

La transformation du patrimoine existant (Acquisition-Amélioration)



1001 Vies Habitat, ZAC des Linandes, Cergy Pontoise #MOD

1 La transformation du patrimoine existant (Acquisition-Amélioration)

L'acquisition amélioration permet ainsi aux bailleurs, sous certaines conditions, de créer du logement social à partir d'un patrimoine existant dans des communes où le développement de l'offre nouvelle par le biais de la construction neuve est très contraint. Elle est donc ouverte à un ensemble de logements et d'immeubles en fonction de certaines caractéristiques liées à leur nature (patrimoine social non conventionné, patrimoine privé), leur occupation mais également leur ancienneté et leur localisation avec la possibilité ou non de réaliser des travaux d'amélioration.

Les bénéficiaires	<p>Peuvent bénéficier d'un agrément en acquisition-amélioration, les structures définies à l'article D. 331-14 du CCH :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les organismes HLM (OPH, ESH, SA HLM) ; - les SEM ; - les collectivités territoriales ou leurs groupements ; - les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage d'insertion ; - toutes personnes physiques ou morales en PLS.
Logements éligibles	<ul style="list-style-type: none"> - Acquisition de moins de 10 ans ; - Travaux d'amélioration sur des logements cédés à bail emphytéotique. <p>SAUF ceux ayant fait l'objet d'une aide de l'État à l'investissement et couverts par une convention APL ou une convention résiliée depuis moins 10 ans.</p>
État du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - Respect des normes minimales d'habitabilité et des critères de décence d'un logement ; - Présenter une classe énergétique D minimum
Occupation du bâti	<p> Au moins 50% des logements vacants ou occupés par des ménages sous plafonds <u>PLS</u></p> <p>attestés par la réalisation obligatoire d'une enquête sociale (nombre de locataires, personnes à charge, revenus, quittance pratiquée)</p>
Conditions et modalités de financement	<p>Agrément PLAI / PLUS et/ou PLS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les logements qui bénéficieront d'un agrément PLAI seront fléchés prioritairement sur les logements vacants ou occupés par des ménages situés sous plafond de ressources PLAI ; - Les primes cumulatives seront attribuées dès lors qu'au moins 50% des logements PLUS-PLAI sont sous plafonds de ressources PLUS (sur présentation état locatif de moins d'un an), - Dans le cas de vente en bloc entre bailleurs, le bénéfice des subventions n'est pas garanti.
Contingent préfectoral	<p>30 % - Ce pourcentage s'applique par produit et par typologie de logements. Le contingent sera fléché prioritairement sur les logements vacants (par ordre de priorité : PLAI puis PLUS).</p>
Loyer/ Redevance	<p>Calculé sous le régime de la surface utile</p>
Loyer / Redevance	<p>Le loyer pratiqué après conventionnement est identique à celui précédemment</p>

<p>Les bénéficiaires</p>	<p>Peuvent bénéficier d'un agrément en acquisition-amélioration, les structures définies à l'article D. 331-14 du CCH :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les organismes HLM (OPH, ESH, SA HLM) ; - les SEM ; - les collectivités territoriales ou leurs groupements ; - les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage d'insertion ; - toutes personnes physiques ou morales en PLS.
<p><i>pratiqué avant conventionnement \leq loyer plafond de la convention</i></p>	<p>pratiqué. Possibilité d'augmenter jusqu'au loyer plafond sous réserve de l'autorisation de l'État (L. 442-1 du CCH) Pour les ménages > aux plafonds de ressources, application directe du loyer (dans la limite de 10% d'augmentation). Le cas échéant, application du SLS</p>
<p><i>Loyer / Redevance pratiqué avant conventionnement $>$ loyer plafond de la convention</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Pour les ménages aux revenus \leq plafonds de ressources</u> : le loyer pratiqué après conventionnement devra \leq au loyer plafond ; - <u>Pour les ménages aux revenus $>$ plafonds de ressources</u> : le loyer pratiqué après conventionnement peut être majoré jusqu'à 10% dans la limite du loyer plafond « dérogatoire » (= plus haut niveau de loyer pratiqué avant le conventionnement des logements) inscrit dans la convention. Le cas échéant, application du SLS
<p>Convention APL</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Entrée en vigueur de la convention APL au moment de la signature pour les organismes HLM et les SEM et au moment de la publication pour les bailleurs privés ; - Obligation pour le propriétaire de proposer un bail conforme aux dispositions de la convention APL
<p>Durée de la convention APL</p>	<p>La date d'expiration doit correspondre à la durée du prêt le plus long (prêt foncier ou bâti) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les PLUS/PLAI : la durée ne peut être inférieure à 9 ans et peut aller jusqu'à 80 ans ; - Pour les PLS : la durée ne peut être inférieure à 15 ans, et peut aller jusqu'à 40 ans.
<p>Droits des locataires</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Possibilité du locataire de maintenir son bail en l'état jusqu'à son expiration, alors bail privé => pas d'APL - En cas de passage au bail social => bénéficie de l'APL et maintien dans les lieux
<p>Constitution du dossier</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Demande d'agrément – liste des pièces