

Commission règlementaire AAREON / LOGIC

28 mars 2023

Frédéric Tardiff – Aareon France

www.aareon.com

| An Aareal Bank Group company



1 Introduction / Rappel organisation

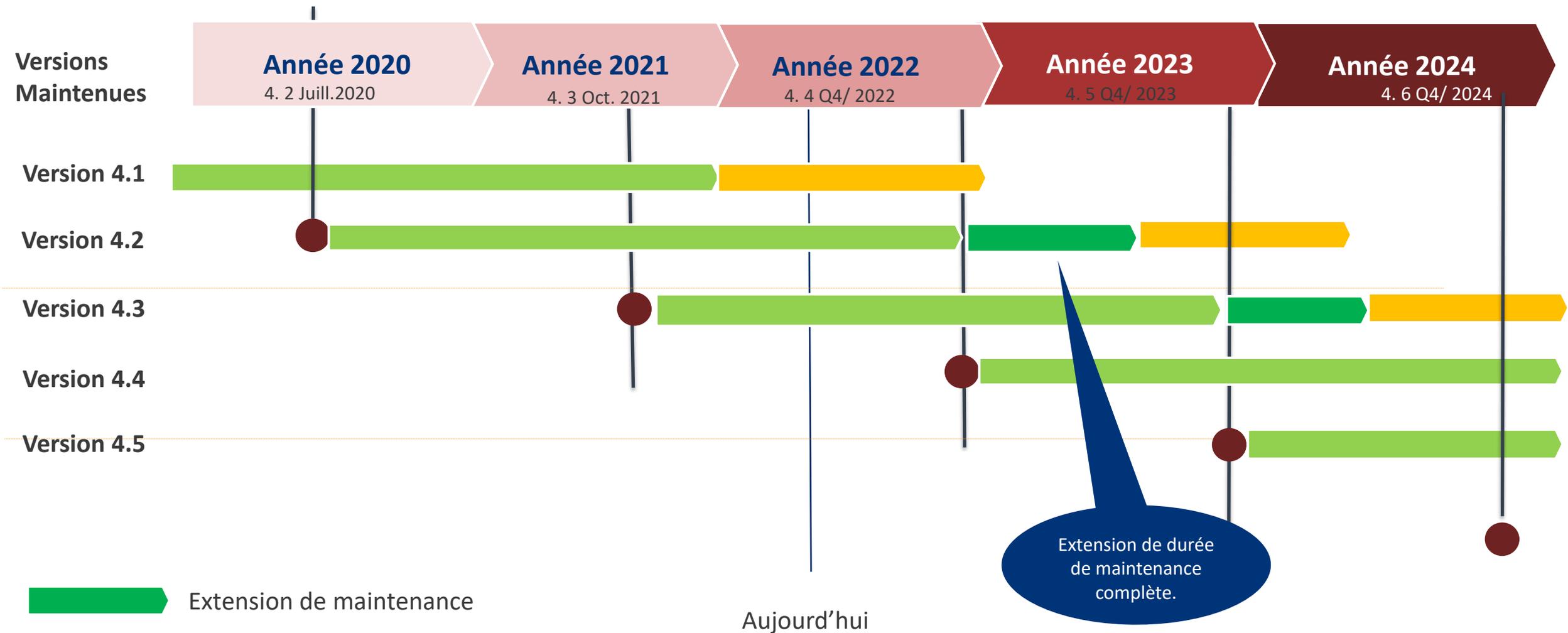
2 Nouveautés réglementaires

3 Avancement des groupes de travail et autres chantiers

Maintenance des versions de PortalImmo

Maintenance corrective, réglementaire et Maint. Evolutive

Maintenance corrective étendue



Participants à la réunion de la commission règlementaire

Organismes	Intervenants
Groupe Valophis - présent Habitat Sud Atlantic – Absent Habitat du Gard - Présent Erilia - Absent Promologis - Présent 13 Habitat - Absent Batigère - Présent Var Habitat - Absent 1001 Vies Habitat – Présent Cottage Social des Flandres - Présent	
Aareon France Responsable Gamme Chef de projet Analyste Responsable équipe Responsable Gamme PRH Chef de projet Analyste Responsable Pôle	M Frédéric Tardiff (présent) Mme Aurore Costes (Présente) Mme Barbara Lefranc (Présente) M Nourdine Moussa (Absent) M. Jean Philippe Roux (Absent) M. Nicolas Dupuis (Absent) Mme Stéphanie Cousseau (Absente) M Randri Andry (Présent)

Un commission règlementaire

Rappel: pourquoi une telle instance?



Mission de la commission règlementaire

› Rôles:

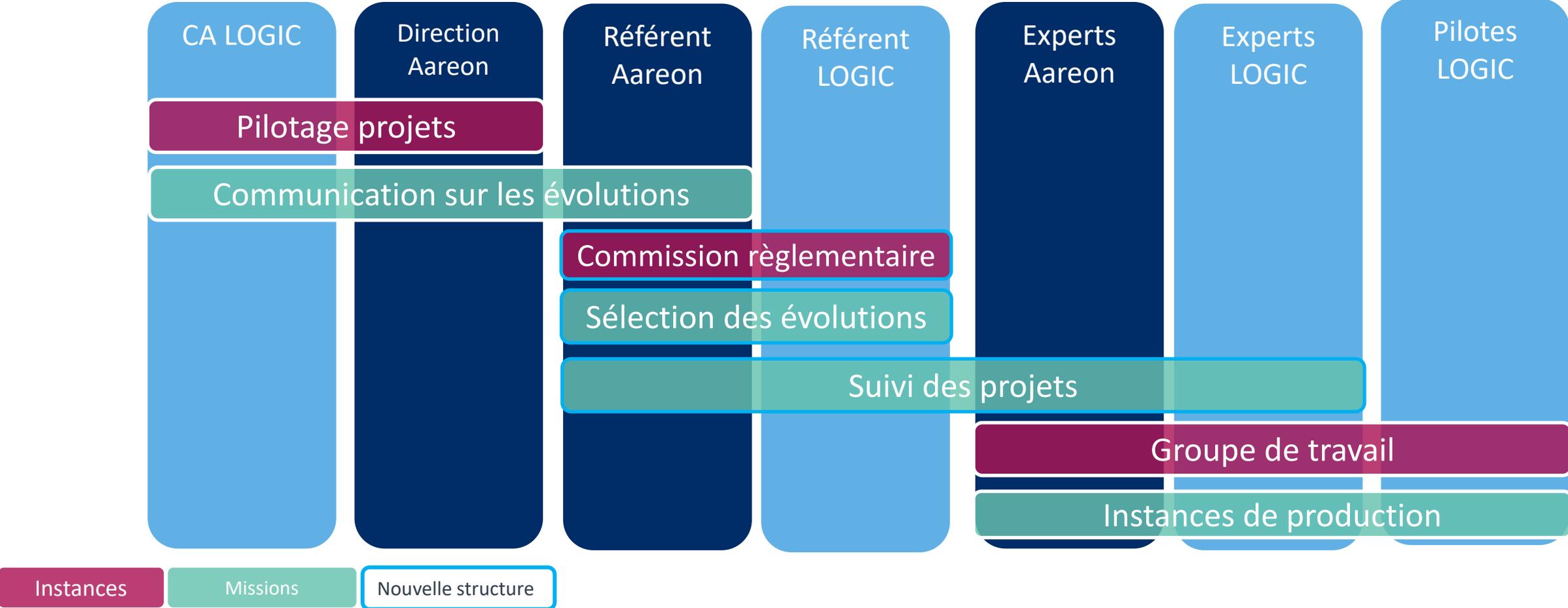
- Veille juridique et règlementaire
 - Relais auprès d'instances partenaires des bailleurs (USH, DGFIP, DHUP, INFOCERT, CNAF, SYM etc)
- Identification de sujets à traiter
 - DI clients
 - Nouveaux textes
- Priorisation des évolutions
- Mise en place des groupes de travail
 - Recrutement des bailleurs
 - Suivi des travaux
 - Communication
 - Recherche de sites pilotes

Mission de la commission règlementaire

› Hors périmètre:

- Evaluation des sujets
- Les modalités de livraison
 - Planning
 - Version

Modalités de pilotage - Les instances du suivi des projets



1. Introduction

2. **Nouveautés réglementaires**

3. Avancement des groupes de travail et autres chantiers

Nouveautés réglementaires

Commission Mars 2023

New statistiques d'attribution

New Dématérialisation de facture suite réunion habsis

New Bail réel et Solidaire

Commission Décembre

PLAI – Adapté (plafonnement spécifique)

RPLS – identification logement construit/acquis/Amélioré (article 831-1)

New – Serensia – compteur EDF (HSA) – ticket

New - Cerfa V5 Loi 3DS (Février 2023) – Club éditeur SNE (Jeudi 15/12)

New – Flash USH - GMBI

Commission Octobre

Gel des loyers (DPE lettre F-G / financement)

SAC TVA assujetti unique – proposition de sondage (D. Joyeux / 55)

RLS – Bailleur nouveau plafonds

Décret tertiaire

Demande de logement – Contrôle du NIR

Résultat des sondages

Décret tertiaire : organismes concernés (PIH)

3 réponses :

- SAIEM Malakoff Habitat)
- Rochefort Habitat Océan
- Gironde Habitat

SAC TVA: assujetti unique- organismes concernés (PIH)

2 réponses

- Batigère
- Erilia

1. Introduction
2. Nouveautés réglementaires
- 3. Avancement des groupes de travail et autres chantiers**

Plan d'actions



Support de suivi des projets - chantiers en cours

Sujet	Publication	Echéance réglementaire	Impact	Action	Risque	Diffusion Aareon	Etat	Phase en cours	Priorité	Etude	Réalisation
Colocation CERFAV4 - CAL - Contrat en colocation			Processus attribution	<p>Réalisation en cours / recette interne Contexte ImhoWeb: attente validation Gusim074 pour adaptation (prise en compte quote-part par pièce pour répartition du loyer et charges) / Besoin de savoir quelle pièces est réservée pour passage a contrat Planning: Pilote Janvier / Livraison fev/mars 2023 Pilotes : (risque: pilote ImhoWeb) - Nantes Habitat - 1001 Vies Habitat: MEP Colocation prévue</p> <p>Impact sur DématImmo</p>		Planning: Pilote novembre / Livraison Janvier 2023 Pilotes : - Nantes Habitat	3-Réalisation	30/11/2022	2-Moyenne	3-Terminé	2-En cours
Bilan d'attributions (reservataire en flux) - Lot 2			Proposer des bilans selon les territoires	<p>Doodle vers le groupe de travail (Janvier 2023) Prise en compte de besoins complémentaires valables pour le territoire aujourd'hui (extraction par niveau).</p> <p>Réétudier les bilans souhaités par les clients d'ici</p>			2-Etude		3-Faible	0-A définir	0-A définir
Cotation des demandes	Loi ELAN article 111 – 23/11/2018 CDC le 06/05/2021 Decret du 30/07/2021 de report (site ANIL)	2023 31/12/2021 Eude au sénat prévue entre le 09 et le 20/07 http://www.senat.fr/dossier-legislatif/pjl20-588.html	Critères de cotation des demandes (points) Appel des webservices SNE pour récupérer le calcul. Intégrer ses éléments dans la CAL	<p>Livraison prévue courant décembre (16/12/2022) - Présentation ARCA/Aareon prévue le 09/12/2022 - (fonction déployée sur le territoire a partir 01/01/2023) Solution développée, recette OK en interne</p> <p>Actuellement 8 EPCI sur XX Solution réalisée, diffusion prévue Avril (PIH4) - A confirmer SNE / EPCI ouvertes Intégration de l'information au niveau du processus attribution: - Visible au niveau des ecrans de demande (demande, propositions) - Edition CAL ==> maquette groupe CAL</p>		Livraison décembre 2022	3-Réalisation		1-Forte	3-Terminé	2-En cours
Avis de régle	24/07/2020	25/10/2020	<p>Nouvelles obligations règlementaires pour le chauffage et l'eau chaude Applicables à compter du 25 octobre 2020 Un nouvel arrêté du 24 juillet 2020 vient préciser les modalités d'information des occupants sur les consommations de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire. Les régularisations de nos résidences devront faire apparaître les informations suivantes pour le chauffage et l'eau chaude :</p> <p>a) Les prix des énergies appliqués par les fournisseurs b) La quantité consommée depuis l'envoi de la précédente régul c) La comparaison sous forme graphique de la consommation N et N-1 d) La comparaison de la consommation annuelle du logement par rapport à un utilisateur moyen e) Les modalités de répartitions des frais f) L'adresse du site internet et téléphone du service d'information sur la rénovation FAIRE g) L'adresse du site internet de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.</p>	<p>Réalisation prévue janvier/février pilotes 2023 Fevrier ? DSF / Maquette réalisé (retour a traiter pour validation) Diffusion du CR+Maquette actualisée fin juin 2022 Retours des clients attendus pour fin juillet 2022. Pilote: OPH de la Meuse</p> <p>Lien avec solutions digitales</p> <p>Solution ne répond pas complètement au besoin (aspect graphique)</p>		Livraison janvier pilotes	3-Réalisation		3-Faible	2-En cours	1-A planifier

Support de suivi des projets - chantiers en cours

Sujet	Publication	Echéance réglementaire	Impact	Action	Risque	Diffusion Aareon	Etat	Phase en cours	Priorité	Etude	Réalisation
								Fin prévue			
CNIL - Gestion des consentements	RGPD/CNIL	A définir	stockage de l'information que le locataire accepte de recevoir des notification mail/sms spécifique a l'ERP.	Priorisation / planning à définir (premier semestre 2023 ERP) DSF diffusé au groupe pour validation (attendue au 20/06/2022) Relancer pour obtenir retour, sans retour avant le 01/07/2022, considérer le DSF Validé. Pilotes (OPH 55, Odhac 87) Premiere réunion de travail réalisée le 24/03/2022 Prochaine réunion prévue le 12/05/2022 Obligation réglementaire couverte sur base de l'existant (à minima). Registre des consentements générique (individus, fournisseurs, Tiers) + lien avec les solutions digitales		Planning a communiqué (2023)	3-Réalisation		1-Forte	2-En cours	1-A planifier
Fiche CAL PV CAL			Disposer d'une édition de PV CAL prenant en compte l'ensemble des informations nécessaires à la gestion et conformes réglementaires	Réalisation Développement en cours Etude terminée - projet traité en parallèle de la colocation, Deux réunions de travail réalisées les 18/02/2022 et 18/03/2022. Planning: Pilote Janvier / Livraison fev/mars 2023		NC	3-Réalisation	30/11/2022	2-Moyenne	3-Terminé	1-A planifier
Carnet d'information du logement		01/01/2023		Livraison client prévue décembre 2022 (4,2 et +) Réunion de travail proposée le 18/10 et 20/10 Réunion de travail réalisée le 02/06/2022 Proposition nouvel atelier spécification 28 ou 30/06/2022 1 seul participant inscrit, proposition reporter Renvoi d'un doodle pour proposer un nouvel atelier de spécifications en septembre 2022		Décembre 2022	3-Réalisation		1-Forte	1-A planifier	1-A planifier
CALEOL - 3DS				Aareon sollicite Valophis Sources Valophis - #263495 + dossier partagé Teams j'attends des compléments d'information, mais ça a l'air plus compliqué que ça ... voici en PJ le texte de l'USH - article 79. En fait il s'agit d'informer la CALEOL (pas de décision, pas d'avis à rendre) qu'il y a eu des relogements suite à des démolitions. Il faut mettre en parallèle le logement d'origine (démoli) et le nouveau logement (de relogement)...		NC	1-Priorisé		0-A définir		

Support de suivi des projets - chantiers en cours

Sujet	Publication	Echéance réglementaire	Impact	Action	Risque	Diffusion Aareon	Etat	Phase en cours	Priorité	Etude	Réalisation
								Fin prévue			
Edition CALEOL - Situation locataire	Demande en séance lors de la commission du 28/06/2022			Monter un groupe de travail pour définir le modèle de Fiche CALEOL (LOGIC) Edition des dossiers à passer en CALEOL Maquette à transmettre par les clients			1-Priorisé		0-A définir		
Doublon de fiche individuelle	Non concerné	hors contexte réglementaire	Faire évoluer la solution permettant de détecter et traiter les doublons de fiche individuelle	Validation attendue d'ici le 30/11/2022 - - Recette interne janvier 2023 - Pilote mars 2023 (A confirmer) Réunion de travail réalisée le 13/09 et 16/06/2022 CR a communiqué le 27/06 DSF à communiquer pour le 15/07 Pilotes à définir - OPH de la Meuse - (HSA?)		A définir	3-Réalisation		2-Moyenne	2-En cours	1-A planifier
Portail DGFIP - Gérer mes biens	Attente décret // CDC définitifs	A définir	Monter un groupe de travail Mise en place d'une solution permettant la déclaration des biens: - Déclaration relative à la taxe d'aménagement et redevance d'archéologie préventive ☐ A étudier Déclaration foncière exigible à l'achèvement d'une construction (H1, H2, 6660-Rev etc.) ☐ Interface Taxe foncière (à confirmer) Déclaration annuelle des locataires ☐ Interface POSEIDON Taxe d'habitation (à confirmer)	CDC disponible, monter groupe de travail pour réaliser l'étude (PIH&PRH)//		A définir	2-Etude		2-Moyenne	0-A définir	0-A définir
Gel des loyers (DPE lettres F - G)		Article 159 (Gel) et 160 (Exclusion)	Pour les logements DPE lettre F ou G: plafonnement du loyer: - Locataire en place : gel du loyer (HLM Non concerné / non conventionné/Bailleur privé) - Nouvel entrant: plafonnement au dernier loyer pratiqué 01/01/2025 - Lettre G Non louable 01/01/2028 - Lettre F Non louable Diag vérifié Baïl convention précaire (dérogation) Notes de l'USH	Actuellement : Livraison prévue Janvier 2023 Pour les nouveaux entrants il est possible de gérer via des types de gestion (loyer courant / loyer objectif) ==> Prévoir automatisme ? Pour les locataires en place, mettre en place un plafonnement automatique dans les simulations / augmentation d'annonce - communication : utiliser la messagerie de quittancement / utiliser la communication ciblée de la solution CRM		Décembre 2022	3-Réalisation		1-Forte	0-A définir	0-A définir

Support de suivi des projets - chantiers en cours

Sujet	Publication	Echéance réglementaire	Impact	Action	Risque	Diffusion Aareon	Etat	Phase en cours	Priorité	Etude	Réalisation
SAC - TVA - assujetti unique			La refacturation entre organismes ne pourra plus être exonérée de TVA à partir de janvier 2023. (Loi de finances 2021) Il existe la possibilité de créer un groupe TVA au sein de la SAC pour « contourner » ce problème.	Sondage réalisé: -2 réponses (Eriila et Batigere) Proposer accompagnement consulting			1-Priorisé	Fin prévue	0-A définir		
décret tertiaire	Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019	30 septembre 2022 (dépôt des consommations 2021 sur OPERAT)	Le décret tertiaire, entré en vigueur le 1er octobre 2019, énonce les modalités d'application de l'article 175 de la loi Elan. Il impose aux locataires et propriétaires de bâtiments ou parties de bâtiments tertiaires dont la surface est égale ou supérieure à 1 000m², un suivi et une diminution de leurs consommations énergétiques	Sondage réalisé: -3 réponses (Malakoff, Gironde, Richefort Habitat) Proposer accompagnement consulting			1-Priorisé		1-Forte		
PLAI Adapté	source Batigère	Immédiat	Type de financement entraînant une évaluation de loyer spécifique (ne semble pas géré actuellement)	Etude en cours / diffusion réalisée à Batigere pour validation.		NC	2-Etude		0-A définir	0-A définir	0-A définir
RPLS	Legifrance https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000038833969/		Les logement locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 05 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 831-1	Livré en janvier 2023 Mettre en conformité l'interface RPLS		Janvier 2023	5-Livré		0-A définir	0-A définir	0-A définir
Serensia	Source HSA	Immédiat	gestion de flux compteur EDF (HSA) / Ticket 356268 Actuellement, la donnée est saisie manuellement	Etudier la demande / déterminer comment répondre à cette demande => Consulting pour traitement de la demande dans le contexte client			0-Nouveau		0-A définir	0-A définir	0-A définir
Cerfa V5 Loi 3DS	sources DHUP	A définir	Prise en compte du formulaire Cerfa V5	Etude réalisée, Base ecole disponible depuis début mars 2023 / livraison prévisionnelle (Mai 2023)			3-Réalisation		1-Forte	0-A définir	0-A définir
New - Dématérialisation de facture		Echéance juillet 2024		Proposer des solutions pour répondre au besoin Réunion Habsis le 05/01/2023			0-Nouveau		0-A définir	0-A définir	0-A définir
New - Statistiques d'attribution			Proposer des restitutions d'attribution (quartile/zone) // monter un groupe de travail	Réunion de travail réalisée le 16/03/2023 proposition de DSF à envoyer mi avril 2023			0-Nouveau		0-A définir	0-A définir	0-A définir
New Bail Réel et Solidaire			est ce que PIH répond au besoin ? Promologis - concerné	Sujet à prioriser			0-Nouveau		0-A définir	0-A définir	0-A définir
Cerfa V5 Loi 3DS - dispatching	sources DHUP	A définir	Prise en compte du nouveau protocole de communication REST (dispatching) Arrêt du dispatching au 31/12/2023	Attente CDC technique pour étude détaillée			2-Etude		1-Forte	0-A définir	0-A définir
new - arrêté du 16/02/2023			JO 19 /03 Arrêté du 16 février 2023 modifiant l'arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000047318946	A intégrer dans la newsletter Aareon pour diffusion à l'ensemble des bailleurs (impact potentiel sur le document Bail)			2-Etude		0-A définir	0-A définir	0-A définir

Merci pour votre écoute