

Présenté par
Valérie PÉCRESSE
Présidente du conseil régional
d'Île-de-France

**ACTION RÉGIONALE EN FAVEUR DU LOGEMENT - DISPOSITIF DE SOUTIEN AU BAIL RÉEL
SOLIDAIRE (BRS)**

Sommaire

EXPOSÉ DES MOTIFS	3
ANNEXE AU RAPPORT	7
Présentation du BRS	8
PROJET DE DÉLIBÉRATION	10
ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION	12
Règlement d'intervention	13

EXPOSÉ DES MOTIFS

Dans le cadre des dispositifs permettant de favoriser l'accès à la propriété dans un contexte d'augmentation forte des prix du foncier, le bail réel solidaire (BRS) permet de produire des logements à des prix sensiblement inférieurs à ceux du marché libre (de 30 à 50 %) en minorant le coût d'acquisition dans les marchés tendus, grâce à la dissociation de la propriété foncière (détenue par de nouveaux acteurs, les organismes de foncier solidaire, OFS) et de la propriété du bâti.

Le prix d'achat du logement par les acquéreurs n'intègre pas la part foncière, qui donne lieu au versement d'une redevance qui alimente la trésorerie de l'OFS. Les propriétaires des logements sont ainsi locataires du terrain et bénéficient d'un droit d'usage par le biais d'un bail emphytéotique « rechargeable » à chaque renouvellement d'occupant. Ce dispositif est mobilisé essentiellement pour favoriser l'accession sociale à la propriété et maintenir les ménages modestes dans les zones où le marché immobilier est tendu et les prix élevés.

Bien évidemment, ce dispositif ne saurait se substituer à une action de long terme par la maîtrise du coût du foncier telle que celle que mettent en œuvre les établissements publics fonciers comme l'EPFIF. Cependant, l'Exécutif régional souhaite soutenir ce mouvement qui peut contribuer à produire des logements abordables, à développer des alternatives pour améliorer la fluidité des parcours résidentiels, à lutter contre la spéculation immobilière et à favoriser la mixité sociale dans un marché en tension.

1. CADRE GÉNÉRAL

Le dispositif organisme foncier solidaire (OFS) et bail réel solidaire (BRS) a été créé en 2016 dans le cadre de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et de l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 relative au bail réel solidaire.

Ce dispositif est pleinement opérationnel depuis 2017 à la suite de la publication du décret n° 2017-1037 du 10 mai 2017 relatif aux organismes de foncier solidaire. Il a été renforcé par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

Le champ des structures pouvant être agréées comme OFS a été élargi aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux entreprises sociales pour l'habitat (ESH), aux coopératives HLM, et aux sociétés d'économie d'économies mixtes (SEM).

Le dispositif des OFS/BRS bénéficie de mesures fiscales incitatives : taxe sur la valeur ajoutée (TVA) à taux réduit, possibilité d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), éligibilité des ménages acquéreurs au prêt d'accession sociale et au prêt à taux zéro.

Les relations entre le ménage et l'OFS sont régies par le BRS. Conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, renouvelable à chaque cession du logement, le BRS fixe le prix et les conditions de vente, ainsi que le montant de la redevance foncière dont le ménage doit s'acquitter mensuellement. Chaque vente fait l'objet d'un agrément par l'OFS qui vérifie les conditions de ressources du ménage acquéreur. L'acquisition de ces logements est subordonnée au respect de conditions de ressources qui sont identiques à celles du prêt social logement accession (PSLA), mais des seuils inférieurs peuvent être appliqués par les OFS.

Dans le paysage des dispositifs d'accès sociale à la propriété, le BRS présente deux avantages majeurs :

- la dissociation de la propriété permet d'ôter la valeur du foncier au prix de commercialisation des logements, ce qui induit une diminution des prix d'acquisition de 30 à 50 % par rapport au marché immobilier libre ; sur l'Île-de-France, les objectifs des projets connus des OFS se situent à des prix de vente inférieurs de 30 % à 40 % ;
- l'investissement public consenti dans la mise en place de ce parc de logements apporte des garanties à long terme : le caractère rechargeable du bail ne permet pas qu'ils soient vendus avec plus-value sur le marché immobilier libre et les propriétaires successifs du logement doivent satisfaire aux conditions de ressources fixées dans le bail.

Néanmoins, et pour tempérer sur le caractère non patrimonial du BRS pour les acquéreurs, celui-ci permet une plus-value mais dans un cadre prédéfini et contractuel.

Pour les collectivités, il présente l'intérêt :

- de préserver du foncier durablement abordable ;
- de maintenir une vocation sociale ;
- de maintenir un parc de résidences principales en accession comparativement au PSLA qui peut donner lieu à revente et se transformer en parc locatif ou en parc de résidences secondaires dans certains sites.

Les organismes de logement social sont également très intéressés par le BRS. Il peut leur permettre de céder du patrimoine immobilier amorti tout en conservant dans la durée la maîtrise de la population ciblée et des prix de vente.

A noter que les logements BRS peuvent être comptabilisés au titre de l'inventaire SRU mais ne sont pas pris en compte dans les objectifs triennaux car ils ne donnent pas lieu à agrément par l'Etat. Seule la création des OFS est agréée, ces derniers devant fournir des bilans annuels à l'Etat.

En Île-de-France, plusieurs OFS ont été créés ou sont en cours de création :

- à l'initiative de collectivités territoriales (Paris, département des Yvelines) ;
- à l'initiative d'opérateurs HLM (L'OFS « la Coopérative francilienne » regroupe plus de 90% des coopératives HLM franciliennes et des groupes HLM importants tels que I3F, CDC Habitat Social, La maison Familiale (Batigère), Plurial, Apilogis, Vilogia, Logis H (Polylogis), Seqens, Immobilière 3F, LogiRep, Versailles habitat, Hauts-de-Seine Habitat, Immobilière 3F Seine-et-Marne, Antin résidences et de l'OPH Maisons-Alfort ;
- à l'initiative d'acteurs associatifs : Habitat et humanisme, Fondation Abbé Pierre.

2. CADRE D'INTERVENTION DE LA REGION

2.1 – Bénéficiaires de l'aide régionale : OFS et opérateurs de BRS

Il est proposé que la Région soutienne les OFS pour produire une offre de logements sous BRS, ainsi que les opérateurs qui interviennent dans ce cadre.

Les OFS peuvent être créés exclusivement par des structures sans but lucratif (association de loi 1901, Société coopérative d'intérêt collectif, Groupement d'intérêt public), des organismes de logement social ou des sociétés d'économie mixte, et sont agréés par le préfet de région, dans la mesure où l'échelon régional constitue leur périmètre potentiel d'intervention.

Leur droit de propriété est limité à deux titres : outre l'obligation de dissocier la propriété du foncier du bâti, ils ne peuvent pas céder le foncier affecté aux logements régis par BRS.

Leur financement présente donc des garanties certaines de pérennité et de respect de l'intérêt général, ou du moins de respect d'un objet social non lucratif.

Quant aux opérateurs qui interviennent pour construire les logements ou conduire des opérations de restructuration lourde d'immeubles existants, ceux-ci sont liés via le BRS à l'OFS (BRS « opérateur » pour la construction neuve et BRS « preneur » pour les immeubles existants).

2.2 – Soutien aux opérations BRS prioritairement d'accession sociale à la propriété

- Financer les opérations de construction neuve

Comme pour l'action en matière de développement du parc locatif social, il est proposé que la Région accompagne les opérations qui contribuent à la création nette de logements BRS par les OFS, à l'exclusion des opérations de vente de patrimoine existant, comme la vente HLM.

Il est proposé de soutenir les opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA, dès lors que les OFS peuvent recourir à ces deux possibilités.

- Financer les opérations d'acquisition et transformation de locaux à usage de bureaux ou à usage commercial ou industriel

Dans un contexte de raréfaction du foncier et de pénurie de l'offre de logements, et au regard des enjeux visant à reconstruire la ville sur la ville et limiter l'artificialisation des sols, il est également proposé de retenir les opérations portant sur la transformation des ensembles à usage de bureaux ou à usage commercial ou industriel, qu'elles soient conduites par l'OFS ou par un opérateur du BRS.

- Soutien aux opérations BRS concernant des copropriétés en difficulté

Le dispositif OFS/BRS peut être juridiquement mobilisé pour des lots de copropriété avec trois apports fondamentaux de ce modèle pour les copropriétés fragiles ou en difficulté :

- le lissage du financement des travaux sur le long terme, notamment les travaux de rénovation thermique ;
- le désendettement de la copropriété, le maintien des propriétaires et du statut de la copropriété ;
- la sanctuarisation des aides publiques et la sécurisation durable du fonctionnement et de la gestion de la copropriété.

Sans intervenir dans la vente HLM, l'action régionale pourrait être mobilisée pour la mise en place de BRS locatifs destinés au maintien dans les lieux de ménages habitant des copropriétés en difficulté, dans le cadre de stratégies de redressement avérées telles que celles qui sont retenues pour les copropriétés sous label régional.

2.3 - Modalités et montant de l'accompagnement régional

Il est proposé de donner à l'apport régional une grande souplesse d'utilisation.

Ainsi l'aide régionale est-elle proposée pour permettre :

- de financer l'achat du terrain d'assiette par l'OFS afin de réduire la redevance liée au foncier, celle-ci étant calculée pour couvrir les frais de fonctionnement de l'OFS et le remboursement des emprunts souscrits pour l'achat du terrain ;

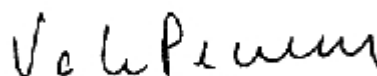
- de financer la partie liée aux travaux afin de minorer le prix de vente du BRS aux ménages acquéreurs ;
- de financer à la fois la part foncière et la part travaux, selon une répartition proposée et justifiée par l'OFS ou conjointement convenue entre l'OFS et l'opérateur selon le montage retenu pour le BRS.

Quant à son montant, il est proposé de mobiliser une aide de base de 10 % de la dépense subventionnable, plafonnée à 5 000 € par logement, en cohérence avec les montants de subventions d'autres dispositifs dans ce même secteur.

Des majorations peuvent être mises en œuvre pour la création de balcons, mise en œuvre de matériaux bio-sourcés ou végétalisation.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**La présidente du conseil régional
d'Île-de-France**



VALÉRIE PÉCRESSÉ

ANNEXE AU RAPPORT

Présentation du BRS

PRESENTATION SYNTHETIQUE DU DISPOSITIF BRS

Bail réel solidaire (BRS)

C'est un bail de longue durée conclu entre un organisme foncier solidaire (OFS) et un tiers (opérateur ou acquéreur sous plafond de ressources). Il permet de dissocier la propriété du foncier (qui demeure à l'OFS) et du bâti et confère à son titulaire des droits réels sur ce dernier (le bien est cessible, transmissible et hypothécable) et des obligations :

- le cas échéant, la construction d'un programme neuf ou la réhabilitation d'un bâtiment existant (le bail peut aussi porter sur une construction existante ne nécessitant pas de travaux),
- le paiement d'une redevance pour l'occupation du foncier,
- le respect d'un prix de cession plafonné en cas de revente (plafonds des logements sous prêt social location-accession-PSLA),
- le respect des plafonds de loyer en cas de mise en location du bien (plafonds des logements sous prêt locatif à usage social-PLUS).

Le bail porte sur une durée comprise entre 18 et 99 ans. Il est « rechargeable », c'est-à-dire prorogé de la durée initiale à chaque mutation (cession, donation, succession).

Les titulaires du BRS peuvent être :

- un opérateur constructeur qui construit ou réhabilite et s'engage à céder les droits réels à des ménages éligibles,
- un bailleur HLM, une coopérative HLM, un investisseur locatif qui louent dans le respect d'un plafond de ressources et de loyers,
- une société civile coopérative de construction ou une société d'habitat participatif qui s'engagent à attribuer un droit de jouissance à des ménages sous conditions de ressources,
- un particulier, sous conditions de ressources (plafonds de ressources PSLA), qui occupe le logement.

On parlera de « BRS opérateur » dans les trois premiers cas et de « BRS occupant » dans le dernier cas. Lorsque tous les logements ont été commercialisés, l'opérateur s'efface et le BRS « opérateur » s'éteint.

Accompagnements fiscaux et financiers

TVA à taux réduit de 5,5 %.

Exonération de la taxe de publicité foncière et des droits de mutation.

Abattement de 30 % de la taxe foncière sur les propriétés bâties sur délibération de la collectivité locale ou de l'EPCI.

Possibilité pour une collectivité locale de se porter garante des emprunts contractés par les OFS.



PROJET DE DÉLIBÉRATION DU 16 FÉVRIER 2022

ACTION RÉGIONALE EN FAVEUR DU LOGEMENT - DISPOSITIF DE SOUTIEN AU BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)

Le conseil régional d'Île-de-France,

VU la décision 2012/21/UE du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.255.1 à L.255.19 et R.255.1 à R.255.9 relatifs au bail réel solidaire (BRS) ainsi que les articles L.411.2 et L.481.1 ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.329.1 et R.329.1 à R.329.17 relatifs à l'activité des organismes de foncier solidaire (OFS) ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 relative au bail réel solidaire ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;

VU le décret n° 2017-1037 du 10 mai 2017 relatif aux organismes de foncier solidaire ;

VU la délibération n° CR 09-11 du 10 février 2011 modifiée relative à l'action régionale en faveur du logement ;

VU la délibération n° CR 08-16 du 18 février 2016 relative à 100 000 nouveaux stages pour les jeunes franciliens ;

VU la délibération n° CR 2017-51 du 9 mars 2017 relative à la Charte régionale des valeurs de la République et de la laïcité, modifiée par les délibérations n° CP 2017-191 du 17 mai 2017 et n° CP 2018-494 du 21 novembre 2018 ;

VU la délibération n° CR 2021-039 du 2 juillet 2021 relative aux délégations d'attribution du conseil régional à sa commission permanente ;

VU la délibération n° CR 2021-055 du 21 juillet 2021 portant prorogation du règlement budgétaire et financier ;

VU la délibération n° CP 2021-332 du 22 juillet 2021 relative à l'intégration d'une clause éthique dans les conventions passées par la Région ;

VU le budget de la région Île-de-France pour 2022 ;

VU l'avis de la commission du logement et de l'aménagement ;

VU l'avis de la commission des finances et des fonds européens ;

VU le rapport n°CR 2022-004 présenté par madame la présidente du conseil régional d'Île-de-France ;

Après en avoir délibéré,

Article 1 :

Décide de créer un dispositif de soutien à la création de logements dans le cadre d'opérations de bail réel solidaire.

Approuve le règlement d'intervention du dispositif joint en annexe 1 à la délibération.

Article 2 :

Délègue à la commission permanente la compétence pour adopter la convention-type correspondante et modifier en tant que de besoin le règlement d'intervention.

**La présidente du conseil régional
d'Île-de-France**

VALÉRIE PÉCRESSE

ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION

Règlement d'intervention

ANNEXE 1 A LA DELIBERATION N° CR 2022-004

RÈGLEMENT D'INTERVENTION SOUTIEN A LA CREATION DE LOGEMENTS EN BAIL REEL SOLIDAIRE

Le dispositif de soutien à la création de logement via le mécanisme du bail réel solidaire permet la réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs à un plafond fixé par la réglementation nationale (articles L255.2 et L255.3 du code de la construction et de l'habitation). Grâce au BRS, des personnes dont le revenu est relativement bas peuvent acquérir une résidence principale, ce qui ne peut être le cas, dans des conditions de marché classiques eu égard aux prix de l'immobilier dans une région dense telle que l'Ile-de-France. Par ailleurs, en facilitant l'accession à la propriété de ce public spécifique, la région poursuit un objectif de mixité sociale et de diversité de l'habitat.

En outre, au regard de sa vocation anti spéculative, à destination de ménages relevant de plafonds de ressources, de sa mise en œuvre par des organismes de foncier solidaire (OFS), opérateurs à but non lucratif et agréés par l'Etat, dont l'activité repose pour l'essentiel sur des financements de long terme délivrés par la Caisse des dépôts et consignations sur fonds d'épargne ou des collectivités, le bail réel solidaire (BRS) ne peut être mis en place par la seule initiative privée.

Ainsi, la région qualifie les activités couvertes par le présent dispositif de service d'intérêt économique général. Les aides octroyées en application de ce dispositif d'aide sont prises en application de la décision 2012/21/UE du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général.

Article 1 – Objet du soutien régional

L'aide régionale a pour objet de soutenir la création de logements en bail réel solidaire (BRS) dédiés à l'accession à la propriété ou à son maintien dans le cadre du redressement de copropriétés en difficulté sous label régional.

Les opérations conduites dans le cadre de la vente HLM sont exclues du bénéfice des aides régionales.

Article 2 - Bénéficiaires

Les bénéficiaires des aides régionales du présent règlement d'intervention sont :

- les organismes de foncier solidaire (OFS) agréés, tels que visés par les articles L. 329-1 et R.329-1 à R. 329-17 du code de l'urbanisme, et par les articles L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation ;

- les organismes intervenant dans le cadre d'un BRS « opérateur » ou « preneur » signé avec l'OFS, et ayant en charge la réalisation d'une opération de construction neuve dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage directe, d'une co-maîtrise d'ouvrage, d'une co-promotion dans le cadre d'un contrat de société civile de construction vente, ou dans le cadre d'une VEFA ou contrat assimilé, ou la réalisation d'une opération de transformation d'immeuble à usage de bureaux/activités commerciales ou industrielles dans le cadre d'une VEFR ou contrat assimilé.

L'octroi de l'aide de la Région est subordonné en tout état de cause à son appréciation de la capacité des organismes demandeurs d'assurer leur mission, tant au plan technique que financier, au regard de la durée intrinsèque des opérations de BRS.

Article 3 – Modalités d'intervention

La Région peut attribuer, à titre de compensation, une subvention calculée dans les conditions suivantes.

La compensation ne doit pas dépasser ce qui est nécessaire pour couvrir les coûts occasionnés par l'accomplissement de la mission de SIEG. Elle sera calculée conformément aux articles 5 et 6 de la décision 2012/21/UE du 20 décembre 2011 précitée

L'aide régionale est au maximum de 10 % de la dépense subventionnable définie dans l'annexe 1 du présent règlement et est, par ailleurs, plafonnée à 5 000 € par logement.

La subvention régionale peut permettre de financer :

- l'achat du terrain faisant l'objet d'un BRS ; dans ce cas, la subvention régionale doit être prise en compte dans le calcul de la redevance foncière afin d'en minorer le montant ;
- les travaux de construction des logements sous BRS ; dans ce cas, la subvention régionale doit être prise en compte pour minorer le prix de vente des logements ;
- les travaux de transformation d'immeubles de bureaux, à usage commercial ou industriel ; dans ce cas, la subvention régionale doit être prise en compte pour minorer le prix de vente des logements ;
- les travaux de réhabilitation et de rénovation thermique engagés dans le cadre d'opérations BRS engagées pour le redressement de copropriétés en difficulté sous label régional.

Elle est versée soit à l'OFS, soit à l'opérateur en charge de la réalisation de l'opération de BRS et de sa commercialisation quand cette dernière n'est pas assurée par l'OFS.

Lorsque l'OFS et l'opérateur du BRS sont différents, l'aide régionale peut être répartie entre eux pour financer l'un ou l'autre des postes de dépenses ci-dessus, sur la base d'une démarche conjointe de leur part.

Article 4 – Conditions générales

Le taux de subvention régionale est modulé en fonction, d'une part, des caractéristiques de l'opération, notamment de ses contraintes financières et techniques, d'autre part, de la capacité d'autofinancement du demandeur et enfin, des dotations disponibles au budget régional.

Il est précisé, en outre, que le financement régional n'a pas pour objet de soutenir les acquisitions foncières dont le coût apparaît comme disproportionné au regard du marché, afin d'éviter, du fait d'une éventuelle surenchère entre OFS, des effets indésirables de spéculation foncière.

Les programmes soutenus par la Région dans le cadre du présent règlement d'intervention doivent par ailleurs respecter les conditions posées par les articles ci-après.

Article 5 - Contreparties au soutien de la Région

L'attribution des subventions régionales définies au présent titre est subordonnée à la signature avec le bénéficiaire, d'une convention conforme au modèle type approuvé par la Commission permanente.

Article 5.1 – Obligations

Cette convention prévoit notamment l'obligation de justifier pour l'OFS, qu'il procède à la vérification régulière de l'affectation des logements BRS à l'usage de résidence principale, et d'intégrer cette obligation légale, comme obligation contractuelle spécifique à la charge des ménages titulaires des BRS.

La durée des BRS soutenus par la Région doit être de 40 ans minimum.

Elle prévoit par ailleurs, selon une périodicité qu'elle définit, la transmission à la Région d'éléments d'informations portant sur le descriptif des moyens humains et matériels dont dispose l'organisme pour la réalisation de son objet statutaire, notamment sa capacité technique et financière à assurer ses missions :

- un descriptif des missions que l'organisme envisage de confier à des tiers et les partenariats qu'il envisage de nouer afin de remplir ces missions ;
- la description des conditions d'attribution et de contrôle de l'affectation des biens objets d'un BRS, ainsi que les modalités d'information des preneurs de ces baux.

Article 5.2 – Communication

Cette convention dispose enfin, conformément au règlement budgétaire et financier régional, que le bénéficiaire doit faire apparaître la participation financière de la Région dans toutes ses actions, produits et affichages induits par la subvention, apposer le logo de la Région conformément à la charte graphique régionale dans tout document relatif à l'opération financée, et installer une plaque à demeure, dans le ou les halls d'accès des bâtiments. Il doit également faire participer des représentants de la Région aux actions publiques concernées.

En cas de non-respect de ces obligations, la Région se réserve le droit de demander le reversement de la subvention concernée.

Article 6 – Primes

Diverses primes peuvent être accordées en complément de la subvention principale, qui sont cumulables dès lors que le projet répond à leur condition d'octroi.

Article 6.1 - Promotion des bâtiments bas carbone

Afin de promouvoir les innovations qui permettent de réduire les émissions des bâtiments, une prime de 500 € par logement peut être accordée, concomitamment à l'aide principale, aux opérations bénéficiant du label Bâtiment Bas Carbone (BBCA).

Article 6.2 – Promotion de la végétalisation

Afin de favoriser la mise en œuvre de solutions végétalisées, une aide en faveur de la création de toitures ou de murs végétalisés peut être accordée concomitamment à l'aide principale.

L'aide régionale est au maximum de 50 % de la dépense spécifique (complexe isolant, substrat, complexe de végétalisation, matériaux de drainage et de filtration, membrane d'étanchéité), plafonnée à 45 € par mètre carré.

Article 6.3 – Promotion de l'écoconstruction

Afin de promouvoir les éco-matériaux, une prime de 500 € par logement peut être accordée, concomitamment à l'aide principale, aux opérations bénéficiant du label bâtiment biosourcé – 3ème niveau.

Article 6.4 - Création de balcons

Une prime de 500 € peut être accordée, concomitamment à l'aide principale, pour chaque logement doté d'un espace privatif extérieur (balcon, terrasse,...) d'une superficie minimale de 4 m².

Article 7 – Modalités de saisine

Les demandes de subventions présentées au titre du présent règlement d'intervention doivent être effectuées en ligne sur la Plateforme des Aides Régionales (<https://mesdemarches.iledefrance.fr>).

Article 8 – Non cumul

Les subventions et primes accordées dans le cadre du présent règlement d'intervention ne sont pas cumulables avec d'autres aides susceptibles d'être attribuées par la Région dans le cadre d'autres dispositifs d'intervention.

Article 9 - Imputation budgétaire

Les subventions accordées dans le cadre du présent titre sont imputées sur le chapitre 905 « Aménagement des territoires », code fonctionnel 54 « Habitat – Logement », programme HP54-004 « Aide au parc privé » (154004), action 15400408 « Mesure de relance dans le secteur du logement ».

ANNEXE 1

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

Définitions

La notion de dépense subventionnable retenue dans le cadre du présent règlement correspond à la somme des dépenses telles que définies ci-après. Elles s'entendent hors TVA.

1 – Acquisitions foncières

La demande de subvention doit être adressée aux services de la Région au plus tard dans les six mois qui suivent l'acquisition ou la signature de l'acte de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou de VEFR (vente en l'état futur de rénovation).

Les dépenses d'acquisition foncière sont constituées du montant de l'acquisition (terrain / bâtiment / bail...) et des frais associés (« frais de notaire »).

2 - Dépenses pré-opérationnelles et honoraires

- assistance à maîtrise d'ouvrage
- géomètre, sondages, études de sol
- curage, fondations spéciales
- désamiantage, éradication du plomb, dépollution des sols
- maîtrise d'œuvre (architecte, bureau d'études), ingénierie
- contrôle technique
- coordination santé, prévention et sécurité
- label et certification, test de perméabilité à l'air, diagnostic énergétique
- raccordement égouts
- branchement aux réseaux d'électricité et de gaz
- travaux de VRD
- travaux de démolition
- VEFA, VEFR (part dépenses pré-opérationnelles et honoraires)

Les dépenses pré-opérationnelles qui datent de plus de deux années avant la date de vote de la subvention régionale ou la date de démarrage anticipé des travaux validée par la commission permanente ne peuvent en aucun cas être prises en compte.

3 - Travaux

- travaux de bâtiment
- désamiantage, éradication du plomb, dépollution des sols
- travaux de démolition
- VEFA, VEFR (part travaux)

DÉPENSES NON SUBVENTIONNABLES

Les postes suivants ne peuvent en aucun cas être retenus pour le calcul des subventions ou leur paiement :

- frais financiers, taxes (TLE, CAUE, TDENS...)
- frais d'agence et de négociation
- conduite d'opération
- direction d'investissement
- coûts internes
- intérêts de préfinancement

- redevance parking
- sujétion voirie
- révisions, divers, actualisations, imprévus, aléas
- démolitions
- rémunération d'intermédiaire
- concours de concepteurs
- assurance dommage-ouvrage
- frais de déménagement
- frais de commercialisation
- frais de gardiennage, porte anti-intrusion
- espaces verts
- indemnités d'immobilisation
- référé préventif, actes d'huissier
- publication, affichage, reprographie