

Annexe à la lettre de notification des crédits sur la ligne LLS-GDV du programme 135 pour 2014

Les instructions complémentaires nécessaires à la mise en œuvre des principes et orientations de programmation sur la ligne LLS-GDV du programme UTAH pour 2014 vous permettront de construire le budget opérationnel de programme (BOP) pour 2014.

1) La ventilation des objectifs sur la base de vos remontées du 6 décembre 2013.

Suite à l'instruction de mise en œuvre du Pacte HLM que la Ministre vous a adressée le 30 octobre 2013, l'agrégation des 22 remontées régionales fait état d'une demande de programmation à hauteur de **126 900 LLS environ, dont 94 000 PLUS-PLAI**.

Dans un premier temps, l'objectif de la région PACA a été modifié pour être mis en cohérence avec ses obligations théoriques annuelles issues de l'application des dispositions de l'article 55 de la loi SRU. (+ 7 831 LLS).

Dans un deuxième temps, les propositions régionales ont été mises en cohérence avec les objectifs fixés par le PAP. En effet, le nombre de PLAI demandé par les régions additionné du minimum réglementaire pour PACA donne pour résultat un nombre de PLAI supérieur aux 33 000 PLAI fixés par le PAP. Les propositions ont donc été revues de la manière suivante :

- pour chaque région, les obligations de financement liées à l'article 55 de la loi SRU sont réparties en 32% de PLAI (le minimum réglementaire est de 30%), 30% de PLS (maximum réglementaire) et 38% de PLUS, sauf pour PACA où le minimum réglementaire de 30% de PLAI est retenu et le taux de PLUS porté à 40% ;

- la partie résiduelle entre les obligations liées à l'article 55 et les remontées des régions est retravaillée de manière à limiter la part de PLAI pour que le total de PLAI ne dépasse pas 33 000 PLAI. Ainsi, les régions dont le taux PLAI sur cette part résiduelle est supérieur à 26,4 % de la part PLUS-PLAI voient leur nombre de PLAI limité au bénéfice du PLUS. La dotation PLS reste conforme aux remontées.

Ainsi, la programmation 2014 en France métropolitaine atteint **134 000 LLS environ, dont 98 800 PLUS-PLAI**. Un tel objectif s'inscrit dans un renforcement progressif de l'effort en faveur du développement de l'offre de logements locatifs sociaux (+14% par rapport à 2013 et +28% par rapport au nombre de logements financés en 2012).

Ainsi, l'effort national enclenché depuis 2013 en faveur du développement du logement locatif social se traduit par un renforcement du rythme de financement, qui permettrait d'atteindre l'objectif des 150 000 LLS financés d'ici à 2015.

2) La priorité donnée au développement de l'offre nouvelle.

contribuent à l'atteinte de vos objectifs PLUS et doivent être financés sur votre dotation, au même titre que les PLUS classiques.

La priorité doit être donnée au développement de l'offre nouvelle de logements familiaux (construction neuve ou acquisition-amélioration de logements non occupés), tout en assurant la mise en œuvre des objectifs des PDALPD et des PDAHI par le financement de résidences sociales et de logements adaptés aux besoins des personnes défavorisées.

La production de logements doit être orientée en priorité vers les territoires les plus tendus mais elle sera maintenue même dans les zones rurales ou semi rurales afin d'assurer une offre de logement social pour les Français les plus en difficulté quel que soit l'endroit où ils habitent. Dans ces territoires moins tendus, il importera de veiller à ce que la production de logements locatifs sociaux ne contribue pas à augmenter la vacance du parc public ou à dégrader le parc privé. Le recours aux acquisitions, suivies ou non de travaux, doit être privilégié.

Plusieurs outils sont désormais mis à votre disposition pour mesurer très précisément la demande avec la mise en œuvre du système national d'enregistrement (SNE) de la demande locative sociale et de l'infocentre Infodalo qui permettent d'améliorer la connaissance de la demande sociale et très sociale. Ces outils peuvent notamment vous permettre d'évoquer avec les collectivités locales, notamment les délégataires, et avec les bailleurs sociaux la question de l'adaptation de l'offre (surfaces des logements) aux capacités financières des locataires. Au niveau national on ne peut que constater une insuffisance du nombre de petits logements alors qu'ils sont adaptés à la taille et aux capacités financières des ménages demandeurs.

De plus, la mobilisation des collectivités locales pour l'atteinte de cet objectif de production de logements, doit se traduire dans les documents de planification et de programmation (PLH, PDH, PLUI,...). Le suivi de ces documents dans le système d'informations Sudocuh constitue donc un moyen de vérifier leur cohérence avec les objectifs de production que vous définirez localement.

Vos priorités régionales devront tenir compte des opérations prévues au titre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) ainsi que de la nécessité d'accompagner l'effort de production de logements locatifs sociaux dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU dont les objectifs de rattrapage ont été sensiblement augmentés dans le cadre de la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. De même, les objectifs et crédits notifiés doivent vous permettre de financer les opérations qui pourront être retenues dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt relatif à la redynamisation des centre-bourgs qui sera lancé en 2014.

Enfin, je vous rappelle que les crédits Etat du programme 135 ne doivent pas financer l'acquisition, la construction ou la démolition de logements sur le périmètre

d'intervention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), sauf en cas de dérogation accordée par la DHUP ou dans les cas prévus par la circulaire de programmation de 2006.

3) Un effort particulier en réponse aux besoins spécifiques.

Outre le développement de l'offre nouvelle de logements sociaux ordinaires, des cas particuliers de structures collectives doivent être traités avec attention :

- les **opérations de réhabilitation spécifiques** des foyers de travailleurs migrants – après avis favorable de la CILPI – et de réhabilitation de logements locatifs sociaux vacants en vue de la création de structures d'hébergement seront signalées à la DHUP qui notifiera les crédits correspondants sur une enveloppe prévisionnelle au niveau national de 3 M€.
- les **projets financés dans le cadre du PIA** (Programme d'Investissements d'Avenir) pour lesquels des moyens financiers importants sont mis à disposition des porteurs de projet pour subventionner les structures de logement des apprentis. En fonction des projets retenus par le Premier ministre sur proposition du Commissariat général à l'investissement, et sur lesquels vous devez émettre un avis en CRH, vous délivrerez les agréments PLUS ou PLAI à 0 €, ou PLS qui permettront de déclencher les aides indirectes de l'Etat. A cet effet, **des agréments spécifiques vous seront notifiés de manière ponctuelle depuis le niveau national** afin que ces projets ne remettent pas en cause votre programmation classique du logement social.
- les logements financés en **PLAI adaptés destinés aux ménages qui cumulent les difficultés financières et d'insertion sociale** font l'objet d'appels à projets nationaux et seront financés de manière complémentaire en abondant les enveloppes notifiées en début d'année par des crédits issus du Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux.

Par ailleurs, certains publics spécifiques dont les difficultés d'accès au logement sont aujourd'hui très préoccupantes doivent faire l'objet d'une attention particulière:

- les jeunes et les étudiants, en favorisant la construction de petits logements dans le parc locatif social classique d'une part et en accélérant l'effort de construction de logements destinés spécifiquement aux étudiants d'autre part. L'objectif national est ambitieux puisque ce sont 8 000 logements étudiants qui devront être financés chaque année.
- les personnes âgées et/ou personnes handicapées : les logements-foyers destinés aux personnes âgées et/ou aux personnes handicapées doivent répondre aux besoins exprimés dans les schémas départementaux de l'organisation sociale et médico-sociale et doivent avoir été autorisés, conformément aux dispositions du Code de l'action sociale et des familles, par les Agences Régionales de Santé ou les Conseils généraux.

4) La répartition en AE en fonction des prix de revient prévisionnels au mètre carré constatés.

La programmation LLS 2014 s'abstrait du zonage A/B/C et répartit les aides directes en fonction des coûts réels des opérations, constatés en m² de surface sur les 4 dernières années.

L'INSEE propose un zonage en aires urbaines 2010 (voir le référentiel et la carte en fin de note). A l'aide de l'infocentre SISAL, les prix de revient des opérations de logements locatifs sociaux ont été étudiés selon ce zonage, sur les 4 dernières années, afin d'analyser les éventuelles différences dans les communes selon leur caractère plus ou moins urbain.

Les prix de revient étudiés concernent uniquement les opérations de construction neuve. En effet, les résultats obtenus pour l'acquisition-amélioration, même sur un échantillon de 4 ans, ne sont pas exploitables. Le faible nombre d'opérations financées crée des disparités importantes, d'autant que les prix de revient en acquisition-amélioration voient se côtoyer les deux extrêmes : des opérations très chères, bien plus chères que le neuf, et des opérations très peu chères.

Des regroupements ont donc été effectués **pour obtenir des zones pour lesquelles les coûts sont globalement homogènes, avec peu de dispersion.** Ces zones sont les suivantes :

- zone 1 : les grands pôles d'Ile de France ;
- zone 2 : les communes appartenant à la couronne du grand pôle d'Ile-de-France ;
- zone 3 : les grands pôles de PACA, Corse et Rhône-Alpes ;
- zone 4 : les autres grands pôles ;
- zone 5 : les autres communes.

Les prix de revient moyens observés sur les 4 dernières années sont les suivants :

	Charges foncières ou immobilières (€ / m ² SU)	Coût du bâtiment ou des travaux (€ / m ² SU)	Prestations intellectuelles et frais (€ / m ² SU)	Montant total (€ / m ² SU)	Pas entre deux zones (en € / m ² SU)
Zone 1	881,69	1 810,40	232,58	2 924,67	+ 550,36
Zone 2	644,43	1 577,77	152,11	2 374,31	+ 304,35
Zone 3	571,79	1 320,09	178,08	2 069,96	+ 225,12
Zone 4	433,55	1 266,60	144,69	1 844,84	+ 152,49
Zone 5	332,80	1 209,58	149,97	1 692,35	

La répartition des logements financés par zone et par région sur les 4 dernières années, en construction neuve et en acquisition-amélioration, est présentée en fin de document.

5) Les enveloppes d'AE

La programmation infrarégionale sera construite en prenant en compte la totalité des crédits Etat, votés au titre de la loi de finances et disponibles chez les délégataires (reliquats), ainsi que les crédits d'Action Logement qui viendront abonder les

subventions de l'Etat pour surcharge foncière et prime spécifique (Ile-de-France) selon la règle du « 1 pour 1 ».

En complément de ces crédits, vous rappellerez que l'effort de la Nation ne se limite pas aux aides publiques directes. A cette fin, l'évaluation des aides indirectes par type de produit vous sera transmise par envoi séparé par le bureau DHUP/PH/PH2.

disponibles en début de gestion, en retranchant le montant de la réserve LOLF. Ce montant sera défini dans la notification qui précisera pour l'ensemble du programme 135 le montant des crédits disponibles pour chaque action.

a) La subvention principale

Les PLUS sont subventionnés à hauteur de 300€/logement (montant moyen indiqué par le PAP) dans les quatre premières zones et à 0 € dans la cinquième.

Pour les PLAI, le montant moyen de subvention a été fixé **proportionnellement au prix de revient total des opérations** selon les zones identifiées. Ainsi, on obtient une subvention unitaire au logement qui est fonction des coûts réels de l'opération observés.

Les montants moyens de subvention sont donc les suivants :

	MMS PLUS	MMS PLAI
Zone 1 : grand pôle IDF	300	11 000
Zone 2 : couronne grand pôle IDF	300	8 900
Zone 3 : grands pôle Corse ¹ , PACA, RA	300	7 800
Zone 4 : autres grands pôles	300	6 900
Zone 5 : autres communes	0	6 400

b) La surcharge foncière et la prime spécifique à l'Ile-de-France

L'enveloppe réservée pour la surcharge foncière et la prime Ile-de-France s'élève à 150 M€, dont 67,5M€ pour la prime spécifique Ile-de-France.

La subvention pour surcharge foncière est distribuée uniquement aux communes des 4 premières zones. Le montant de la charge foncière en zone 5 est considéré comme la « valeur de référence » pour le coût du foncier, soit 332,80 € / m² SU. Et la différence entre les montants observés dans les autres zones et la valeur de référence constitue le « dépassement ».

Le montant moyen de subvention pour surcharge foncière est alors fixé proportionnellement à ce « dépassement » constaté entre la valeur moyenne de la charge foncière de la zone considérée et la valeur de référence (à savoir la valeur de la charge foncière moyenne dans la zone 5).

¹ Pour la Corse, l'article R. 331-15 du CCH fixe des taux de financement dérogatoires : alors qu'en construction neuve la subvention est limitée à 5% de l'assiette subventionnable pour les autres régions, ce taux est porté à 14,5% pour la Corse. Cette majoration est donc appliquée aux montants moyens de subvention de votre région. Ainsi, on obtient 870 €/logement pour les PLUS en zone 3, 22 620 € pour les PLAI en zone 3, et 18 560 € pour les PLAI en zone 5

Les montants moyens pour surcharge foncière sont donc les suivants :

	PLUS-PLAI
Zone 1 : grand pôle IDF	2 274
Zone 2 : couronne grand pôle IDF	1 291
Zone 3 : grands pôle Corse ² PACA, RA	990
Zone 4 : autres grands pôles	417
Zone 5 : autres communes	0

A ces montants s'ajoute la prime spécifique Ile-de-France dont le montant global est de 67,5 M€ pour les zones 1 et 2.

c) Les actions d'accompagnement et le numéro unique.

Les actions d'accompagnement, dont le coût doit être maîtrisé, sont à financer sur cette enveloppe. Un pourcentage de 1,5 % de l'enveloppe budgétaire dédiée au financement du LLS dans les BOP régionaux a été réservé pour ces actions d'accompagnement et les crédits dédiés au numéro unique, soit 6,66M€.

Au sein de cette enveloppe, les MOUS doivent être utilisées uniquement pour financer des actions visant à favoriser l'accès au logement. Pour la mise en œuvre de politiques publiques d'accompagnement « hors logement », d'autres crédits doivent être mobilisés en particulier ceux du FEDER "communautés marginalisées" qui ont une vocation à financer des actions transversales (cf. objectif thématique n°9).

- 50% de cette enveloppe, à savoir 3 360 000€, est répartie proportionnellement à la dotation LLS de la région.

- 3 300 000€ sont répartis de manière forfaitaire dans les 22 régions, soit 150 000 € par région afin de permettre aux régions de bénéficier d'une enveloppe leur permettant de réaliser des actions, en particulier des MOUS sur cette ligne, quelle que soit leur dotation LLS.

L'enveloppe notifiée pour cette action constitue un maximum à ne pas dépasser.

d) Les gens du voyage.

Le montant global d'AE pour les gens du voyage est de **1,65 M€, ce qui correspond à la moyenne des crédits engagés sur cette action sur les trois dernières années.** Cette enveloppe est répartie proportionnellement à la dotation LLS dans chaque région. En fonction des remontées de besoins qui seront faites lors du rendez-vous de gestion du 30 juin, des crédits supplémentaires pourront être notifiés et, si besoin, délégués lors de la 2^{ème} délégation de crédits.

De même que pour les MOUS, les crédits du FEDER au titre des "communautés marginalisées" doivent être mobilisés sur ces actions.

² Pour la Corse, le montant moyen de subvention au titre de la surcharge foncière est égal à 2 871 € /PLUS et PLAI en zone 3.

6) Modalités de mise en œuvre.

Afin d'atténuer les décalages du montant des enveloppes régionales avec les AE consommées par les régions en 2013, il est procédé à un lissage:

- lorsque le résultat obtenu est supérieur à l'enveloppe consommée en 2013, la notification 2014 correspond à l'enveloppe 2013 majorée du tiers de la différence entre 2013 et 2014 « cible » ;
- le résidu dégagé ainsi a été réparti en faveur des régions qui voient au contraire leur dotation baisser, proportionnellement à la différence entre l'enveloppe consommée 2013 et l'enveloppe cible 2014.

Les montants moyens de subvention (sous l'infocentre Galion/Sisal) de même que la rapidité de consommation des crédits (sous Chorus) feront l'objet d'une forte attention en 2014. Ces indicateurs revêtiront une importance déterminante pour les affectations de crédits complémentaires et les redéploiements qui auront lieu en cours de gestion. En particulier, le respect strict des montants moyens de subvention fera l'objet d'un suivi rigoureux.

La programmation fera l'objet comme tous les ans d'un suivi du responsable de programme au travers de trois enquêtes : au 15 avril pour la répartition infrarégionale des objectifs et des enveloppes financières, au 30 juin et au 15 septembre pour les perspectives et les redéploiements de fin de gestion.

7) Fongibilité asymétrique au bénéfice du développement de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux.

Le financement des opérations concourant au développement de l'offre de logements locatifs sociaux (enveloppe LLS) bénéficie d'une **fongibilité asymétrique**. Aussi les AE qui vous sont notifiées sur cette ligne LLS ne peuvent être utilisées pour une autre action du programme, sauf autorisation préalable du responsable du programme 135.

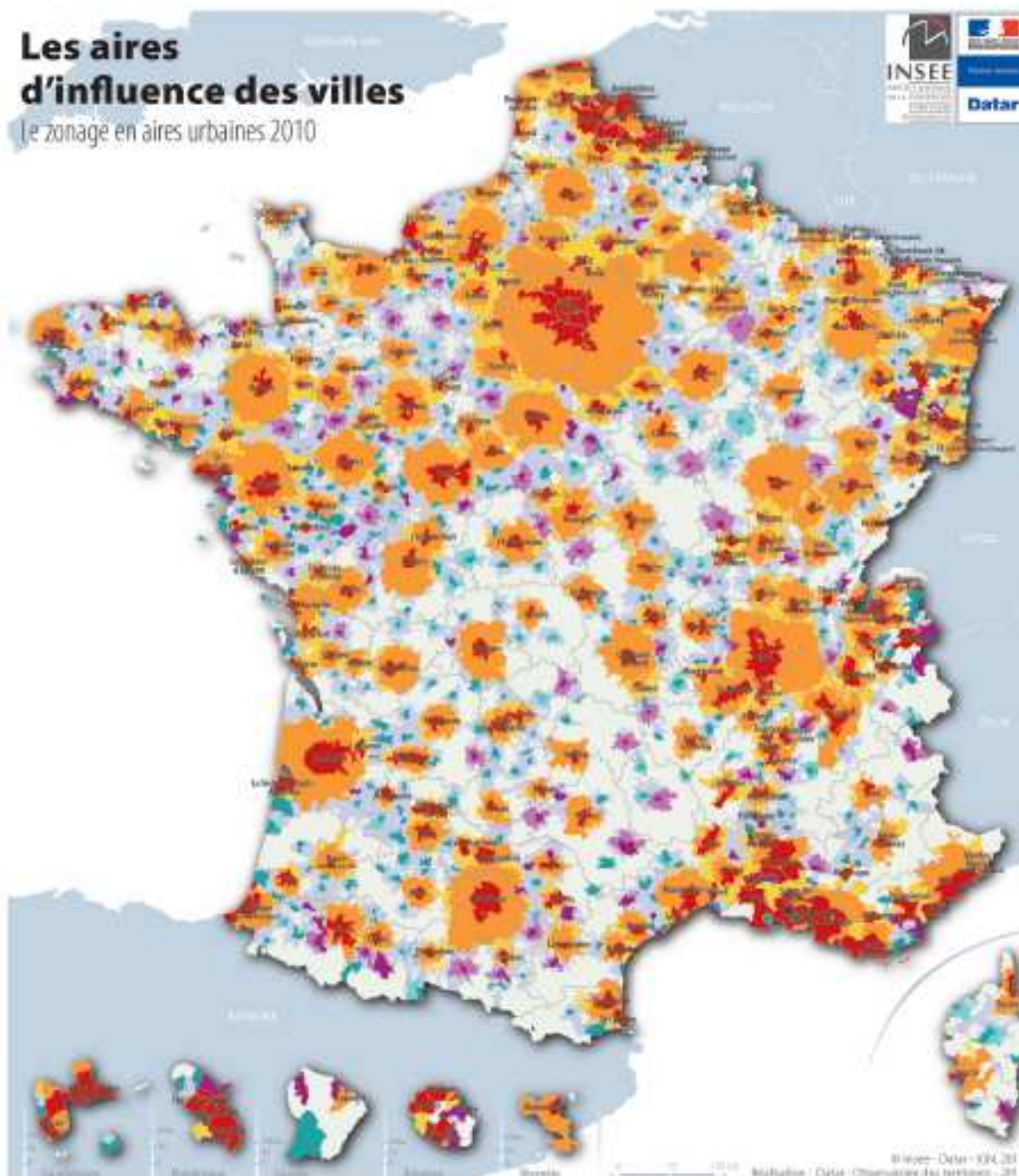
Le contrôle du respect cette règle de gestion pourra être exercé via Chorus, et, d'ici le second semestre, via Sisal.

Référentiel INSEE

- **les grandes aires urbaines** : ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. La zone rouge de la carte représente les communes appartenant à des grands pôles et la zone orange les communes appartenant aux couronnes des grands pôles.
- **les communes multipolarisées des grandes aires urbaines** sont les communes dont au moins 40 % des actifs ANNEXE occupés résidents travaillent dans plusieurs grandes aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant (zone jaune sur la carte)
- **les moyennes aires** : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 5 000 à 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci (ensemble violet sur la carte).
- **les petites aires** : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 1 500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci (ensemble bleu sur la carte)
- **autres communes multipolarisées et les communes isolées, hors influence des pôles** (le reste, en gris sur la carte)

Les aires d'influence des villes

Le zonage en aires urbaines 2010



ESPACE DES GRANDES AIRES URBAINES

Grandes aires urbaines

- Grands pôles - 137 communes
- Couronnes des grands pôles - 1233 communes
- Communes multipolarisées des grandes aires urbaines - 2 369 communes



Bos des grands aires urbaines

ESPACE DES AUTRES AIRES

Aires moyennes

- Pôles moyens - 47 communes
- Couronnes des pôles moyens - 433 communes

Petites aires

- Petits pôles - 471 communes
- Couronnes des petits pôles - 107 communes

AUTRES COMMUNES MULTIPOLARISÉES

COMMUNES ISOLÉES, MORS INFLUENCE DES PÔLES

© Insee - Datar - IGN, 2011
 Réalisation : Datar - Observatoire des territoires - 2011

Répartition des logements financés par zone ces 4 dernières années en construction neuve et en acquisition-amélioration

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
Ile-de-France	96,1%	3,9%			
Alsace				77,4%	22,6%
Aquitaine				85,6%	14,4%
Auvergne				74,8%	25,2%
Bourgogne				80,0%	20,0%
Bretagne				51,2%	48,8%
Centre				63,9%	36,1%
Champagne-Ardenne				77,7%	22,3%
Franche-Comté				51,2%	48,8%
Languedoc-Roussillon				63,4%	36,6%
Limousin				70,3%	29,7%
Lorraine				78,1%	21,9%
Midi-Pyrénées				77,5%	22,5%
Nord-Pas-de-Calais				89,7%	10,3%
Basse-Normandie				61,9%	38,1%
Haute-Normandie				76,0%	24,0%
Pays de la Loire				67,7%	32,3%
Picardie				51,0%	49,0%
Poitou-Charentes				69,3%	30,7%
PACA			87,3%		12,7%
Rhône-Alpes			74,7%		25,3%
Corse			23,8%		76,2%
TOTAL	29,4%	1,2%	14,4%	37,2%	17,8%