



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Formation Règlementation financement du logement social septembre 2021

Sommaire

1. Les contreparties des aides à la pierre

- a. Les plafonds de ressources
- b. La mixité sociale du PLUS
- c. Les plafonds de loyer
- d. Le conventionnement à l'APL
- e. Les droits de réservation

2. Le calcul des subventions

- a. La subvention principale
- b. La subvention surcharge foncière
- c. La prime spécifique d'insertion
- d. La subvention complémentaire PLAI-a

3. Autres produits

- a. La PALULOS
- b. La PALULOS communale

4. Les aides Plan de relance

5. Bilan financier d'un OLS et notions d'utilisation LOLA

6. Notions budgétaires et mise en œuvre de la programmation.

- a. Vocabulaire
- b. Schéma fonctionnel de la mise en œuvre de la programmation
- c. Les principes de la programmation et prog 2021

Pour mémoire : RLS et FNAP

- a. Les plafonds de ressources
- b. La mixité sociale du PLUS
- c. Les plafonds de loyers
- d. Le conventionnement à l'AP
- e. Les droits de réservation

En guise d'introduction :

Références : articles R.331-1, R.331-8, R.331-12 et R.331-14 du code de la construction et de l'habitation / Circulaire UC/FB/DH/21 n° 99-71 du 14 octobre 1999 relative à la mise en place du prêt locatif à usage social (NOR : EQUU9910204C) / Circulaire n° 94-55 du 4 juillet 1994 relative au PLA à financement très social / Circulaire HC/EF/11 n°97-51 du 29 mai 1997 relative aux modalités de financement des logements locatifs sociaux pouvant bénéficier de subventions de l'État de prêts de la CDC.

Le PLUS est le mécanisme de financement de droit commun du logement social, il donne aux bailleurs sociaux les moyens de répondre aux exigences de mixité sociale et de mieux maîtriser les loyers des opérations=> renvoi au I du D331-1 du CCH

Le PLAII est un prêt spécifique pour aider à l'intégration sociale des ménages. Les logements construits avec un PLAII sont destinés à des ménages qui cumulent des ressources faibles et des difficultés sociales ayant droit à l'aide personnalisée au logement => renvoi au II du D331-1 du CCH.

=> MO concernés art D.331-14 du CCH.

Références : Circulaire UHC/FB 3/29 n° 2003-79 du 30 décembre 2003 relative aux prêts locatifs sociaux (NOR : EQUU0310364C) / Circulaire UHC/DH 2/3 n° 2001-14 du 6 mars 2001 relative à la fixation du loyer maximum des conventions des logements financés à l'aide de prêts locatifs sociaux (NOR : EQUU0110053C)/décret n°2001-207 du 6 mars 2001.

Le prêt locatif social (PLS) est un prêt à taux préférentiel accordé pour la construction, l'acquisition ou l'acquisition-amélioration d'un logement destiné à être loué comme logement social. Il peut être accordé à une personne morale ou physique ayant passé une convention avec l'Etat.

- a. Les plafonds de ressources
- b. La mixité sociale du PLUS
- c. Les plafonds de loyers
- d. Le conventionnement à l'AP
- e. Les droits de réservation

a. Les plafonds de ressources

Article D. 331-12 du CCH (et D331-17 pour le PLS) :

« Les subventions ou prêts prévus à l'article D. 331-1 sont attribués pour des logements destinés à être occupés par des personnes dont l'ensemble des ressources, à la date d'entrée dans les lieux, est au plus égal à un montant déterminé par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances..... ».

Dépendent de plusieurs facteurs :

Le produit de financement : PLUS/PLAI/PLS et assimilés,

La localisation : Paris et communes limitrophes, reste de l'Ile-de-France et autres régions,

La composition des ménages : 6 catégories selon le nombre de personnes composant le ménage, le nombre de personnes à charge

L'accès au logement locatif social sous conditions de ressources/ Arrêté du 24 décembre 2020 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif

Catégorie de ménages	PLAI			PLUS			PLS		
	Paris & lim.	Reste IDF	Autres régions	Paris & lim.	Reste IDF	Autres régions	Paris & lim.	Reste IDF	Autres régions
1 personne seule	13 268	13 268	11 531	24 116	24 116	20 966	31 351	31 351	27 256
2 personnes sans aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou 1 pers. seule en situation de handicap	21 626	21 626	16 800	36 042	36 042	27 998	46 855	46 855	36 397
3 personnes ou 1 pers. seule + 1 personne à charge ou jeune ménage sans pers. à charge ou 2 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	28 348	25 995	20 203	47 247	43 325	33 670	61 421	56 323	43 771
4 personnes ou 1 pers. seule + 2 personnes à charge Ou 3 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	31 029	28 543	22 479	56 410	51 897	40 648	73 333	67 466	52 842
5 personnes ou 1 pers. seule + 3 personnes à charge Ou 4 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	36 912	33 792	26 300	67 116	61 435	47 818	87 251	79 866	62 163
6 personnes ou 1 pers. seule + 4 personnes à charge ou 5 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	41 539	38 024	29 641	75 523	69 134	53 891	98 180	89 874	70 058
Par personne supplémentaire	4 628	4 235	3 306	8 416	7 703	6 011	10 941	10 014	7 814

b. La règle de mixité sociale dans le PLUS

R 331-12 du CCH , circulaires du 14/10/1999 et du 09/08/2001, convention-type APL, pour les PLUS :

-au moins 30 % des logements **doivent** être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources du PLUS

-au maximum 10 % des logements **peuvent** être loués à des locataires dont les ressources excèdent, dans la limite de 120 % des plafonds PLUS

c. Les plafonds de loyer

Le niveaux des loyers dépend de 3 facteurs :

- Le **produit de financement** : notamment PLUS/PLAI/PLS,
- La **zone géographique** :
 - zonage 123* pour les PLUS/PLAI
 - zonage ABC* pour les PLS (nouveau zonage au 01/02/2015 : **arrêté du 30 septembre 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation**)

-Les **plafonds de loyers par zone et par produit** sont révisés chaque année par circulaire en tenant compte de la variation de l'IRL.

+ marges locales (uniquement en PLUS et PLAI) et coefficients de structure (**cf. avis relatif aux loyers annexe 4 et 7**) (un guide relatif aux marges locales est paru début 2017, avec l'avis loyer)

Donc loyer maxima de la convention : LM zone (loyer maximal de zone) x CS x (1 + marge locale loyer %).

Avec CS = $0,77 \times [1 + (NL \times 20 \text{ m}^2 / SU)]$

b. Les plafonds de loyers (suite)

- En 2020, suivant l'Avis du 12 février 2021 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du CCH.

➤ Pour les PLUS et PLAI :

<i>loyer mensuel en € par m² SU</i>	Zone 1	Zone 1bis	Zone 2	Zone 3
PLUS	6,58 €	6,99 €	5,78 €	5,36 €
PLAI	5,85 €	6,22 €	5,13 €	4,75 €

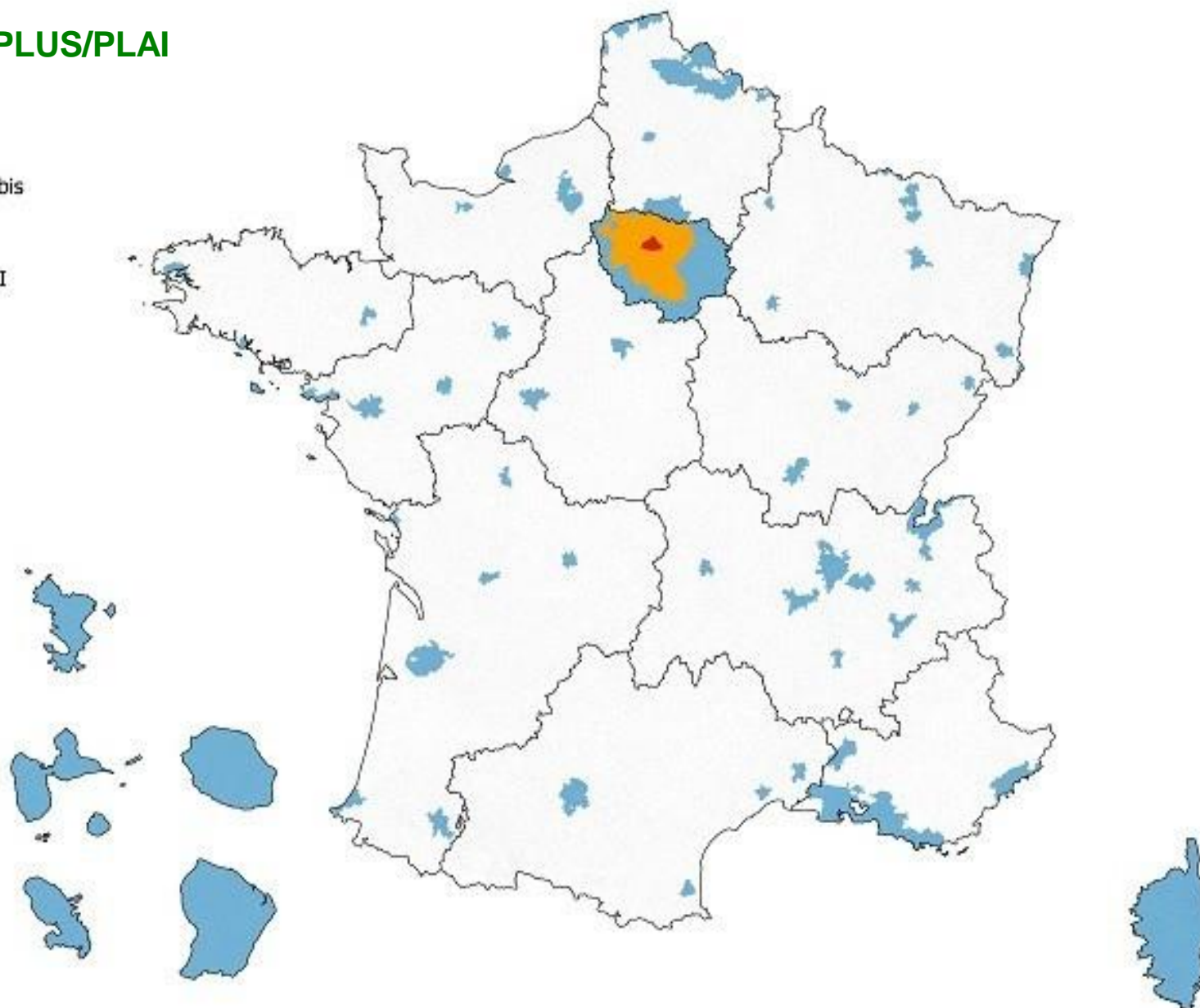
➤ Pour les PLS :

La valeur de référence de loyer dans la convention APL est celle de la date de la décision d'agrément




<i>loyer mensuel en € par m² SU</i>	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
PLS	13,63 €	10,51 €	9,05 €	8,67 €	8,05 €

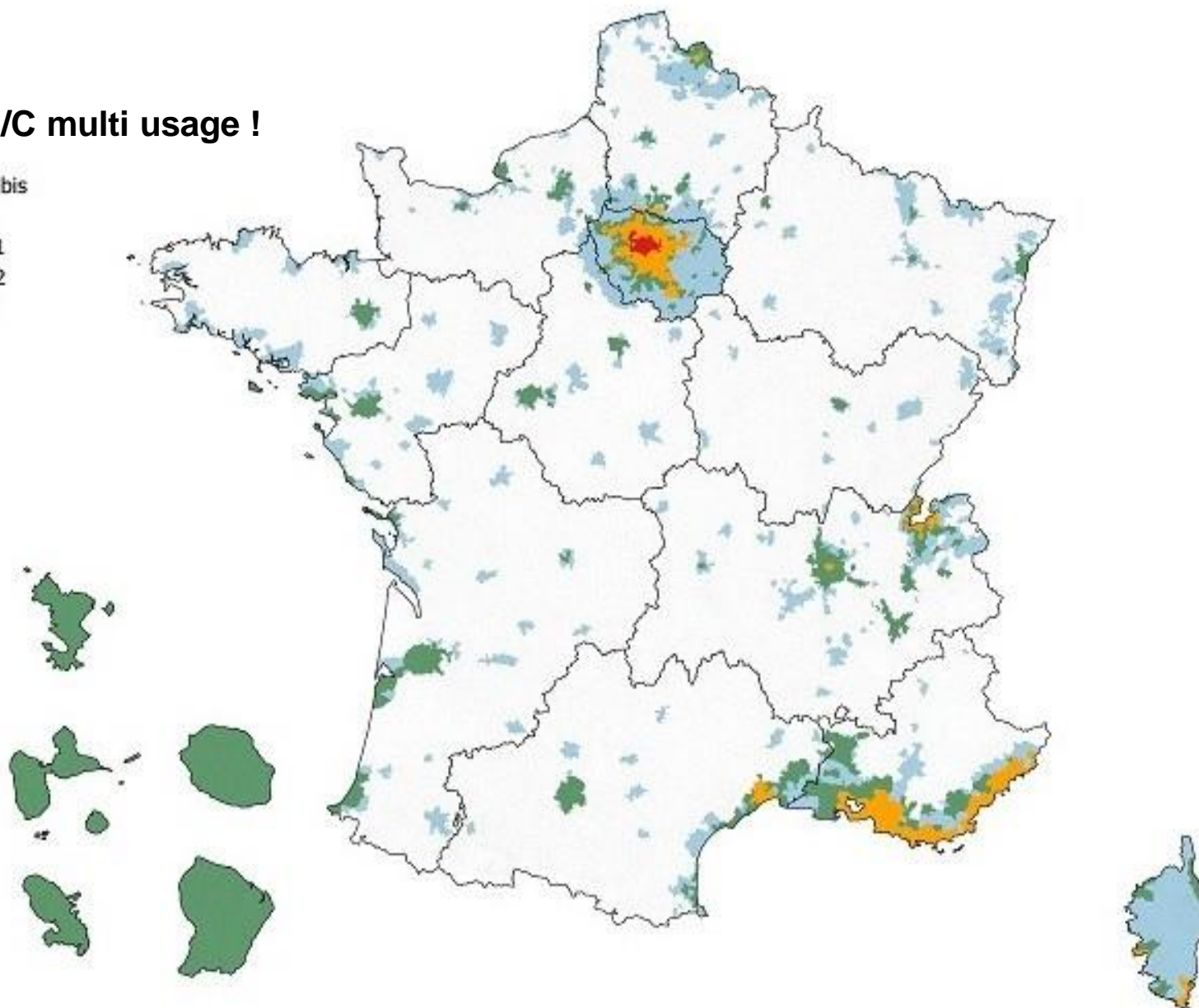
Zonage PLUS/PLAI

-  Zone I bis
-  Zone I
-  Zone II
-  Zone III



Zonage PLS ZONAGE A/B/C multi usage !

-  Zone A bis
-  Zone A
-  Zone B1
-  Zone B2
-  Zone C



d. Le conventionnement APL

Tout logement bénéficiant d'aides de type PLUS/PLAI/PLS doit faire l'objet d'une convention, qui ouvre le droit à l'Aide Personnalisée au Logement pour les locataires

	PLUS	PLAI	PLS
Conventionnement APL	OBLIGATION de conclure une convention ouvrant droit à APL pour les locataires (L. 351-2 du CCH)		
Durée de la convention	au moins égale à la durée du prêt le plus long (<i>jusqu'à 60 ans si prêt foncier</i>) (puis tacite reconduction par périodes triennales) mais sans être < 9 ans		au moins égale à la durée du prêt finançant la construction mais sans être < 15 ans ni > 40 ans (même si le prêt foncier est sur 50 ans cf. D 353-4 du CCH) (puis tacite reconduction par périodes triennales)
Délai de signature de la convention (R. 331-6)	Au plus tard lors du versement du 1er acompte de la subvention		Avant la décision d'agrément

- Articles relatifs aux conventions entre l'État et les bailleurs : R. 353-1 et suivants du CCH

e. Les droits de réservation (cf. R 441-5 du CCH)

De droit : 50 %	Autres : 50%
<ul style="list-style-type: none"> - <u>Contingent Préfet</u> : 30 % <ul style="list-style-type: none"> – 25 % mini (personnes prioritaires, notamment les personnes mal logées ou défavorisées) – 5 % maxi (Agent civil/militaire Etat) cf. décret du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au DALO / « récupération du contingent préfectoral » (signature des conventions de réservation) - <u>Collectivités Territoriales, leurs groupements, CCI au titre de la garantie financières des emprunts</u> <ul style="list-style-type: none"> – 20 % maxi 	<ul style="list-style-type: none"> - Collecteurs Action Logement si financement (subventions ou prêts) - Collectivités locales, État (policiers...), CCI si apport de terrain ou financement - Maître d'ouvrage

2. Le calcul des subventions

- a. La subvention principale
- b. La subvention surcharge foncière
- c. La prime spécifique d'insertion
- d. La subvention complémentaire PLAI-a

a. La subvention principale

Arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés

Uniquement pour les PLUS et PLAI

Le montant de la subvention est égal au produit du taux de subvention et d'une assiette de subvention (AS) $AS = SU \times$

$$CS \times VB \times (1 + MQ + ML) + (CFG \times NG)$$

SU = surface utile de l'opération

CS = coefficient de structure qui tient compte de la taille des logements

= $0,77 \times [1 + (\text{nbre logts} \times 20 \text{ m}^2 / SU)]$ en **RS/LF = $0,77 \times [1 + (\text{nbre logts} \times 38 \text{ m}^2 / SU)]$** VB = valeurs de base (révisées chaque année)

$1 + MQ + ML = 1 + \text{majoration pour qualité} + \text{majoration locale}$

MQ : Majoration pour qualité : critères nationaux sur la qualité énergétique des logements, l'accessibilité handicapés, la présence ou non d'ascenseur... => cf. arrêté du 17 octobre 2011

ML : Majoration locale : critères locaux par rapport aux problématiques locales CFG = coût forfaitaire pour chaque garage construit (révisé chaque année)

NG = nombre de garages pris en compte dans la limite du nombre de logements de l'opération ou dans la limite de la moitié du nombre de logements ou de chambres dans le cas de la réalisation de logements-foyers

a. La subvention principale (suite)

- Taux de subvention **maximum** (hors Corse et hors délégation de compétence) :

	Opérations de construction neuve 2° a) du R.331-15 du CCH	Opérations d'acquisition- amélioration 3° a) du R.331-15 du CCH
PLUS	5 % (dérogation préfet : 6,5 %)	10 % (dérogation préfet : 11,5 %) Limité à 13 % du prix de revient de l'opération
PLUS CD	12 %	
PLAI	20 %	20 % (dérogation préfet : 25 %) Limité à 25 % du prix de revient de l'opération

- Taux de subvention **maximum** pour la Corse (hors délégation de compétence) :

	Opérations de construction neuve 2° b) du R.331-15 du CCH	Opérations d'acquisition- amélioration 3° a) du R.331-15 du CCH
PLUS	14,5 % (dérogation préfet : 17,5 %)	17 % (dérogation préfet : 18,5 %) Limité à 18 % (ou 21%) du prix de revient de l'opération
PLUS CD	20 %	
PLAI	30 %	30 % (dérogation préfet : 35 %) Limité à 35 % du prix de revient de l'opération

- Pour les délégataires : majoration possible de 5 points (**R.331-15-1 du CCH**)

Mais aujourd'hui : calcul essentiellement en MONTANTS FORFAITAIRES

b. La subvention pour surcharge foncière

Calcul réglementaire : articles du CCH : R.331-24 (ou R 331-24-1 pour les délégataires) et R.331-25 et, pour la région IDF, articles R.381-1 à R.381-3 – arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat- circulaire 89-80 du 14 décembre 1989, flash 13-2010

Principe : subventionner la partie de la charge foncière de l'opération (en neuf) ou du prix de revient de l'opération (en acquisition de logements existants) qui dépasse une valeur de référence.

Dépassement = différence entre la charge foncière réelle et la charge foncière de référence En neuf :

AS= CF (TTC)- (VFN*SU)

En AA : AS=PR (TTC)-(VFA*SU)

En logement-foyer (SU+SLC)

- Accordée pour les PLUS PLAI , exceptionnellement pour les PLS (petite couronne IDF notamment)

-La SF nécessite une participation des collectivités locales ou EPCI au moins égale à 20% du dépassement de la valeur de référence (sauf pour les délégataires)

- Double plafond :

= 50% du dépassement de la valeur de référence de l'opération (60 % si participation CL > 40 %)

= 1 fois la valeur de référence en construction neuve (2 fois si taux = 60%)=VFN*SU ou 0,2

fois la valeur de référence en AA (0,4 fois si taux = 60 %)

Octroi de cette subvention à apprécier : si l'équilibre le justifie et que les conditions sont remplies. Elle n'est pas de plein droit. Attention en ZAC => Circulaire du 14/12/1989

Respect du CCH obligatoire même si le choix est fait au niveau local de forfaitiser les subventions

b. La subvention pour surcharge foncière (suite)

La surcharge foncière (renvoie aussi au R331-1 du CCH pour les modalités d'acquisitions)

- Valeurs foncières de référence (arrêté du 5 mai 1995) :

Valeurs foncières de référence (VF) (en €/m ² de SU)	Zone I		Zone II		Zone III	
	<i>Collectif</i>	<i>Individuel</i>	<i>Collectif</i>	<i>Individuel</i>	<i>Collectif</i>	<i>Individuel</i>
Neuf	200€	290€	150€	210€	100€	130€
Acquisition-Amélioration	1 300€	1 300€	1 150€	1 150€	1 000€	1 000€

- Plafonds de subvention :

	<i>Taux de prise en charge du dépassement par la collectivité locale</i>	<i>Nature d'opération</i>	Double plafond de subvention	
			<i>Part du dépassement</i>	<i>Part de la valeur foncière de référence * SU de l'opération</i>
Hors délégation de compétence (R. 331-24)	20,00%	neuf	50,00%	100,00%
		Acquisition-Amélioration	50,00%	20,00%
		AA traitement insalubrité	75,00%	30,00%
	40,00%	neuf	60,00%	200,00%
		Acquisition-Amélioration	60,00%	40,00%
Délégation de compétence (R. 331-24-1)	-	neuf	75,00%	200,00%
		Acquisition-Amélioration	75,00%	40,00%

c. La prime spécifique en Idf

- Art D.381-4 du CCH

- Elle est attribuée en IDF pour améliorer l'équilibre financier des opérations qui comprennent des PLAI
- Cas général : Subvention RESERVEE en priorité aux PLAI et représentant 10% du prix de revient sur la construction de logements neufs, limitée à 140% de l'assiette de subvention
- Ouverture possible aux opérations avec du PLUS « dans la proportion du prix de revient égale à la part des logements qui doit être occupée par des ménages » aux ressources PLAI (30 % des PLUS, donc 3 % (=10 % X 30 %) du prix de revient PLUS).
- C'est le chargé d'opérations qui apprécie l'octroi de cette subvention si l'équilibre le justifie, elle n'est pas de plein droit.
- A Paris : le plafond peut être porté à 200 % de l'assiette de subvention. Dans les départements limitrophes : le plafond peut être porté à 200 % de l'assiette de subvention « en l'absence de subventions complémentaires ».
- Exceptions : taux de 30 % ou 42,5 % dans certains cas dérogatoires (cf. R 381-4)

d. La subvention complémentaire PLAI-a

-D.331-25-1 du CCH : création d'une subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux qui peut être accordée aux logements financés en PLAI

-Subvention complémentaire forfaitaire (fonction de la taille d'opération) accordée aux opérations sélectionnées dans le cadre d'appel à projets (nationaux en 2013, 2014, 2015, 2016 et 2017) depuis 2018 suivant le principe de programmation

- Une décision de financement unique PLAI + subvention complémentaire
- La subvention complémentaire *ne doit pas se traduire par une « baisse de la subvention principale »*
- Des AE « fléchées » dans Chorus hors délégation / identifiées dans les avenants de délégation

d. La subvention complémentaire PLAI-a (suite)

Principes du document-cadre « PLAI adapté » adopté par le CA du FNAP du 21 septembre 2018 :

- il est pluriannuel, et n'a donc pas vocation à être modifié tous les ans ;
- il réaffirme les deux piliers principaux du PLAI adapté : un loyer / une redevance maîtrisé(e) et une gestion locative adaptée / renforcée, voire un accompagnement ciblé sur le logement ;
=> **le loyer mensuel (loyer accessoire et majorations locales comprises) <loyer plafond pris pour le calcul de l'APL).**
- il simplifie les critères d'éligibilité des opérations de résidences sociales (suppression des seuils au profit de la notion de « petites RS »+ toutes PF) et permet d'appliquer les marges locales loyers conformément à l'avis loyer du 8 janvier 2018
- il instaure une programmation annuelle des PLAI adaptés en objectifs et en AE ;
- Création d'un comité consultatif (art R.435-3 du CCH) composé des partenaires du FNAP et des personnalités qualifiées. Sert aussi de commission de recours.

Décret no 2019-661 du 27 juin 2019

- **Suppression de l'obligation de la convention spécifique mentionnée au D.331-25-1 du CCH mais obligation de reporting annuel par les bailleurs.**

d. La subvention complémentaire PLAI-a(fin)

Évolutions des Principes du document-cadre « PLAI adapté » lors du CA du FNAP du 08/07/2020 :

- 1/ GLA peut relever d'un renforcement de l'implication des services de gestion locative des bailleurs sociaux, sans qu'il soit nécessaire, dans le cadre du dossier, de justifier les mesures et actions mises en œuvre ;
- 2/ Les ménages dont la situation le justifie et occupant un logement PLAI-a pourront bénéficier d'un accès prioritaire aux crédits du FNAVDL ;
- 3/ Proposition possible par le Préfet de Région après concertation avec les acteurs locaux concernés de nouveaux forfaits remplaçant les forfaits indicatifs du doc cadre, dans le respect des enveloppes notifiées.
- 4/ Le loyer et la redevance plafonds sont fixés dans le respect des barèmes de la convention APL, leur revalorisation ultérieure est possible selon les règles de droit commun à compter de juillet 2020 (**y compris pour les opérations en cours de convention APL**).

Pour mémoire, forfaits de base subvention PLAI-a

	logements ordinaires			logement-foyer
montant de la subvention en €/logt	dans une opération comportant 1,2 ou 3PLAI adaptés	dans une opération comportant 4, 5, 6, 7 ou 8PLAI adaptés	Dans une opération comportant 9 PLAId adaptés et plus	dans une opération de pension de famille ou résidence sociale
Montant IdF et PACA	18 630 €	13 980 €	7 480 €	7 480 €
Montant hors IdF et PAC	13 980 €	10 480 €	5 600 €	5 600 €

Pour mémoire, loyers plafond pour le calcul de l'APL

Loyers plafonds APL en secteur locatif

Zone/composition familiale	Personne seule	Couple sans personne à charge	Personne seule ou couple ayant une personne à charge	Par personne à charge supplémentaire
I	296,82 €	357,99 €	404,60 €	58,70 €
II	258,69 €	316,64 €	356,30 €	51,86 €
III	242,46 €	293,92 €	329,56 €	47,23 €

Forfaits de charge

	isolé	couple	par personne à charge supplémentaire
Cas général	53,99 €	53,99 €	12,24 €
colocation	26,99 €	53,99 €	12,24 €

Pour mémoire, loyers plafond pour le calcul de l'APL

Équivalences de loyer et de charges locatives de référence pour l'APL aux personnes résidant dans un logement-foyer :

Zone/composition familiale	Bénéficiaire isolé	Couple sans personne à charge	Bénéficiaire isolé ou couple ayant une personne à charge	Bénéficiaire isolé ou couple ayant deux personnes à charge	Bénéficiaire isolé ou couple ayant trois personnes à charge	Bénéficiaire isolé ou couple ayant quatre personnes à charge	Par personne supplémentaire à charge
Zone I	444,43 €	521,02 €	555,55 €	594,54 €	633,69 €	683,50 €	70,89 €
Zone II	406,43 €	474,33 €	505,75 €	541,38 €	576,87 €	614,69 €	64,07 €
Zone III	385,78 €	448,69 €	476,02 €	507,44 €	538,84 €	574,16 €	59,46 €

Valeurs suivant l'arrêté du 25 septembre 2020 relatif au calcul des aides personnelles au logement et de l'aide à l'accession sociale et à la sortie de l'insalubrité spécifique à l'outre-mer.

a. La PALULOS

- Modalités de détermination de la subvention (articles D.323-6 et D.323-7) :
Assiette = prix de revient hors taxe de l'opération avec un taux plafond de 35%.
⇒ moduler la subvention en fonction des moyens budgétaires disponibles, mais aussi selon l'équilibre de l'opération, la nature du bailleur ou pour accompagner les grosses restructurations dont l'équilibre serait difficile à trouver.
- article D.323-8, suppression obligation de débiter les travaux dans un délai de 6 mois
- article D.323-9, création d'une procédure de solde et fixe un délai de 6 mois à compter de l'achèvement des travaux pour présenter les pièces. Possibilité de mise en demeure par le représentant de l'Etat si le bénéficiaire de la subvention ne dépose pas un dossier de solde dans le délai prescrit.
- art D.323-4, l'absence de possibilité de cumul avec d'autres aides de l'Etat et avec celles de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ;

a. La PALULOS (suite)

- article D. 323-5, mise en place de l'autorisation spécifique instituée par l'article 109 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) et par l'article 20 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement ;

Maitres d'ouvrage concernés (art D.323-1 du CCH) :

- 1° Les organismes d'habitations à loyer modéré ;
- 2° Les établissements publics à caractère administratif sous tutelle des collectivités locales et gestionnaires de logements ;
- 3° Les communes ne disposant pas d'établissements publics administratifs placés sous leur tutelle et gestionnaires de logements ;
- 4° Les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 ;
- 5° Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2.

Contreparties : signature convention APL (D.323-2 du CCH) et modalités de concertation locative selon la circulaire n°93-60 du 06/08/1993.

b. La PALULOS communale

Certes les 3 principaux produits de financements sont les PLUS, PLAI et PLS

mais d'autres produits finançant l'offre nouvelle existent et sont « assimilés » à ces 3 principaux produits dans les exercices de programmation et dans les bilans :

PLUS	PLAI	PLS
PLUS-CD PALULOS communale	Produit spécifique hébergement (PSH) RHVS	

Rappel : tous **ces agréments PLUS/PLAI/PLS** sont contingentés (**R 331-6 du CCH**)

-

b. La PALULOS communale

Subvention PALULOS (= réglementation PALULOS : **art D. 323-1 et suivants**) attribuée à une commune en vue de créer des logements locatifs sociaux par l'amélioration de bâtiments communaux vacants (déjà à usage de logements) ou par la transformation d'un bâtiment communal, un presbytère ou une école par exemple, en logement, ce qui s'apparente à de l'offre nouvelle

Ex : travaux de rénovation et d'adaptation d'un presbytère ou du logement de l'instituteur pour la réalisation de logements sociaux.

Sont éligibles « les communes ne disposant pas d'établissements publics administratifs placés sous leur tutelle et gestionnaires de logements » (3^o de l'article **D. 323-1 du CCH**).

Plafonds de loyers : **calcul du loyer précisé dans l'avis relatif aux loyers - annexe 4**
(plafond LMzone PLUS sans majoration)

Dans les statistiques sur les logements financés et dans les exercices de programmation, la PALULOS communale est décomptée comme offre nouvelle en PLUS (et non pas comme PALULOS).

4. Les aides du Plan de relance

* **Restructurations ou réhabilitations lourdes de logements locatifs sociaux : 500M€**

- **Dont 445 M€** pour financement de la restructuration ou réhabilitations lourde de **LLS** (de plus de 15 ans) couplées à une rénovation thermique sur le territoire métropolitain, avec un objectif de 40 000 logements à réhabiliter sur deux ans dont au minimum 20 000 logements dès 2021.

=> LLS classe E, F et G du DPE prioritaires, minimum atteinte de la classe D après travaux, avec un saut de deux étiquettes au moins ;

- Critères d'éligibilité des opérations défini par le cahier des charges du 11 janvier 2021.
- Les EHPAD et les logements-foyers pour handicapés ne peuvent bénéficier d'un financement PALULOS pour leurs réhabilitations, celles-ci étant du ressort de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA).
- La subvention PALULOS relance n'est pas cumulable avec une subvention de l'ANRU ou avec des fonds européens (FEDER).
- **Dont 45M€ avec l'Appel à projet MassiRéno** : démarche de massification de la rénovation énergétique du parc locatif social faisant appel à des solutions industrielles

4. Les aides du Plan de relance

*** Réhabilitation des aires permanentes des gens du voyage**

- Financer des projets de réhabilitation d'aires permanentes d'accueil existantes (élargissement des places, construction de blocs sanitaires supplémentaires et réfection des existants, etc.) pouvant être engagés rapidement en prenant en compte l'enjeu environnemental (maîtrise de l'énergie : réflexion sur l'installation de panneaux solaires, de récupération des eaux de pluie, isolation, structure bois, ...).
- Subvention = max de 70 % des dépenses d'investissement hors taxes, dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables fixé à 6 402,9 € par place de résidence mobile.

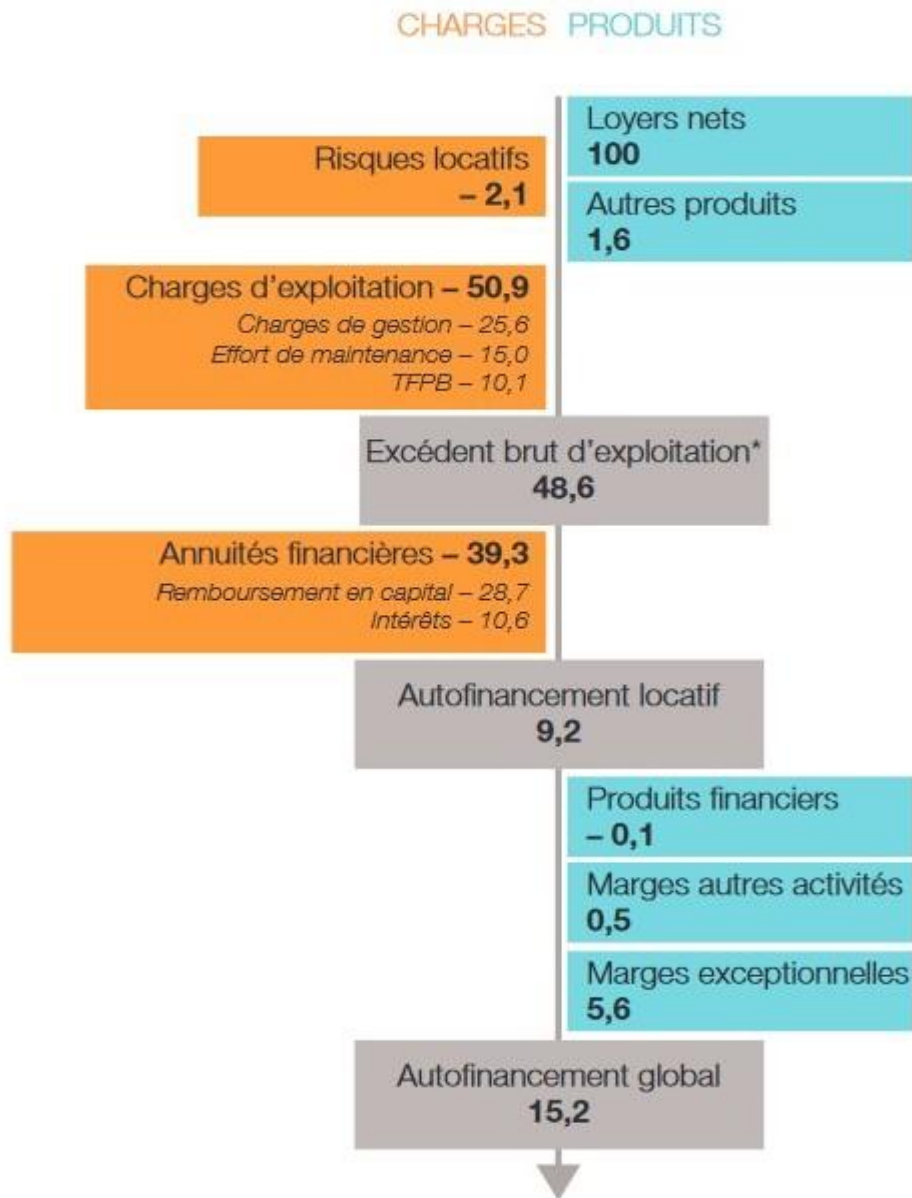
☐ **Amélioration et modernisation des accueils de jour en métropole et outre-mer**

☐ **Rachats d'hôtels et opérations en modulaires sur du foncier provisoirement vacant (Ile-de-France uniquement)**

☐ **Construction ou acquisition-améliorations de centres d'hébergement (priorité CHRS)/PSH**

☐ **Renforcement du Plan de traitement des foyers de travailleurs migrants**

5. bilan financier d'un OLS



Source : Perspectives, l'étude sur le logement social 2019 banque des territoires

L'autofinancement global est le résultat généré par l'ensemble des activités des bailleurs sociaux. Il comprend :

- l'autofinancement locatif ;
- le résultat exceptionnel : essentiellement les plus-values issues des ventes de logements aux particuliers ainsi que les marges sur les produits financiers, l'activité d'accession sociale et autres activités annexes.

PLAN DE FINANCEMENT	MONTANT K€	QUOTITÉ
Prix de revient TTC	147	100 %
Prêt CDC	106	72 %
<i>dont prêt foncier</i>	34	23 %
Prêt autres (Aotlon Logement, banques)	10	7 %
Fonds propres	20	14 %
Subventions	11	7 %
Superficie moyenne d'un logement (m ²)	68	
Loyer de mise en service (Intégrant les annexes)	6,56/m ² /mois	

Prix de revient/Plan de financement moyen 2019 LLS familial (source banque des territoires Perspectives édition 2020)

PLAN DE FINANCEMENT	MONTANT K€	QUOTITÉ
Prix de revient TTC	96	100 %
Prêt CDC	62	65 %
<i>dont prêt foncier</i>	21	22 %
Prêt autres (Aotlon Logement, banques)	10	10 %
Fonds propres	8	8 %
Subventions	16	17 %
Superficie moyenne d'un logement (m ²)	29	

Prix de revient/Plan de financement moyen 2019 RS (source banque des territoires Perspectives édition 2020)

6. Notions budgétaires et mise en œuvre de la programmation

a. Vocabulaire

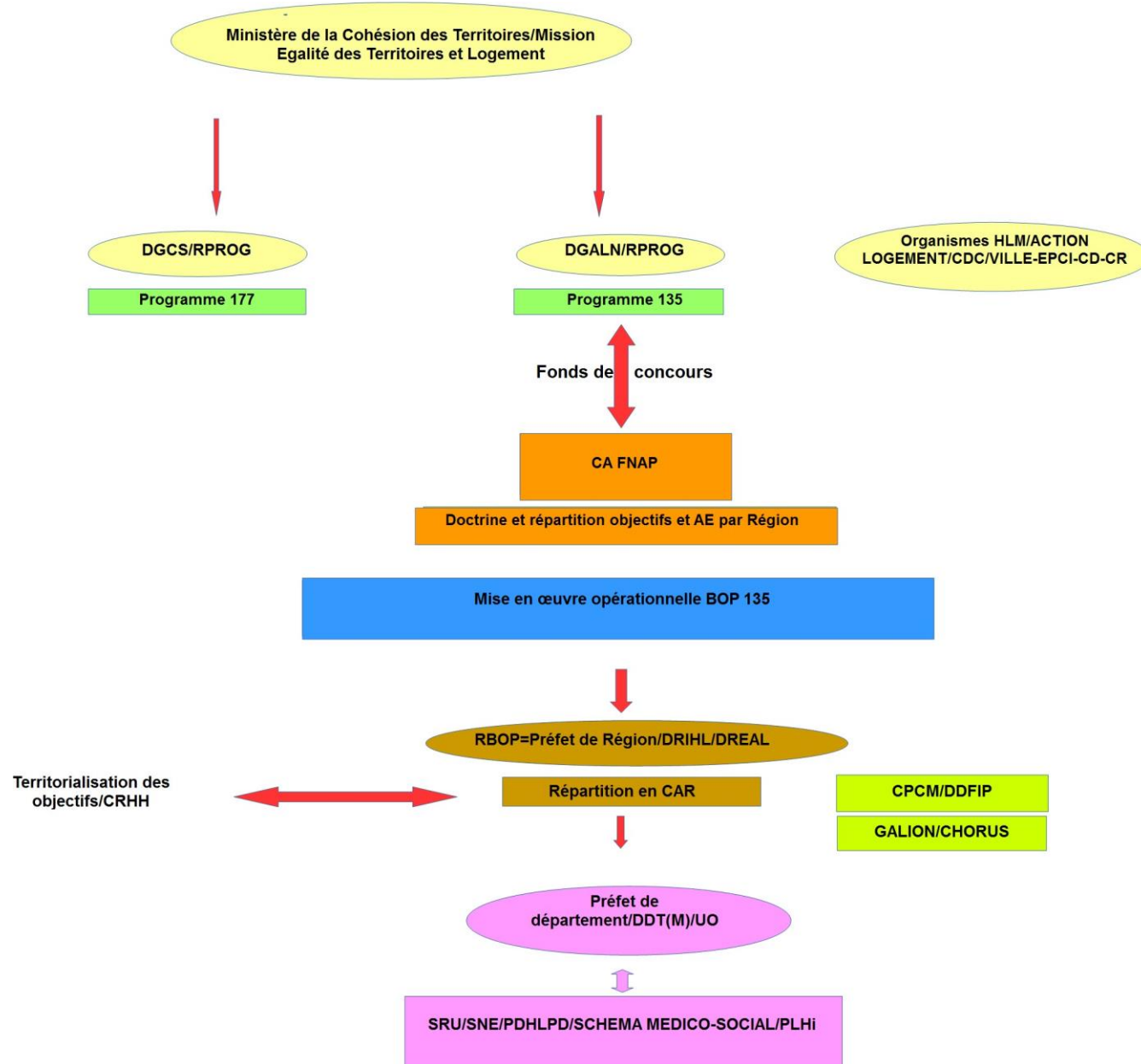
RPROG : Pour chaque programme, un responsable est désigné par le ministre à la disposition duquel les crédits du programme ont été mis.

Le responsable de programme (article 70 du décret GBCP) établit le projet annuel de performances dans lequel il présente au Parlement les orientations stratégiques et les objectifs du programme et justifie les crédits et les autorisations d'emplois demandés. Il définit le périmètre des budgets opérationnels de programme et des unités opérationnelles et en désigne les responsables.

RBOP : Le responsable de budget opérationnel de programme (article 71 du décret GBCP) propose au responsable de programme la programmation des crédits et des emplois du budget opérationnel de programme. Il arrête la répartition des crédits du budget opérationnel de programme entre les unités opérationnelles et met ces crédits et, le cas échéant, les autorisations d'emplois à la disposition de leurs responsables.

Il rend compte au responsable de programme de l'exécution du budget opérationnel de programme ainsi que des résultats obtenus.

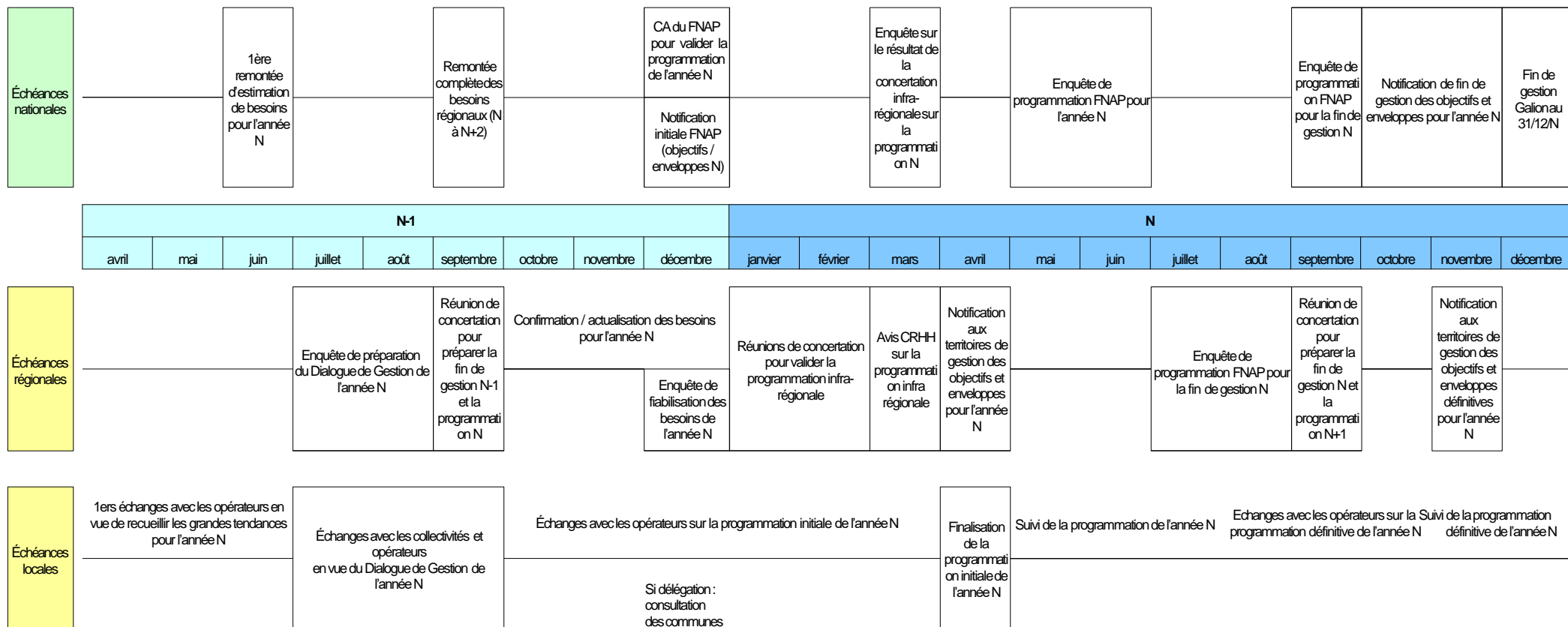
b. Schéma fonctionnel de la mise en œuvre de la programmation



c. Principes de la programmation

Impacts de la création du FNAP sur le processus de programmation

- Une concertation élargie (DDT, collectivités, bailleurs, Action Logement, CDC) ;
- Un processus de programmation bottom up réaffirmé : depuis 2013, les objectifs notifiés sont issus des enquêtes réalisées auprès des préfets de région et DREAL sur les besoins identifiés des territoires. Ce sont ces besoins qui leur sont notifiés ;
- Un calendrier resserré ;



Répartitions régionales, détail répartition des objectifs - Budget rectificatif CA FNAP 11 février 2021

	Notification BI 2021				Proposition pour le BR				Evolution par rapport au BI			
	PLAI	PLUS	PLS	LLS	PLAI	PLUS	PLS	Total LLS	PLAI	PLUS	PLS	Total LLS
Auvergne & Rhône Alpes	4 458	5 307	2 864	12 629	4 950	5 857	2 864	13 671	11%	10%	0%	8%
Bourgogne Franche Comté	686	916	470	2 072	881	1 072	470	2 423	28%	17%	0%	17%
Bretagne	1 787	2 361	1 095	5 243	2 515	2 800	1 095	6 410	41%	19%	0%	22%
Centre Val de Loire	627	933	509	2 069	870	1 241	509	2 620	39%	33%	0%	27%
Corse	171	271	0	442	191	294	0	485	12%	8%		10%
Grand Est	2 178	2 396	1 017	5 591	2 748	2 830	1 017	6 595	26%	18%	0%	18%
Hauts de France	3 081	4 819	1 919	9 819	3 712	5 543	1 919	11 174	20%	15%	0%	14%
Ile de France	10 867	10 141	7 750	28 758	11 902	12 062	7 750	31 714	10%	19%	0%	10%
Normandie	864	1 386	518	2 768	961	1 446	518	2 925	11%	4%	0%	6%
Nouvelle Aquitaine	3 441	4 359	1 654	9 454	3 886	4 359	1 654	9 899	13%	0%	0%	5%
Occitanie	3 803	5 406	2 317	11 526	4 246	5 550	2 317	12 113	12%	3%	0%	5%
Pays de la Loire	2 272	2 913	1 240	6 425	2 522	3 153	1 240	6 915	11%	8%	0%	8%
PACA	4 300	5 150	2 289	11 739	4 500	5 151	2 289	11 940	5%	0%	0%	2%
Réserve nationale	1 465			1 465	1 116			1 116				
NATIONAL	40 000	46 358	23 642	110 000	45 000	51 358	23 642	120 000				

- **PLAI complémentaires** sur les régions ayant indiqué un bottom-up supérieur (**reprise à l'identique de ce bottom-up**) et sur les cinq régions ayant indiqué une perspective **PLAI en logement ordinaire inférieure** au BI dans le bottom-up (**IDF, AURA, Normandie, Nouvelle-Aquitaine, Occitanie : répartition de 2 451 PLAI**) + **200 PLAI supplémentaires pour PACA** et **20 PLAI pour la Corse** qui étaient les seules régions à objectifs strictement constants. L'effort supplémentaire en **PLAI hors PSH-FTM** pour IDF, AURA, Normandie, Nouvelle-Aquitaine, Occitanie est de l'ordre de 11 % soit une augmentation inférieure à la plupart des autres régions (exemple +41% en Bretagne) hors PACA (+5%)
- **PLUS : reprise des objectifs du bottom-up actualisé à hauteur de 51 358 PLUS** au total répartis au prorata du poids de chaque région dans le bottom-up PLUS
- **PLS et PLAI-a : les objectifs du BI 2021 sont conservés (pas d'augmentation)**

POUR SE SOUVENIR

Enjeux : proposer une offre de logement diversifiée et adaptée aux besoins et aux attentes de la population.

Les logements locatifs sociaux doivent être adaptés :

- aux revenus des locataires
- aux caractéristiques des ménages (typologies, surfaces)
- aux besoins spécifiques de certaines populations (les étudiants, les personnes âgées...)
- aux besoins en accompagnement social (résidences sociales, structures d'hébergement...)

Pour mémoire

RLS :

- LFI 2018, application par les bailleurs aux locataires du parc social d'une remise sur le loyer acquitté, sans diminuer le montant contractuel du loyer prévu dans le bail (création d'un nouvel article L. 442-2-1 du CCH). Diminution simultanée de l'APL des locataires concernés de manière à ce que la baisse de l'aide soit toujours inférieure à la RLS : la diminution de l'APL fixée par un décret sera comprise entre 90 et 98% de la RLS (modification de l'article L. 351-3 du CCH).
- Logements ouvrant droit à l'APL gérés par les organismes Hlm et les SEM, à l'exception des logements-foyers conventionnés (hors DOM-bailleurs privés).
- Les locataires concernés sont ceux dont les ressources sont inférieures à un plafond, fonction de la composition du foyer et de la zone géographique.
- **Avec le Pacte d'investissement pour le logement social pour la période 2020-2022 du 25 avril 2019, l'État s'est engagé à réduire l'effort demandé aux bailleurs sociaux au titre de la RLS :**
 - * le rendement des économies d'APL consécutives à la RLS sera réduit à 1,3 milliard d'euros par an sur la période 2020-2022 (au lieu du 1,5 milliard d'euros initialement prévu) ;
 - * le montant annuel de la RLS sera stabilisé pour trois ans : les règles d'indexation annuelle des montants mensuels de RLS et de plafonds de ressources déterminant l'éligibilité à la RLS seront suspendues pour la période 2020-2022 ;
 - * l'évolution du nombre des locataires non bénéficiaires de l'APL éligibles à la RLS sera maîtrisée : le rendement attendu au titre de la RLS sera atteint de manière préférentielle par le biais d'une modification des montants mensuels de RLS.

Pour mémoire :

FNAP (articles L. 435-1 et suivants et R. 435-1 et suivants du CCH)

Le FNAP doit contribuer au financement, sur le territoire métropolitain :

- des opérations de développement, d'amélioration et de démolition du parc de logements locatifs sociaux ;
- des MOUS, du SNE et des actions d'accompagnement visant à moderniser le secteur du logement social non financées par le fonds de soutien à l'innovation (CGLLS) ;
- des actions financées antérieurement dans le cadre du FNDOLLTS (PLAI adaptés) par le produit de la majoration des prélèvements SRU, auxquelles seront ajoutées les actions d'IML en communes carencées (opérées dans les conditions du L. 302-9-1 du CCH).

Statut et fonctionnement

- Le fonds est constitué sous la forme d'un établissement public national à caractère administratif. La DHUP assurera son secrétariat et sa direction technique, administrative et financière.
- Le conseil d'administration est composé à parité de représentants de l'Etat et des bailleurs sociaux, de parlementaires, de représentants de collectivités territoriales et de leurs groupements
- Le président du CA, issu du collège des représentants des collectivités locales, est également le directeur de l'EPA (i.e son ordonnateur).
- Le fonds est soumis au décret relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP).

Pour mémoire : FNAP suite ressources et budget du Fnaf

Pour 2021, les ressources prévisionnelles du FNAP sont constituées par :

- ☐ une fraction des cotisations versées par les bailleurs à la CGLLS, d'un montant de 75 000 000 € ;
- ☐ une contribution d'Action logement au FNAP de 350 000 000 € :
 - o 50 000 000 € au titre la convention quinquennale 2018-2022 conclue entre l'Etat et Action Logement ;
 - o 300 000 000 € au titre de la convention relative au Plan d'investissement volontaire d'Action Logement portant avenant à la convention précitée.
- ☐ des versements au FNAP en tant que bénéficiaire de dernier rang du produit des prélèvements SRU versés par les communes déficitaires en logements sociaux et soumises à obligation de rattrapage, pour un montant évalué à 400 000 € ;
- ☐ des crédits issus des fonds d'aménagement urbain (FAU) à hauteur de 2 137 000 € ;
- ☐ des financements apportés au FNAP par le Plan de relance dans le cadre de France Relance à hauteur de 20 000 000 € pour le renforcement du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (PTFTM – 10M€) et pour la création de places d'hébergement (10M€) ;
- ☐ de la majoration du prélèvement SRU précité, dont le FNAP est l'unique bénéficiaire, pour un montant évalué à 25 000 000 M€.

Les recettes issues de la majoration du prélèvement SRU sont fléchées vers le financement du logement locatif très social (« PLAI adaptés et intermédiation locative -IML- en communes carencées »).

Au total, les ressources prévisionnelles du FNAP pour 2021 sont estimées à 472 537 000 €.

Pour mémoire :

Taux de TVA en vigueur

Secteurs ou locaux concernés	Subdivision de l'article 278 sexies	Taux
Logements locatifs sociaux financés par un prêt locatif aidé d'intégration	1° du A du II	5,50%
Logements locatifs sociaux financés par un prêt locatif à usage social et relevant de la politique de renouvellement urbain	2° du A du II	5,50%
Autres logements locatifs sociaux : PLS et PLUS en CN hors ceux intégrés à une opération mixte ANRU/droit commun	3° du A du II	10%
Locaux faisant l'objet d'une acquisition-amélioration lorsque l'acquisition est financée par un prêt locatif aidé d'intégration ou un prêt locatif à usage social	2° du B du II	5,50%
Secteur social et médico-social	IV	5,50%

Des guides indispensables :

- « Les aides financières au logement » - DGALN/DHUP/FE1 (juillet 2020)
site du financement du logement social
- « Guide des dispositifs d'hébergement et de logement adapté 2020 » - DGAS et DGALN sur le site du CEREMA.
- Guide de la surface utile » (février 2008)
- « Bilan des logements aidés 2020
site du financement du logement social

Pour rester informés :

- le site <http://www.financement-logement-social.territoires.gouv.fr> créé à l'été 2014 pour regrouper les informations relatives aux applications, à la réglementation et à la délégation des aides à la pierre (issu de la fusion des sites dgaln.fr et galion-sisal.info)

Fin

Merci de votre attention

Pour toute question ou précision complémentaire :

Ph2.Dgaln@developpement-durable.gouv.fr