



# MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Formation Instructeur Financement du logement social sept 2020

# Sommaire

## 1. Historique du financement du LLS

- a. La période avant 1977
- b. 1977, le tournant et après

## 2. Principes et Instruments du financement du LLS actuels

- a. Les principes généraux
- b. Les instruments

## 3. Les contreparties des aides à la pierre

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

## 4. 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

## 5. Autres produits

- a. Le LLI
- b. La PALULOS communale

## 6. La programmation

- a. Le constat et les enjeux
- b. Notions budgétaires et mise en œuvre de la programmation

# 1. Historique du financement du LLS

## a. La période avant 1977

### Première période : fin 19ème / début 20ème

- Loi du 30/11/1897 dite Loi Siegfried : création des comités locaux d'Habitations à Bon Marché.
- Loi Ribot du 10 avril 1908, création des Offices Publics d'HBM et des Crédits Immobiliers.

### Deuxième période : entre deux guerres

- 1ère loi de programmation par la loi du 13 juillet 1928, Loi Loucheur, qui prévoit les Habitations à Bon Marché Améliorées. Prévision de de construction de 260 000 logements sur 5 ans.

=> Débats sur l'urbanisme dans les années 30, la Charte d'Athènes, réécrite par Le Corbusier dans « la ville fonctionnelle » en 1941.

### Troisième période : la reconstruction (1945-1960)

- Loi de 1948, dont l'ambition est d'assurer une hausse régulière des loyers compatible avec les ressources des occupants, l'amélioration du patrimoine des propriétaires est visée. Création de l'allocation de l'**ALF** pour aider les familles à faire face à cette hausse (à partir de 2 enfants).

=> Atonie du secteur privé, intervention de l'État par la Loi Minjoz de 1950 : financement des LLS par les Caisses d'Épargne. Les HBM deviennent des HLM.

- 1953 : renforcement des aides à la pierre, objectif de 300 000 LLS/an. Création de la Participation patronale du 1 %.

## a. La période avant 1977 (suite)

### Quatrième période : stabilisation et harmonisation (1960-1977)

Amélioration de la qualité et tentative d'un produit unique (HLMO en 1961)

Débudgétisation : remplacement des prêts directs du Trésor par les financements de la CPHLM

- 1960 : HLM-O
- 1961 : Programmes sociaux de relogement (PSR) (liés à la rénovation urbaine) et ILN (Immeubles à Loyer Normal) sans plafonds de ressources.
- 1968 : Programmes à loyer réduit (PLR) : complète le PSR (75% des plafonds du HLM-O) et ILM (réintroduction) : plafonds de ressources 150% des plafonds du HLM-O.
- 1971 : création de l'ALS pour aider les ménages sans enfant, ne bénéficiant donc pas de l'ALF, étendue à d'autres populations « vulnérables » (pers âgées, pers handicapées puis jeunes actifs...).

A noter :

Principe de calcul des aides à l'investissement : % prix de revient dans la limite d'un prix de référence

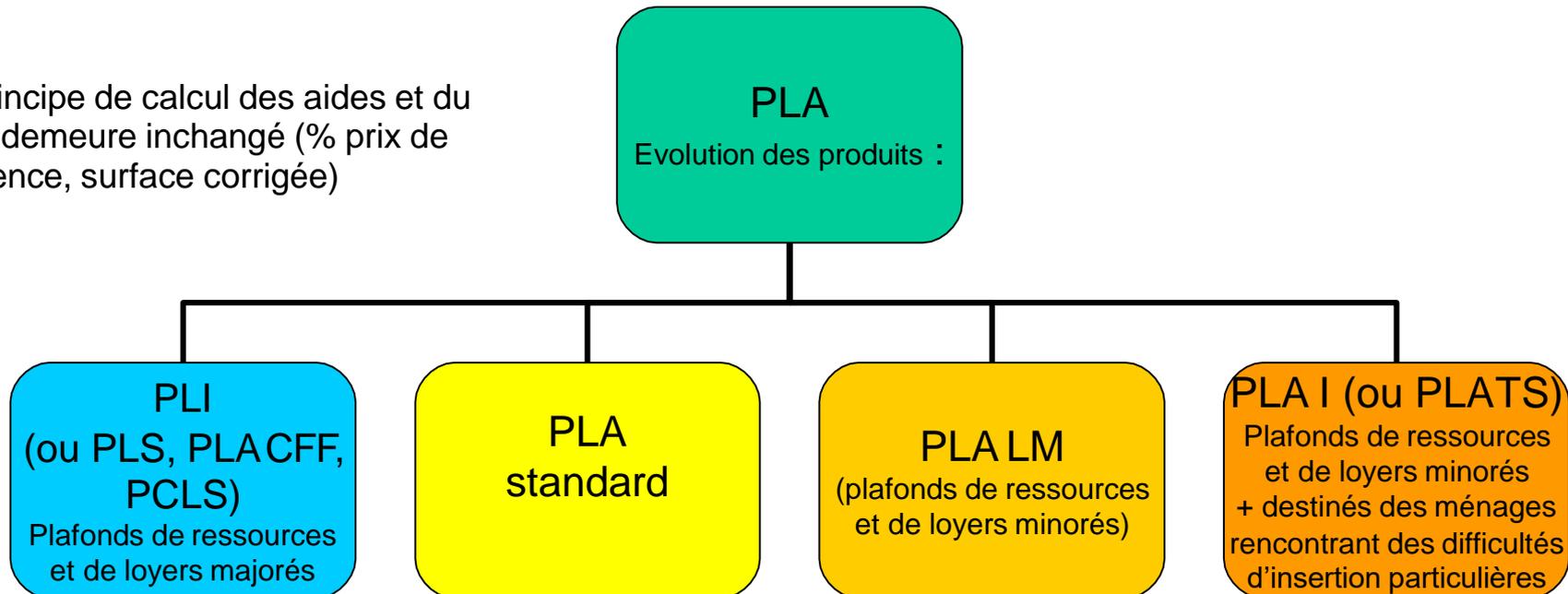
~~Principe de calcul du loyer : surface corrigée~~

## b. 1977 : le tournant et après

### Principes :

- Renforcement de l'aide à la personne (APL) au détriment de l'aide à la pierre
- Une aide à la pierre (locatif social) avec un produit unique : le PLA (qualité de construction uniforme, remontée du prix plafond antérieur de 40%)
- Réhabilitation du parc HLM (PALULOS) et privé (ANAH)
- Banalisation de l'accession sociale (PAP)

Le principe de calcul des aides et du loyer demeure inchangé (% prix de référence, surface corrigée)



## **b. 1977 : le tournant et après (suite)**

1986 : Octroi direct des prêts par la CDC - sous réserve de la décision de financement - , qui a désormais un rôle actif (plus de garantie ni de bonification des prêts par l'Etat) et doit s'assurer de l'équilibre des opérations

1988 : Déconnection des prêts de la subvention Etat (passage du prêt aidé au logement aidé)

Diversification progressive (PLI, PLA-I / TS, PLA-Lm) : Les nouveaux produits traitent une population spécifique (en termes de ressources en particulier), avec un financement qui est d'autant moins fort que les plafonds de loyers & ressources augmentent)

1996 : PLA fiscal (1996) (subvention remplacée par la LASM)

1996 : Réforme de la surface utile : abandon des prix de référence et du calcul en surface corrigée pour le financement HLM. Conséquence : le critère du logement social devient essentiellement le conventionnement APL (plus de critère de qualité depuis la réforme de 1977, plus de critère de coût non plus désormais) – Coefficients de majoration de la subvention et du loyer pour des critères de qualité et des marges appréciées localement

1999 : Mixité sociale avec le PLUS

-30% des lgts obligatoirement attribués à des ménages dont les ressources | 60% plafonds PLUS

-10% des lgts peuvent être attribués à des ménages dont les ressources | 120% plafonds PLUS

2001 : Nouveau PLS

2009 : banalisation du livret A

## a/ Les principes généraux

- Débudgétisation de l'aide de l'Etat (plus de prêts directs, plus de bonification des prêts)
- Banalisation du logement social (qualité, coût) avec rôle majeur du conventionnement APL
- Renouvellement de l'aide fiscale (LASM et TVA à taux réduit – également : exonération TFPB) en plus de l'exonération classique à l'I.S.
- Des prêts de LT assis sur les fonds d'épargne, les rendant peu dépendant des cycles économiques
- Un système de garantie de prêts qui repose sur les collectivités locales (ou CGLLS)

## b/ Les instruments

### 1/ LE FNAP

2016 : Création du Fonds national des aides à la pierre (articles L. 435-1 et sq. et R. 435-1 et suivants du CCH) (270 M€ Cot. CGLLS + 250 M€ Etat ; garantie des financements dès la LdF ; plus de CP par voie de concours)

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 président actuel est le DHUP par interim

Le fonds est soumis au décret relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP).

## **b/ Les instruments**

### **1/ LE FNAP (suite)**

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).

## b/ Les instruments

### 1/ LE FNAP (suite)

#### **Ressources du FNAP (CA du 05/12/2019)**

<b>Ressources</b>	<b>BI 2020</b>
Action Logement	350 000 000 €
Fraction des cotisations versées par les bailleurs à la CGLLS	75 000 000 €
Prélèvements SRU	400 000 €
Remboursement en provenance des fonds de concours gérés par l'Etat	23 210 000 €
<b>Total non fléchés</b>	<b>448 610 000 €</b>
Majoration SRU (fléchée PLAI adaptés)	28 000 000 €
Remboursement en provenance des fonds de concours gérés par l'Etat	8 600 000 €
<b>Total</b>	<b>485 210 000 €</b>

Les recettes prévisionnelles 2020 du FNAP sont constituées de :

- **Un socle pérenne** : 350 M€ en provenance d'Action Logement et 75 M€ des cotisations des bailleurs sociaux
- **Les ressources issues du SRU**: les prélèvements SRU, estimés à 400 000 € à la suite de la réforme de la carte territoriale (FNAP bénéficiaire de dernier rang) ; les majorations SRU, estimés à 28 M€ (FNAP unique bénéficiaire)
- **Une ressource ponctuelle en 2020** : le remboursement au FNAP des crédits non engagés sur les fonds de concours et reportés en 2020 (23,21 M€ de ressources non fléchées et 8,6 M€ de ressources fléchées)
  - Équivalent à un prélèvement sur trésorerie (recettes perçues antérieurement par le FNAP)

➔ **Le total des recettes, recettes fléchées comprises, se situe à 485,2 M€**

## **b/ Les instruments (suite)**

2018 : Mise en place de la RLS

Une baisse progressive, sur trois ans, des loyers des ménages modestes du parc social, avec la mise en place d'une réduction de loyer de solidarité (RLS), et concomitamment une baisse de la dépense publique des aides personnalisées au logement (APL).

Impacts :

800 M€ d'économies en 2018 et 2019 pour les finances publiques et 1,5 milliards d'économies à compter de 2020

Objectif de créer aucun perdant pour les ménages bénéficiaires

-Périmètre de la réforme : logement conventionnés gérés par les organismes OPH/EPL/ESH/COOPHLM, hors foyers : le périmètre exclu bien les associations notamment MOI

- Une baisse de loyer forfaitaire sous conditions de ressources

-Une baisse concomitante de l'APL pour un montant compris entre 90 et 98% de la baisse forfaitaire de loyer appliquée

- 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 R. 331-12 du CCH :**

**« 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'Île-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 26 décembre 2019 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	13 207	13 207	11 478	24 006	24 006	20 870	31 208	31 208	27 131
2 personnes sans aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou 1 pers. seule en situation de handicap	21 527	21 527	16 723	35 877	35 877	27 870	46 640	46 640	36 231
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	28 218	25 876	20 110	47 031	43 127	33 516	61 140	56 065	43 571
4 personnes ou 1 pers. seule + 2 personnes à charge Ou 3 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	30 887	28 412	22 376	56 152	51 659	40 462	72 998	67 157	52 601
5 personnes ou 1 pers. seule + 3 personnes à charge Ou 4 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	36 743	33 637	26 180	66 809	61 154	47 599	86 852	79 500	61 879
6 personnes ou 1 pers. seule + 4 personnes à charge ou 5 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	41 349	37 850	29 505	75 177	68 817	53 644	97 730	89 462	69 737
Par personne supplémentaire	4 607	4 216	3 291	8 377	7 668	5 983	10 890	9 968	7 778

**Pour se souvenir :**

- Les plafonds de ressources PLS sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30 % (arrêté du 29.7.87 : art. 1<sup>er</sup>) ;**
- Pour la TVA à taux réduite en QPV, les plafonds de ressources sont les plafonds PLS majorés de 11 % ;**
- Pour l'investissement locatif en logement intermédiaire, les plafonds de ressources sont ceux de l'investissement Pinel.**

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

## c. Les plafonds de loyers

- En 2020, suivant l'Avis du 20 janvier 2020 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 m<sup>2</sup> SU</i>	Zone 1	Zone 1bis	Zone 2	Zone 3
<b>PLUS</b>	6,54	6,94	5,74	5,32
<b>PLAI</b>	5,81	6,18	5,10	4,72

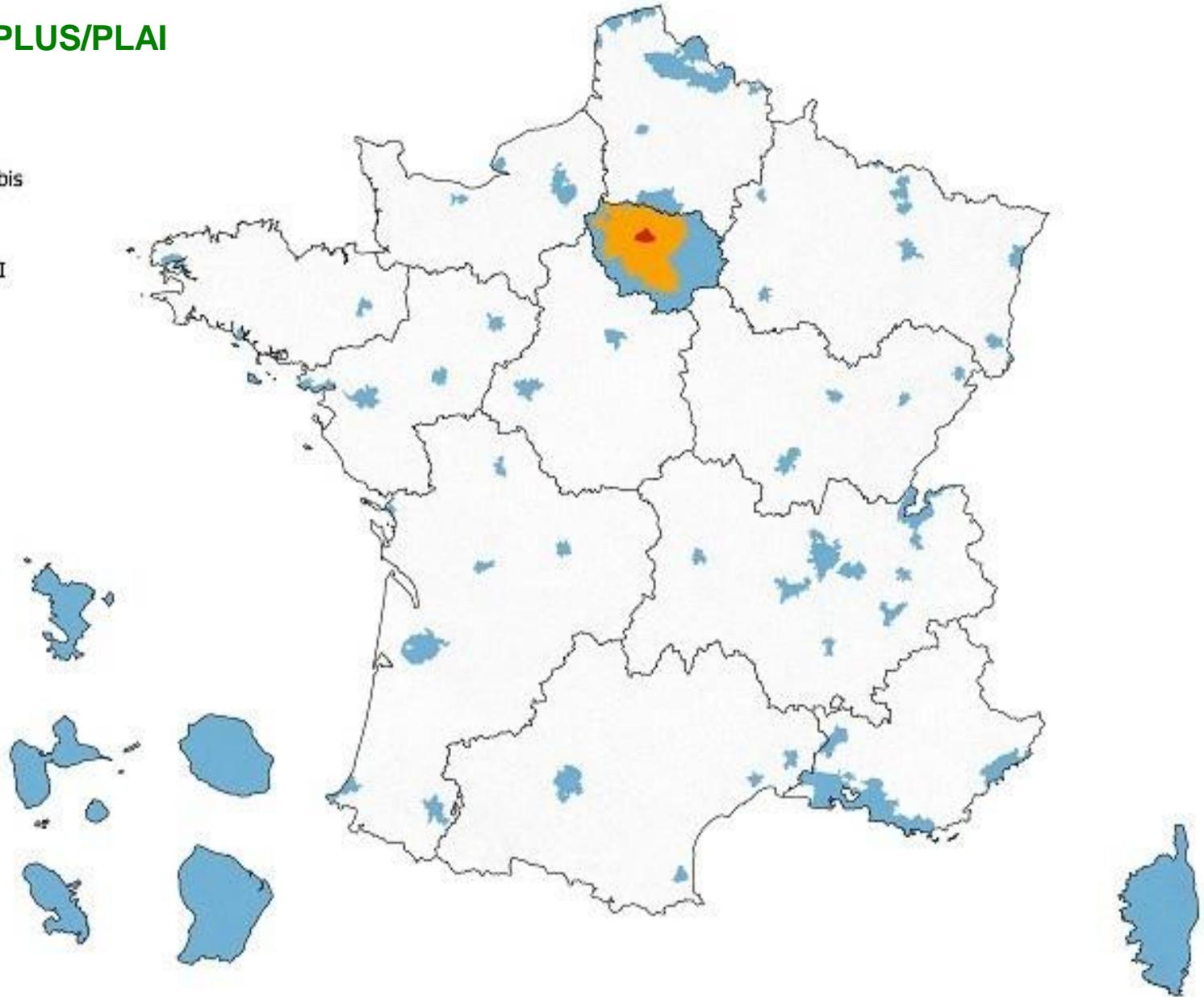
### ➤ Pour les PLS :

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 m<sup>2</sup> SU</i>	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
<b>PLS</b>	13,54	10,44	8,99	8,61	8,00

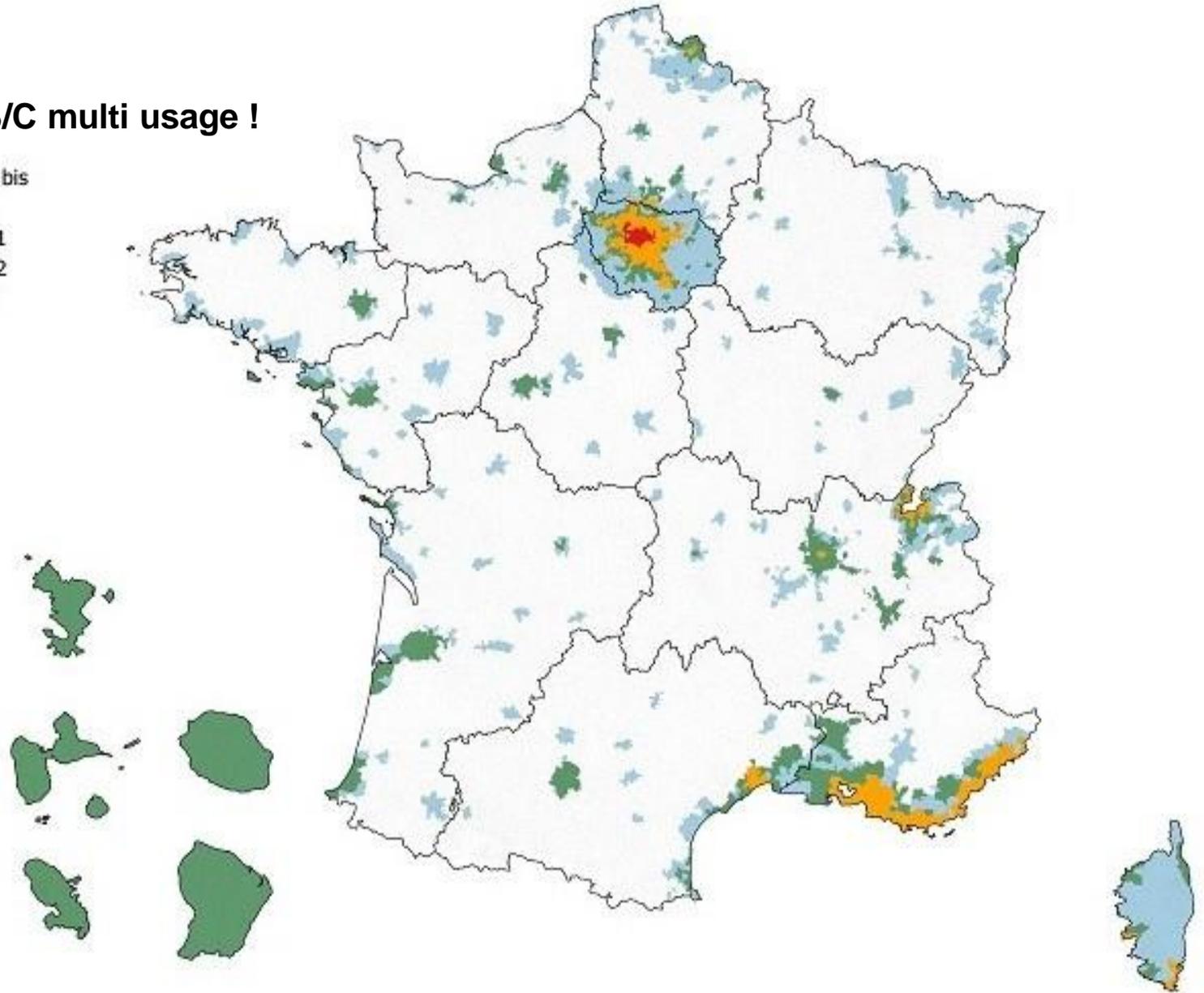
## Zonage PLUS/PLAI

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

- 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"> <li>- <b><u>Contingent Préfet</u></b> : 30 % <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>25 % mini</b> (personnes prioritaires, notamment les personnes mal logées ou défavorisées)</li> <li>- <b>5 % maxi</b> (Agent civil/militaire Etat)</li> </ul> </li> <li>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)</li> <li>- <b><u>Collectivités Territoriales, leurs groupements, CCI au titre de la garantie financières des emprunts</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>20 % maxi</b></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Collecteurs Action Logement si financement (subventions ou prêts)</b></li> <li>- <b>Collectivités locales, État (policiers...), CCI si apport de terrain ou financement</b></li> <li>- <b>Maître d'ouvrage</b></li> </ul>

- 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

$$= 0,77 \times [1 + (\text{nbre logts} \times 20 \text{ m}^2 / SU)] \text{ en RS/LF} = 0,77 \times [1 + (\text{nbre logts} \times 38 \text{ m}^2 / SU)]$$

VB = valeurs de base (révisées chaque année)

1 + MQ + ML = 1 + majoration pour qualité + 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 % ( <b>dérogation préfet : 6,5 %</b> )	10 % ( <b>dérogation préfet : 11,5 %</b> ) Limité à 13 % du prix de revient de l'opération
PLUS CD	12 %	
PLAI	20 %	20 % ( <b>dérogation préfet : 25 %</b> ) 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 % ( <b>dérogation préfet : 17,5 %</b> )	17 % ( <b>dérogation préfet : 18,5 %</b> ) Limité à 18 % (ou 21%) du prix de revient de l'opération
PLUS CD	20 %	
PLAI	30 %	30 % ( <b>dérogation préfet : 35 %</b> ) 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 <sup>2</sup> 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>
<b>Neuf</b>	200€	290€	150€	210€	100€	130€
<b>Acquisition-Amélioration</b>	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>	<b>Double plafond de subvention</b>	
			<i>Part du dépassement</i>	<i>Part de la valeur foncière de référence * SU de l'opération</i>
<b>Hors délégation de compétence (R. 331-24)</b>	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%
<b>Délégation de compétence (R. 331-24-1)</b>	-	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 :**

- 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 ;
- Les ménages dont la situation le justifie et occupant un logement PLAI-a pourront bénéficier d'un accès prioritaire aux crédits du FNAVDL ;
- 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.
- 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.

**Pour mémoire** : Arrêté du 27 septembre 2019 relatif au calcul des aides personnelles au logement et de la prime de déménagement, arrêté de revalorisation sur les loyers plafonds et des redevances (respectivement art 7 et 27) +0,3 % entre 2017 et 2019.

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

Zone	Personne seule	Couple sans personne à charge	Personne seule ou couple ayant une personne à charge	Par personne à charge supplémentaire
I	295,93 €	356,92 €	403,39 €	58,52 €
II	257,92 €	315,69 €	355,23 €	51,70 €
III	241,73 €	293,04 €	328,57 €	47,09 €

## 5. Autres produits

- a. Le LLI
- b. La PALULOS communale

### a. Le LLI

**Le logement intermédiaire a été redéfini juridiquement** par l'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire (= création art. L 302-16 CCH) :

- Logements (neufs ou anciens)
- Occupés par des personnes physiques respectant des plafonds de ressources
- A usage d'habitation principale
- Respect de plafonds de loyer en locatif
- Les Plafonds de loyer et de ressources sont supérieurs à ceux applicables aux logements locatifs sociaux

Des produits de logements intermédiaires ou assimilés existaient depuis longtemps, mais jusqu'en 2014, il n'existait pas de définition formelle, et les formes existantes étaient très disparates (en particulier en termes de plafonds de ressources, de loyers, et de zonage géographique).

Ainsi, les **plafonds de loyers et de ressources** des dispositifs intermédiaires ont été unifiés entre 2015 et 2017 ainsi que le **zonage** (ABC) en 2014.

## a. Le LLI (suite)

- TVA à 10 % (article 279 – 0 bis A du CGI)
- Exonération de TFPB sur 20 ans (article 1384-0 A du CGI)

### **Principales caractéristiques :**

- Plafonds de loyers et de ressources du dispositif d'aide à l'investissement locatif (y compris loyers modulés)
- Mixité sociale : 25% de surface de logements sociaux pour les communes comptant moins de 50 % de logements sociaux (35 % à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019).
- Zones éligibles : A et B1
- Logements éligibles : uniquement la construction neuve et les transformations de bureaux
- Engagement de location : 20 ans, mais revente possible des logements à partir de la 11<sup>ème</sup> année (dans la limite de 50%) et à partir de la 16<sup>e</sup> année pour tous les logements.
- **Agréments délivrés par l'État**  
**=> produit pour institutionnels**

### a. Le LLI (fin)

#### Plafonds de loyer (€/m<sup>2</sup> de surface utile)

<b>Abis</b>	<b>A</b>	<b>B1</b>
<b>17,17</b>	<b>12,75</b>	<b>10,28</b>

*Remarque 1 :* Pour calculer le loyer mensuel du locataire, le plafond de loyer est multiplié par la surface du logement et par le coefficient multiplicateur  $0,7 + 19/S$ .

*Remarque 2 :* Les plafonds de loyers peuvent être modulés à la baisse par arrêté préfectoral.

Plafonds de ressources LLI 2019			
Catégorie de Ménages	A bis	A	B1
1	38 236,00 €	38 236,00 €	31 165,00 €
2	57 146,00 €	57 146,00 €	41 618,00 €
3	74 912,00 €	69 693,00 €	50 049,00 €
4	89 439,00 €	82 282,00 €	60 420,00 €
5	106 415,00 €	97 407,00 €	71 078,00 €
6	119 745,00 €	109 613,00 €	80 103,00 €
par pers supplémentaires à partir de la 5ème	13 341,00 €	12 213,00 €	8 936,00 €

*Remarque :* Les ressources prises en comptes sont le revenu fiscal de référence de l'année N-2.

## **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
<b>PLUS-CD PALULOS communale</b>	<b>Produit spécifique hébergement (PSH) RHVS</b>	

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 :

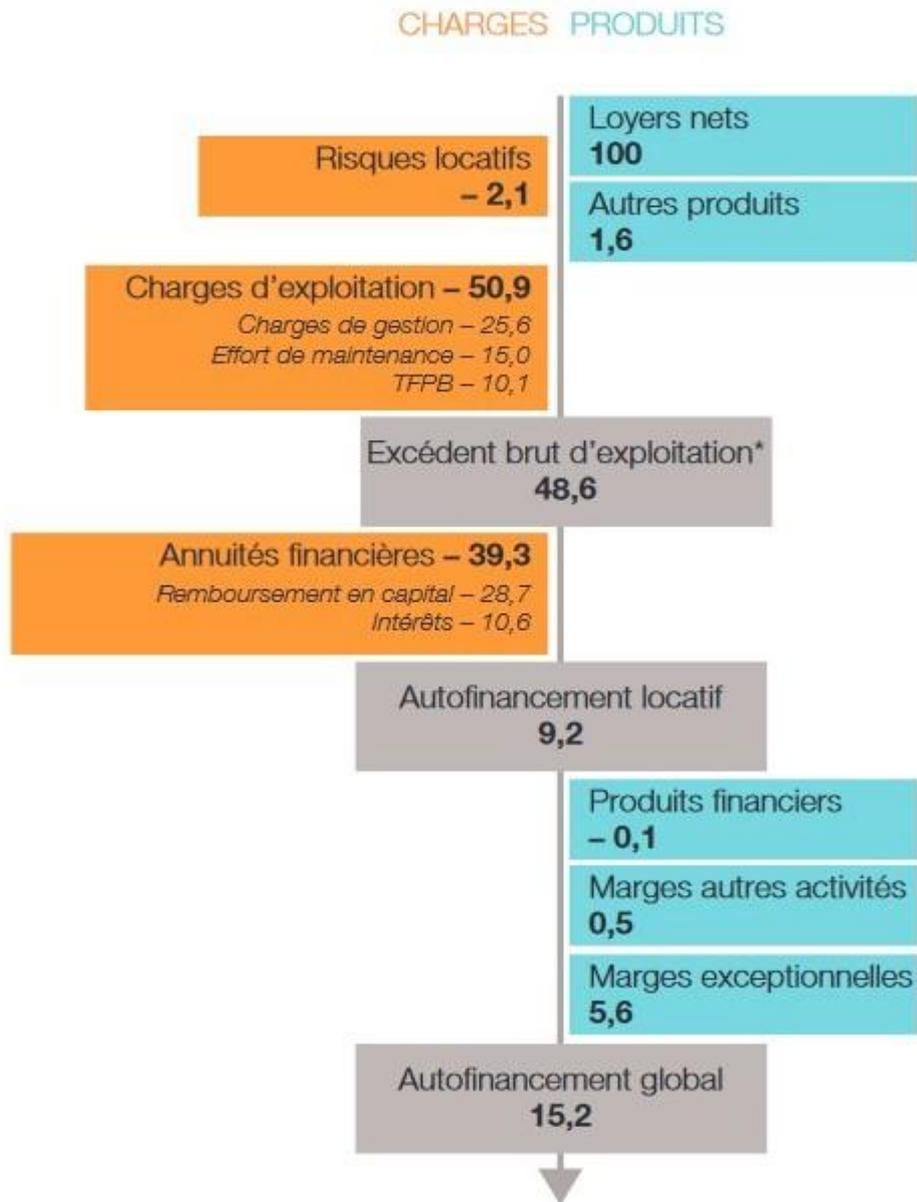
Ex : travaux de rénovation et d'adaptation d'un presbytère ou du logement de l'instituteur pour la réalisation de logements sociaux.

Sont éligibles « les communes ne disposant pas d'établissements publics administratifs placés sous leur tutelle et gestionnaires de logements » (**3<sup>o</sup> 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).

## ANNEXE 1 : bilan financier d'un OLS

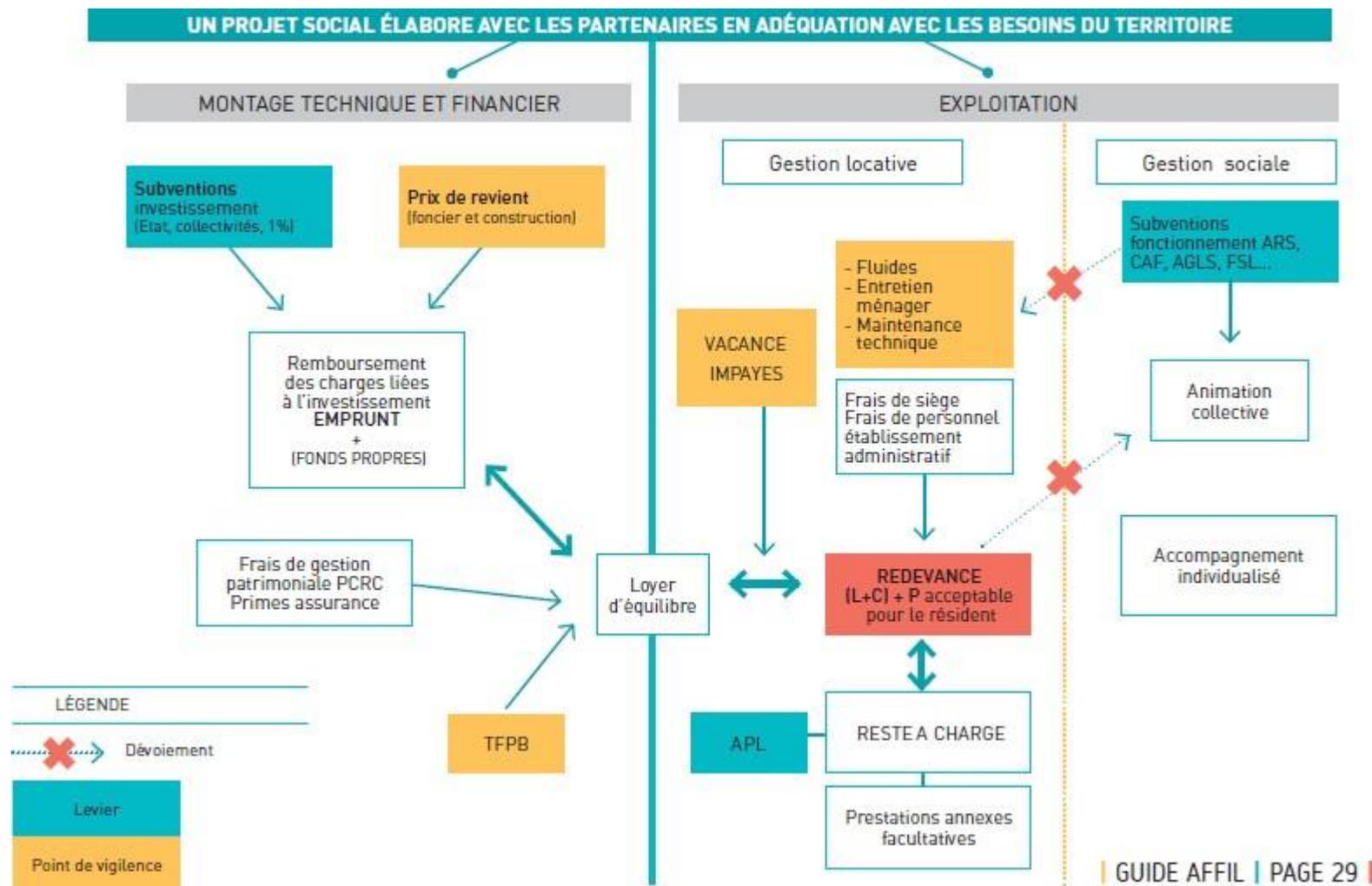


Source : Perspectives, l'étude sur le logement social 2019 banque des territoires

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.

# ANNEXE 2 : Schéma financier d'un montage en Résidence Sociale

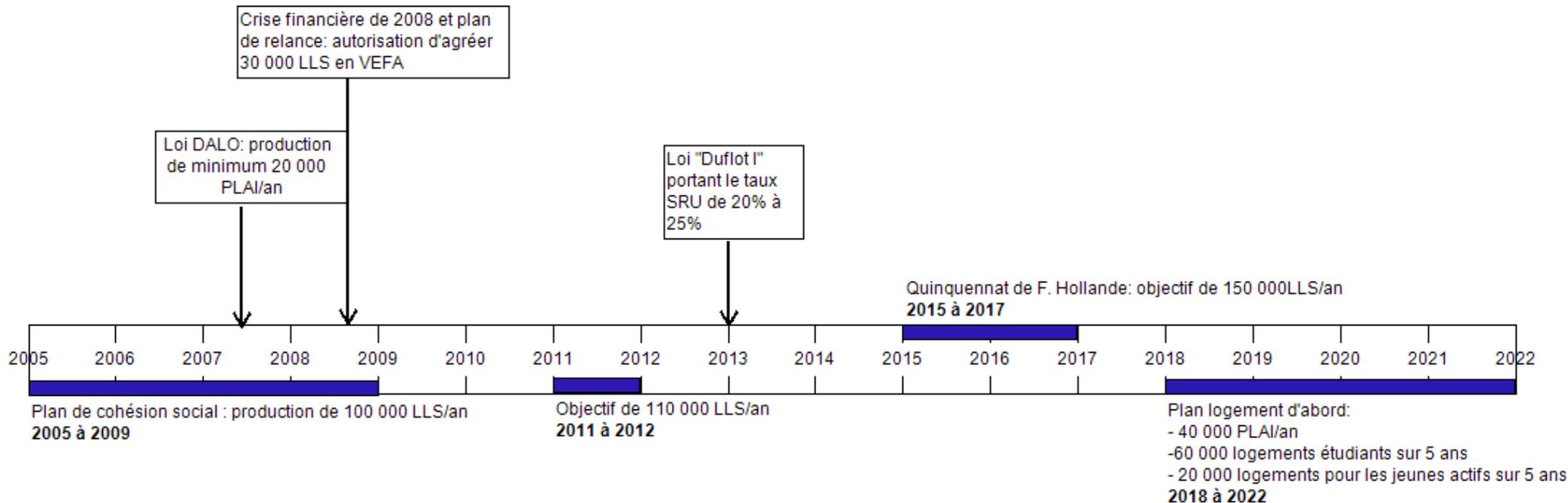


## 6. La programmation

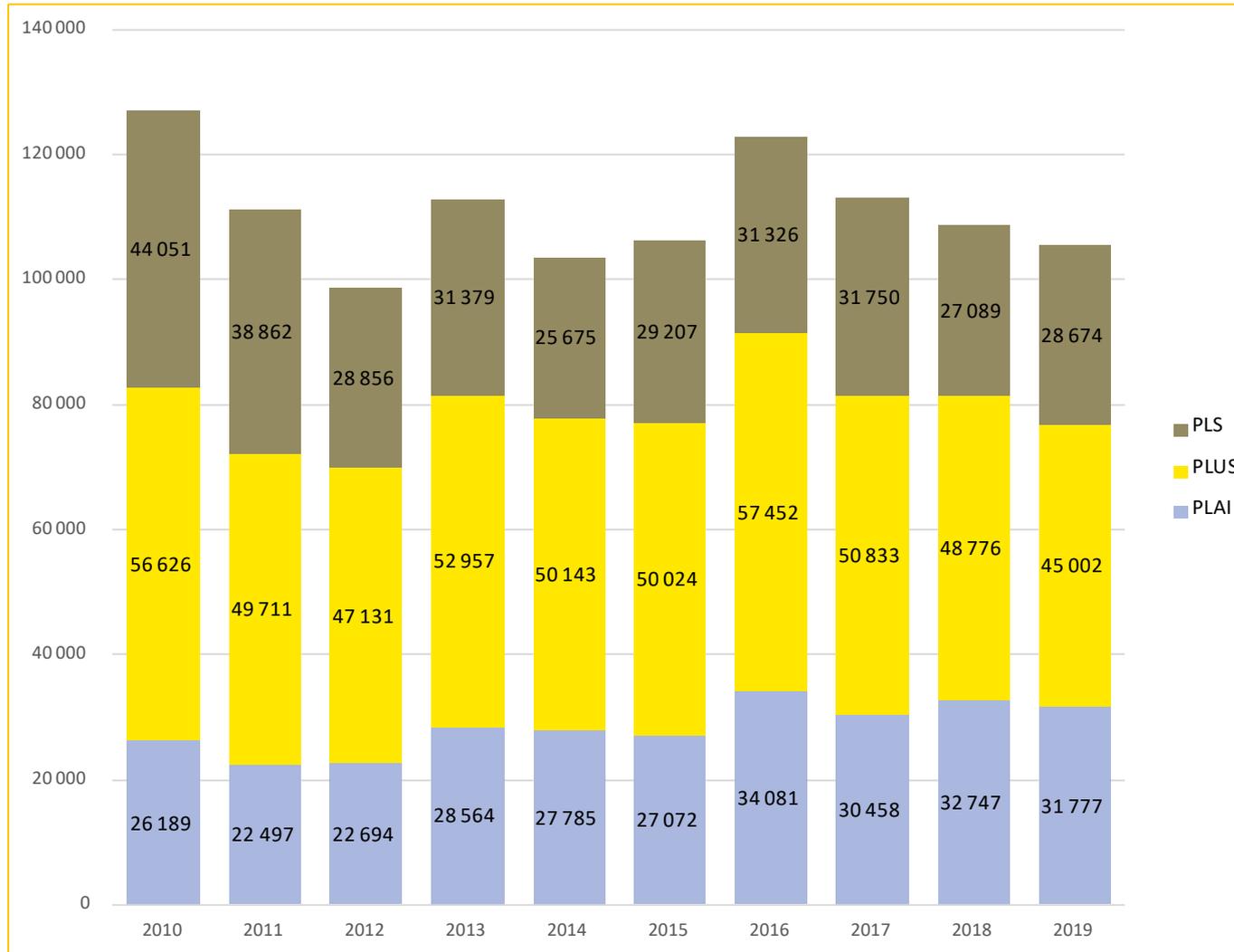
- a. Le constat et les enjeux
- b. Notions budgétaires et mise en œuvre de la programmation

### a. Le constat et les enjeux

depuis 2005 rattrapage massif de la production de LLS et fixation d'objectifs de production



## a. Le constat et les enjeux LLS financés 2010-2019



Source : bilan des logements aidés 2019

## a. Le constat et les enjeux

**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...)

## **b. Notions budgétaires et mise en œuvre de la programmation**

Le budget de l'État est déterminé par la loi de finances et la loi de finances rectificative. Un décret d'attribution précise, ensuite, le budget et les crédits attribués à chacun des ministères. Ces textes sont publiés chaque année au Journal officiel Lois et décrets.

Documents budgétaires accompagnant le projet de loi de finances, ils sont classés par couleur :

- blanc : Les "blancs budgétaires" réunissent la nomenclature d'exécution budgétaire de chaque ministère

**-bleu : Les "bleus budgétaires" sont annexés au projet de loi de finances et portent sur les missions du budget de l'Etat, les budgets annexes et les comptes spéciaux.**

**-jaune : Les "jaunes budgétaires" sont des annexes générales au projet de loi de finances. Ils présentent l'effort financier de l'Etat dans un domaine d'intervention donné.**

-orange : Apparus en 2005, ces documents portent sur les programmes de l'Etat relevant de plusieurs ministères appelés "Documents de politique transversale" (DPT).

### **Autres définitions :**

-BOP : budget opérationnel de programme. Il décline les autorisations budgétaires, les objectifs et les résultats attendus d'un programme selon un critère fonctionnel ou géographique.

## **b. Notions budgétaires et mise en œuvre de la programmation**

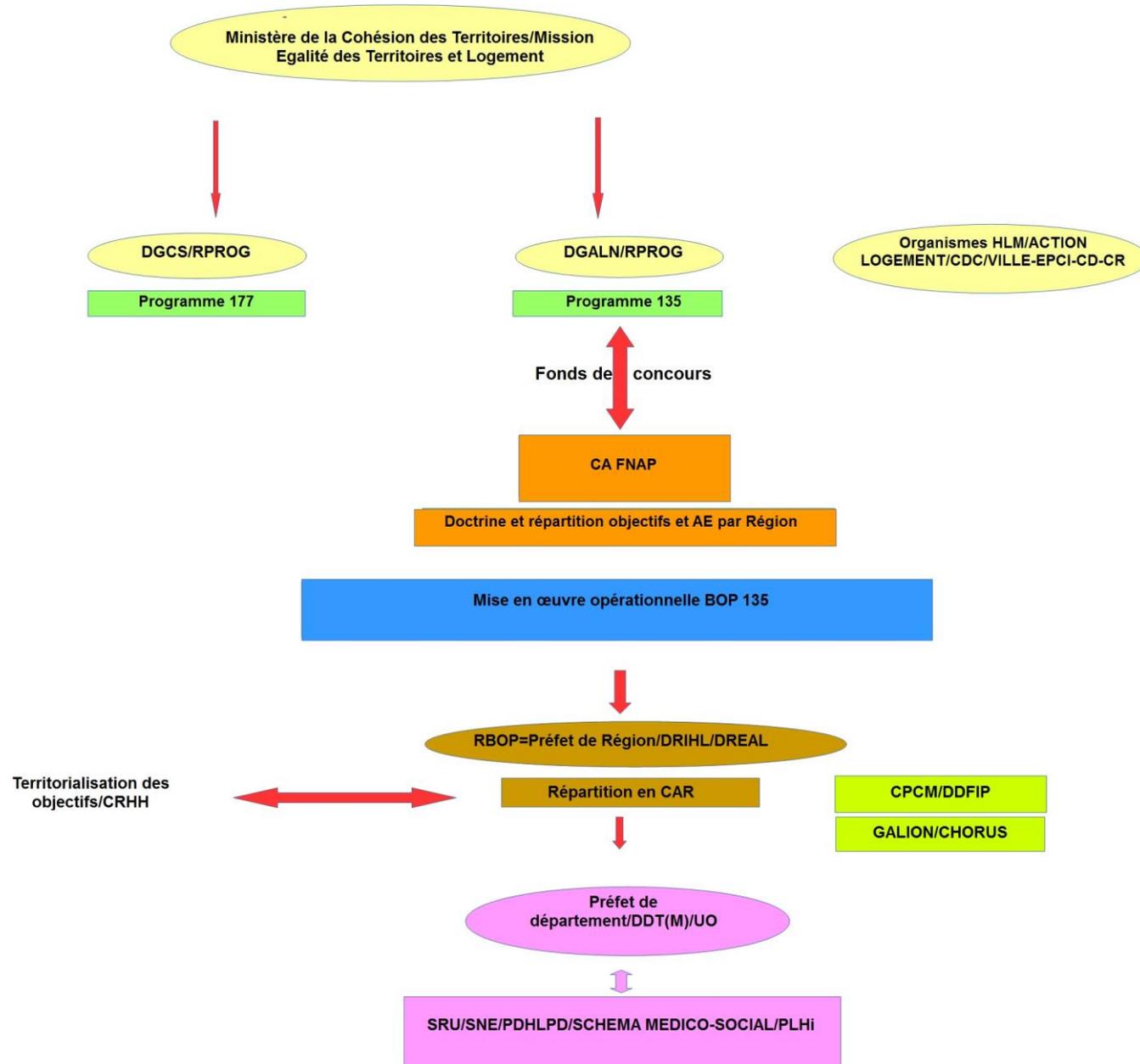
**RPROG** : Pour chaque programme, un responsable est désigné par le ministre à la disposition duquel les crédits du programme ont été mis.

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.

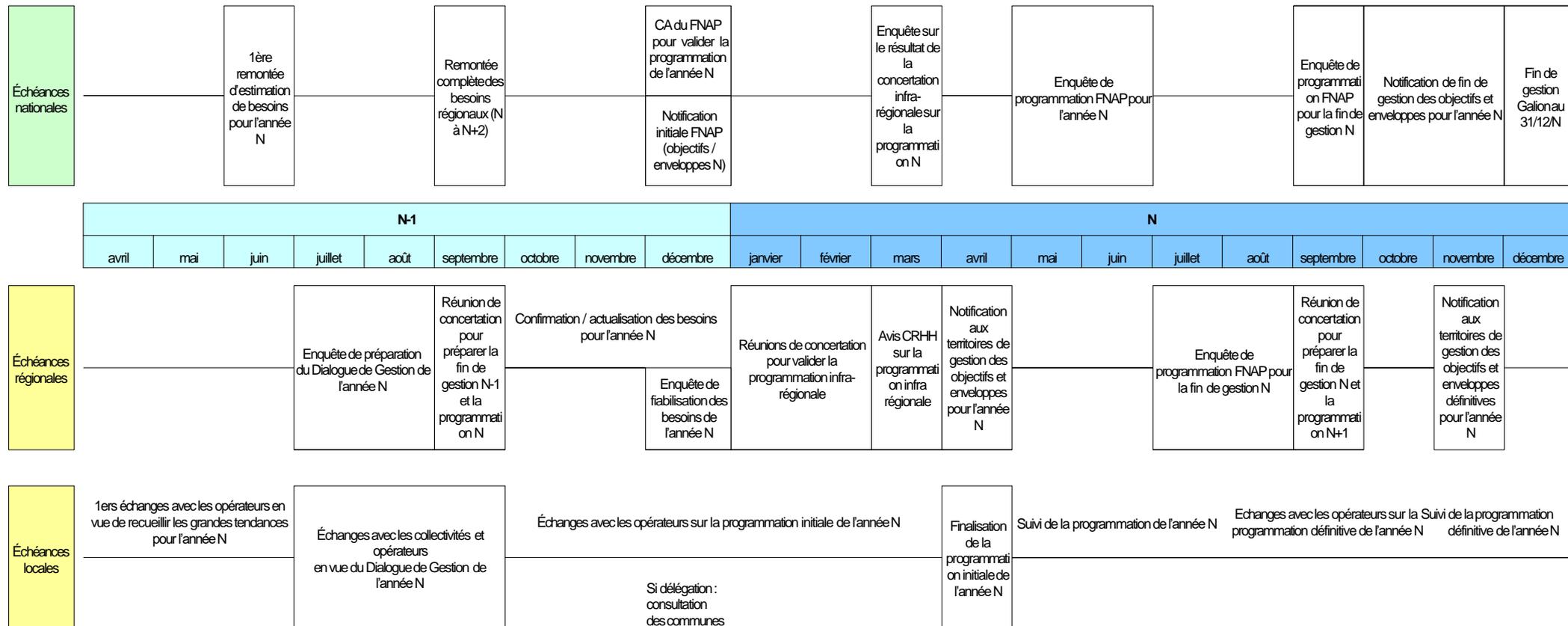
## b. Notions budgétaires et mise en œuvre de la programmation



## b. Notions budgétaires et mise en œuvre 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 ;



Décret n° 2017-760 du 3 mai 2017 pris pour application de l'article 20 de la loi ASV

Arrêté du 5 mai 2017 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif

Décret no 2017-920 du 9 mai 2017 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale

LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique – Article 109 (Logements dédiés aux jeunes et complément ASV)

LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique – Article 128 (Colocation)

Décret no 2018-1276 du 27 décembre 2018 relatif aux conditions de transfert des décisions favorables octroyées en application de l'article R. 331-3 du code de la construction et de l'habitation

Décret no 2019-624 du 21 juin 2019 portant diverses dispositions relatives aux procédures d'octroi des aides à l'investissement pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs et pris pour application de l'article 109 de la loi no 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN).

## Des guides indispensables :

- « Les aides financières au logement » - DGALN/DHUP/FE1 (juillet 2019)  
site du financement du logement social
- « Guide des dispositifs d'hébergement et de logement adapté » - DGAS et DGALN (novembre 2008)  
site du financement du logement social
- « Guide de la surface utile » (février 2008)
- « Bilan des logements aidés 2019 »  
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](mailto:Ph2.Dgaln@developpement-durable.gouv.fr)