pourra être faite s'il n'y en a aucun.

A la suite de la validation de la convention par les services instructeur de l'État, elle pourra être signée par le bailleur en trois exemplaires et transmise au service instructeur de l'État pour les besoins de publication au service de la publicité foncière (SPF).

En application de l'article D. 353-5 du CCH, le service de l'État assure la vérification, mise en signature et transmission pour publication de la convention. Par dérogation à l'article L. 353-3 du CCH, et conformément à l'article L. 353-17 et L. 353-19, pour les organismes HLM et les SEM, la signature de la convention vaut mise en vigueur. **Cette dernière devra néanmoins être publiée pour régularisation et opposabilité.**

Le bailleur peut également mener une démarche d'avenant, qui est un document autonome et s'appuie sur une convention initiale signée et publiée. Ce dernier doit faire référence à une convention APL (date de signature, références et date de publication).

En cas de modification des paramètres techniques inscrits au moment de l'agrément qui ferait varier les niveaux de loyer de référence (que ce soit sur les surfaces, les marges locales sollicitées), une seconde instruction équivalente à celle effectuée en stade de l'agrément sera nécessaire. **Une version 2 de la fiche préparatoire à la convention est attendue du bailleur.**

A noter : la désignation de l'immeuble dans le cas le plus fréquent, c'est-à-dire en l'absence de copropriété se fait par lot : lot 1 les immeubles auxquels s'applique la convention et lot 2 ceux auxquels ne s'appliquent pas la convention. Si la convention s'applique à l'ensemble d'un seul immeuble : le paragraphe « B/ locaux auxquels ne s'appliquent pas la convention » indiquera la mention : SANS OBJET.

En cas de rejet et refus de la part du service de la publicité foncière

Si la convention est rejetée par le service de la publicité foncière, le bailleur doit transmettre une attestation rectificative (ATTR) dans le formulaire CERFA, accompagnée d'un nouveau chèque pour publication. Le rejet est prononcé par le SPF lorsque les renseignements apportés comportent une erreur.


En cas de rejet définitif ou de refus, un nouveau projet de convention APL devra être proposé, également accompagné d'un chèque pour la publication. Le refus est prononcé lorsque des renseignements essentiels et obligatoires sont en défaut.

Principales causes de refus = défaut de renseignements essentiels et obligatoires	Principales causes de rejet = si erreur dans renseignements apportés
Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière	
Absence d'un élément d'identification sur un immeuble Absence de référence à l'effet relatif ou à l'état descriptif de division	Omission d'une des énonciations prescrites par les articles 5, 6 et 7 du décret sur : - la désignation des parties (personnes signataires) - ou sur la désignation des immeubles (situation cadastrale + état descriptif de division et éventuellement état modificatif)
Défaut de provision	Discordance entre les énonciations relatives à l'identification des parties ou à la désignation des immeubles contenues dans le document à publier, et les énonciations correspondantes contenues dans les titres déjà publiés depuis le 1er janvier 1956, sauf justification de l'exactitude du document à publier.
Absence de la mention de certification de l'identité des parties	
Non-respect des conditions de forme pour le document conservé par le SPF	

4 Entre 2 et 4 mois avant la mise en service : Préparation de l'attribution des logements (pré-commercialisation)

Le bailleur vérifie que la convention APL est signée, sans quoi les logements ne peuvent pas être mis en service.

Il transmet au service départemental un dossier de pré-commercialisation, au moins 3 mois avant la livraison du programme, ce dernier doit mentionner le numéro RPLS de chaque logement, en vue de l'identification des candidats pour l'attribution.

 Les échanges de logements entre réservataires postérieurs à la signature de la convention ne sont pas possibles. Aucune CALEOL ne peut se tenir et aucun logement ne peut être attribué tant que la convention APL n'est pas signée et que leur identification dans le RPLS n'est pas effectuée.

5 Les avenants

Les avenants ne peuvent être réalisés qu'après la DAACT et sous conditions de modifications significatives.

Après la signature de la convention APL, et éventuellement avant la mise en service, le bailleur peut mener en parallèle les démarches d'avenant à la convention APL.

Un avenant est un document autonome qui doit s'appuyer sur une convention initiale signée et publiée. Ce dernier doit donc faire référence à une convention APL (date de signature + références et date de publication, avec éventuellement des attestations rectificatives).

En cas de modifications techniques de l'opération ayant un impact sur les loyers, le bailleur devra mettre à jour et transmettre les grilles de surfaces et de loyer des logements impactés (les paramètres susceptibles d'évolution sont notamment les surfaces les critères de qualité donnant lieu à majorations locales et, par incidence, les loyers. En aucun cas l'identification des logements définis pour le contingent préfectoral ne doit évoluer.)

Sur la base de ces éléments techniques, ou d'autres évolutions (ventes, démolition, réhabilitation, ...) le bailleur dépose un projet d'avenant à la convention APL (modèle CERFA). Le service départemental concerné instruit ce projet d'avenant.

A l'issue de la validation, l'avenant à la convention APL est signé par le bailleur et transmis en 3 exemplaires au service départemental accompagné d'un chèque pour publication au SPF. De même que pour les conventions APL, le service départemental assure la vérification et la mise en signature, puis la transmission pour publication.

En cas de rejet par les hypothèques, le bailleur transmet sous 1 mois une attestation rectificative (ATTR) et un chèque. En cas de refus, un nouveau projet d'avenant est à re-proposer, accompagné à nouveau d'un chèque.

Documents de référence : modèle d'avenant format CERFA n° 3265 SD.

6 Modèle de convention à choisir

Type d'organisme	Type de financement	convention-type à utiliser
<u>OHLM</u> - OPH - ESH - SA HLM	PLUS/ PLAI PLS PALULOS / PAM Eco-prêt logement social PCL	Annexe I de l'article D. 353-1 du CCH
<u>SEM</u>	PLUS/ PLAI PLS PALULOS / PAM Eco-prêt logement social PCL	Annexe à l'article D. 353-59 du CCH
<u>Autres bailleurs</u> - SCI - Associations - Collectivités - Particuliers	opération de construction et d'acquisition de logements neufs (- 5 ans)	Annexe I de l'article D. 353-90 du CCH
	Acquisition-amélioration logements anciens (+ 5 ans) Logements neufs appartenant aux collectivités PLAI des MOI ...	Annexe II de l'article D. 353-90 du CCH
<u>Tous types de bailleurs</u>	Logements-foyers pour personnes handicapées ou personnes âgées PLS PLUS	Annexe I de l'article D. 353-159 du CCH
<u>Tous types de bailleurs</u>	Résidences sociales PLAI PLUS	Annexe II de l'article R. 353-159 du CCH

7 Conventionnement - Liste de pièces

En vue de l'obtention de la convention concernant les opérations PLAI, PLUS, ou PLS.

Les documents à présenter sont :

- Le numéro de décision de l'agrément
- Le projet, à saisir dans APiLos, de convention APL rédigé dans le modèle de convention-type adéquat. Le CERFA en vigueur est le n° 3265 SD. Le cadre hypothécaire doit également être respecté
- Les différents actes :
 - justificatif de l'état descriptif de division (EDD),
 - acte de vente publié aux hypothèques,
- Contrats / accords de prêts signés
- Extrait Kbis
- Répartition des contingents signée et actée lors de l'agrément (cela pourra être la fiche 4 du tableau des surfaces et des loyers)
- Formulaire 3233 le cas échéant ;
- PV d'assemblées générales si fusion de bailleurs ;
- Contrôle des surfaces
 - État des surfaces daté et signé par un géomètre ou maître d'œuvre. Les éléments fournis permettront notamment de mettre en évidence les surfaces annexes comprises et non comprises dans le calcul de la surface utile ;
 - État des surfaces au format numérique Excel avec identification des logements PMR, compris dans le tableau préparatoire mentionné *supra*.
- Contrôle des marges locales
 - Justificatifs nécessaires au contrôle des marges locales de loyer :
 - Attestation d'un organisme certificateur justifiant l'atteinte au stade conventionnement APL des exigences des marges locales sollicitées au stade agrément – onglet marge locale de l'outil « excel » « tableau des surfaces »,
 - Plans de l'opération (afin d'y constater la présence d'un local gardien dans le cas de la marge gardien, afin de vérifier la présence d'un ascenseur dans le cas de la marge ascenseur, afin de vérifier le nombre de logements par bâtiment dans le cas de la marge petite opération)
 - Attestation d'engagement du bailleur garantissant assurer les fonctions de gardiennage sur l'ensemble de la durée de la convention par au moins une personne à temps plein ou équivalent temps plein (uniquement dans le cas de la marge gardien)

Pour les opérations de logements-foyers et de résidences sociales (convention tripartite) :

- Convention de gestion liant le bailleur propriétaire au gestionnaire / contrat de location

Pour les opérations de résidences sociales :

- Projet social daté et signé

Pour les opérations d'acquisition-amélioration :

- Quittances de l'ensemble des locataires en place permettant d'établir le loyer dérogatoire,
- Enquête sociale des locataires en place
- Plan des logements (vérification des terrasses)

Le loyer dérogatoire correspond au loyer au m² le plus élevé appliqué aux locataires en place et pouvant être majoré de 10% et ne peut être inférieur au loyer de l'article 9.

En vue de l'obtention de la convention concernant un conventionnement sans travaux

- Un courrier de présentation du projet, avec les éventuels travaux envisagés et le plan de financement
- Dans la situation où des travaux d'amélioration seraient nécessaires tant pour permettre l'atteinte des normes minimales d'habitabilité que pour satisfaire une qualité thermique supérieure à l'étiquette D, une lettre d'engagement présentant la nature des travaux envisagés ainsi que leur temporalité de mise en œuvre devra être réalisée.
- Une visite peut éventuellement être sollicitée.
- Identification du propriétaire, des financements et prêts d'origine de l'opération
- Attestation du bâti (ancienneté et normes d'habitabilité)
- Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Preuve du dépôt de la demande de renseignements CERFA n°3233 ou état-réponse associé
- Résultats de l'enquête d'occupation sociale avec information sur le nombre d'occupant, les revenus par rapport au niveau PLUS, loyers pratiqués
- Surfaces et réservations rattachées à chaque logement
- Chèque pour frais de publication

En cas de réalisation de travaux d'importance, il conviendra de procéder à une concertation menée par le bailleur (ou le gestionnaire) auprès des actuels résidents/ locataires.