



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Liberté

Égalité

Fraternité

**Formation Réglementation financement du
logement social 14 juin 2022**



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. Réforme du financement du LLS

- a. Principes et contexte
- b. Observations
- c. Principes de détermination du forfait
- d. La subvention PLAI-a

3. Autres produits

- a. La PALULOS
- b. La PALULOS communale

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

5. logement-foyer

- a. Présentation
- b. Logement-foyer (Typologie/GIR/ESMS)

6. Annexe Programmation 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 PLAI est un prêt spécifique pour aider à l'intégration sociale des ménages. Les logements construits avec un PLAI 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

Rappel

Les maîtres d'ouvrages concernés pour l'octroi des agréments et subventions PLUS/PLAI :

Art D.331-14 du CCH

1° Des offices publics de l'habitat, des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;

2° Des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 ;

3° Des collectivités territoriales ou leurs groupements, sauf pour les opérations de construction que l'un des organismes mentionnés au 1° et 2° du présent article est en mesure de réaliser sur leur territoire, dès lors que ces collectivités ou groupements n'ont pas conclu les conventions prévues aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 ;

4° Des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, sous réserve que les opérations réalisées comprennent majoritairement des logements mentionnés au II de l'article D. 331-1.

⇒ **Les CCAS ne peuvent pas obtenir des agréments/subventions PLUS/PLAI.**

⇒ **Pas de contraintes pour les collectivités MO en AA.**

⇒ **Pour la CN, les collectivités ne peuvent agir que si des bailleurs ne peuvent le faire (courrier de refus).**

⇒ **Une collectivité en DAP ne peut être maître d'ouvrage.**

Les maîtres d'ouvrages concernés pour l'octroi de l'agrément PLS :

Art D.331-18 du CCH

personnes morales ou physiques qui s'engagent à assurer elles-mêmes la gestion de ces logements ou à la confier à des personnes ou organismes agréés par arrêté du ministre chargé du logement

- 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 27 décembre 2021 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

	PLAI			PLUS			PLS		
	Paris & lim.	Reste IDF	Autres régions	Paris & lim.	Reste IDF	Autres régions	Paris & lim.	Reste IDF	Autres régions
Personne seule	13 378	13 378	11 626	24 316	24 316	21 139	31 611	31 611	27 482
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	21 805	21 805	16 939	36 341	36 341	28 231	47 243	47 243	36 699
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	28 582	26 210	20 370	47 639	43 684	33 949	61 931	56 791	44 134
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	31 287	28 779	22 665	56 878	52 326	40 985	73 941	68 026	53 281
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	37 218	34 071	26 519	67 672	61 944	48 214	87 975	80 529	62 680
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	41 884	38 339	29 886	76 149	69 707	54 338	98 995	90 620	70 639
Par personne supplémentaire	4 666	4 270	3 333	8 486	7 767	6 061	11 032	10 097	7 879

b. La règle de mixité sociale dans le PLUS

D.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. Un loyer plafonné

1^o de l'art D353-1 du CCH : Le loyer maximum applicable aux logements conventionnés, ainsi que les conditions de son évolution sont fixés par les conventions-APL.

Il se calcule comme suit : **LM zone (loyer maximal de zone) x CS x (1 + marge locale loyer %)**.

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

Il faut tenir compte du :

- **produit de financement** : notamment PLUS/PLAI/PLS,
- de 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.

=> **cf. avis relatif aux loyers annexe 4 et 7**) (un guide relatif aux marges locales est paru début 2017, avec l'avis loyer)

b. Les plafonds de loyers (suite)

- **Suivant l'Avis du 02 mars 2022** relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du CCH. **Rappel EDITO du DHUP pour garantir le caractère social des logements, il convient de maintenir un écart minimal d'environ 20 % entre les loyers du parc privé et les loyers maximaux des logements conventionnés.**

➤ Pour les PLUS et PLAI :

<i>loyer mensuel en € par m² SU</i>	Zone 1	Zone 1bis	Zone 2	Zone 3
PLUS	6,61	7,02	5,80	5,38
PLAI	5,87	6,25	5,15	4,77

➤ 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 Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
PLS	13,69	10,55	9,09	8,71	8,08

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 (jusqu'à 60 ans si prêt foncier) (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. Réforme du financement du LLS

a. Principes et contexte

Objectif

La mise en place de la forfaitisation a pour objectif de simplifier le processus d'agrément pour permettre aux différents acteurs (Services gestionnaires/délégués et Bailleurs) une simplification et une fluidification opérationnelle de gestion et de traitement des opérations.

Principe

La forfaitisation simplifie le calcul des subventions actuellement calculées au travers le produit d'une assiette et d'un taux, tous deux fonction de différents facteurs.

Cette évolution remplace ce calcul par la mise en place d'un forfait par logement à portée nationale. Ce forfait ne s'appliquera que pour les aides PLUS et PLAI. De plus, celui-ci englobera les subventions complémentaires de Surcharge Foncière et Prime Spécifique IDF pour les fondre en une seule, basée sur un plafond maximum réglementaire.

Une dérogation pourra être octroyée pour dépassement de ces plafonds.

b. Observations

Réforme	Observations
<ul style="list-style-type: none">• Suppression de l'assiette de subvention principale globale et mise en place du forfait plafond de 20 000 € pour une aide principale de type PLUS 60 000€ pour une aide principale de type PLAI ;• Possibilité sur arrêté Préfet de Région de porter le plafond PLUS à 25 000€ et 80 000€ pour le PLAI ;• Suppression des aides complémentaires surcharge foncière et prime insertion IDF ;• Conséquence de la suppression de l'AGS principale, suppression de l'assiette de subvention pour le produit spécifique hébergement (assiette identique au PLAI), maintien des plafonds de subvention par place ;• Le PLS ne pourra plus bénéficier de subvention pour surcharge foncière.	<ul style="list-style-type: none">• Plafonds fixés au regard des subventions constatées les plus élevées (DAP parisienne et MOI) ;• Suppression des modulations délégataires ;• Subvention octroyée indépendamment de l'apport des collectivités locales (condition actuelle pour la subvention pour surcharge foncière) ;• La subvention PLAI-a n'est pas impactée.

c. Principes de détermination des forfaits :

Définition des priorités/Fnap

Niveau national

- Inscription des montants plafonds de subventions par logement PLAI ou PLUS dans le CCH
- Définition des montants moyens de subvention par région et des objectifs associés (FNAP)

Fiabilisation de la programmation

Niveau régional (DREAL)

- Répartition infra-régionale des enveloppes et objectifs
- Définition de priorités régionales qui pourront donner lieu localement à des critères de majorations des forfaits sans caractère exhaustif (ex : développement de l'offre en commune SRU, opération en acquisition-amélioration...)
- Contrôle global de la cohérence entre les dépassements de forfaits et l'atteinte des objectifs fixés

Mise en œuvre et Instruction

Niveau local (DDT(M) / délégataires)

- Définition du niveau du forfait de base par logement PLAI ou PLUS et des critères de majoration
- Possibilité, dans la limite du plafond réglementaire, de ne pas appliquer le forfait et ses majorations éventuelles pour des opérations spécifiques ou fortement déséquilibrées (ex : opérations portées par des MOI)

Une réforme à accompagner d'un recentrage des moyens sur la programmation en N-1 :

- Développer le recensement des projets de logements locatifs sociaux en N-1 pour l'année de programmation N dans les territoires de gestion où les propositions d'opérations transmises par les bailleurs sociaux restent très incomplètes (hors opérations VEFA)
- Tendre vers la généralisation de l'utilisation de SPLS par les maîtres d'ouvrages pour la saisie des opérations à programmer pour l'année N+1 (hors opérations en VEFA)

Autres points de la réforme

- La dématérialisation des demandes d'agrément, d'acomptes et de solde devient obligatoire (art D.331-6 et D.331-113 du CCH) ;
- Le paiement de la subvention PLAI adapté jusqu'ici effectuée uniquement au solde de l'opération, est rattaché au régime en vigueur décrit par l'art D.331-16 du CCH (acomptes à hauteur de 80% et solde).

ET POUR MÉMOIRE :

- la subvention PLUS/PLAI ne peut se cumuler avec une autre subvention de l'Etat sauf PLAI-a (4°) du D331-15 du CCH), ainsi pas de possibilité de cumuler avec une subv DETR.

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

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.**

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, valeurs de référence pour la subvention PLAI-a du cahier des charges

montant de la subvention en €/logt	logements ordinaires			logement-foyer
	dans une opération comportant 1,2 ou 3 PLAI adaptés	dans une opération comportant 4, 5, 6, 7 ou 8 PLAI adaptés	Dans une opération comportant 9 PLAI 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.

Le régime de la PALULOS/PALULOS communale porte sur la réhabilitation de logements qu'ils soient ou non conventionnés. Donc la PALULOS communale est à utiliser pour la transformation en LLS de logements pour instituteurs/presbytère/gardien....

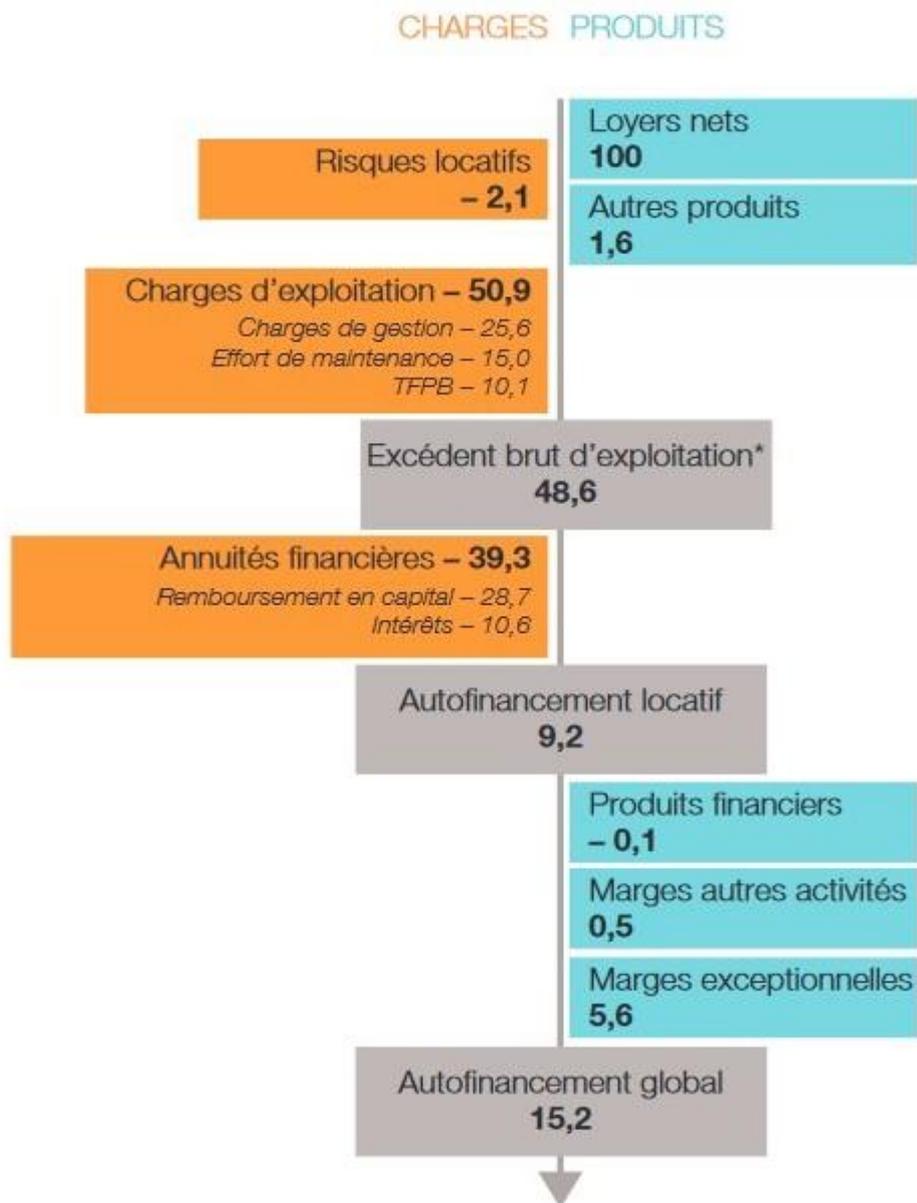
L'AA et en particulier le 7° du D331-1 permet la transformation de locaux en logement et donc en LLS. Donc tout ce qui est salle de mariage/bergerie/ local commercial (.....) peut être aménagé en LLS par le biais du PLUS/PLAI/PLS.

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

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)

Evaluer l'équilibre d'une opération.

1/ Regarder les taux de prêt mis en hypothèse par le bailleur

Rappel :

- taux du livret A est à 1% ;
 - Taux du PLUS est à 1,60%, le PLAI à 0,80% et le PLS (CDC) à 2,11%
- à comparer avec les hypothèses de la notice LOLA 2020 resp 1,90%, 1,10% et 2,41% et regarder les écarts.

2/ Quel est le niveau des fonds propres et au bout de combien d'années le bailleur les récupère ? Est-ce qu'il les rémunère ?

Pour le niveau, à comparer avec les plans de financement moyen de la CDC ou du bilan des logements aidés ou des autres bailleurs sur le territoire de gestion.

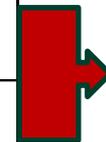
Sur la durée de récupération, idéalement égal à la durée du prêt.

Sur la rémunération, le taux de référence est celui du livret A, voir des prêts CDC.

d/ Les logements-foyer

a/ Rappel

	Type de public	Modalités de financement	Références réglementaires	Structures
Articles L 633-1 et suivants du CCH et R351-55 du CCH et typologie des logements par l'annexe III de l'arrêté du 17 octobre 2011	Personnes âgées	PLS, PLUS exceptionnellement si destiné à des personnes aux ressources très modestes	6° du I du L.312-1 du CASF et circulaire de programmation n 2006/2007.	MARPA, EHPAD/Résidences autonomie
	Personnes handicapées	PLS, PLUS exceptionnellement si destiné à des personnes aux ressources très modestes	7° du I du L.312-1 du CASF et circulaire de programmation n 2006/2007.	foyers d'hébergement, foyers de vie ou occupationnels, les FAM (MAS exclues recours à l'art 45 de la loi DALO
	Public mixte difficultés financières/sociales	PLAI	Circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006	dont RS "classiques", pensions de familles, résidences accueil, FJT, ex-FTM



ESMS

Sont considérés comme logements-foyers les établissements à caractère social qui assurent le logement dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs meublés ainsi que, le cas échéant, diverses prestations annexes telles que blanchissage, service de soins ou services sociaux éducatifs. **Le gestionnaire doit être agréé pour l'intermédiation locative et la gestion locative sociale (agrément de type 3, cf. L365-1 et suivants) en ce qui concerne les résidences sociales.**

logement-foyer. Typologie

Type de logements	COMPOSITION	SURFACE HABITABLE
	des logements	minimale en m ²
I	Une pièce principale	Un occupant : 12
		Deux occupants : 18
		Trois occupants : 24
I'	Une pièce principale	20
I bis	Une pièce principale + cuisine	30
II	Deux pièces principales + cuisine	46
Logements de plus de deux pièces principales	Par pièce principale supplémentaire	14

ESMS : EHPAD et Résidence autonomie : le GIR

Gir	Degrés de dépendance
Gir 1	<ul style="list-style-type: none"> - Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales sont gravement altérées et qui nécessite une présence indispensable et continue d'intervenants - ou personne en fin de vie
Gir 2	<ul style="list-style-type: none"> - Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales ne sont pas totalement altérées et dont l'état exige une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante - ou personne dont les fonctions mentales sont altérées, mais qui est capable de se déplacer et qui nécessite une surveillance permanente
Gir 3	Personne ayant conservé son autonomie mentale, partiellement son autonomie locomotrice, mais qui a besoin quotidiennement et plusieurs fois par jour d'une aide pour les soins corporels
Gir 4	<ul style="list-style-type: none"> - Personne n'assumant pas seule ses transferts mais qui, une fois levée, peut se déplacer à l'intérieur de son logement, et qui a besoin d'aides pour la toilette et l'habillage - ou personne n'ayant pas de problèmes locomoteurs mais qui doit être aidée pour les soins corporels et les repas
Gir 5	Personne ayant seulement besoin d'une aide ponctuelle pour la toilette, la préparation des repas et le ménage
Gir 6	Personne encore autonome pour les actes essentiels de la vie courante

Etablissements Sociaux et Médicaux Sociaux PA/PH Qui fait Quoi ?

Adultes handicapés							
Catégorie d'ESSMS	Signification	Public en charge	Financement	Autorité en charge de la tarification	Modalités de tarification	Autorités délivrant l'autorisation	Financement en LLS
MAS	Maison d'accueil spécialisée	déficience intellectuelle/Autistes/Infirmités motrices cérébrales	100 % OGD	ARS	Prix de journée	ARS	Non
FAM	Foyer d'accueil médicalisé	déficience intellectuelle/Autistes/Infirmités motrices cérébrales/pers handicapée vieillissante	OGD+Aide sociale	ARS+CD	Forfait global annuel de soins pour OGD+forfait hébergement CG	ARS+CD	PLS
FH	Foyer d'Hébergement	Travailleurs handicapés	100 % Aide sociale départementale	CD	Prix de journée	CD	PLS
FDV/FO	Foyer de Vie/Foyer occupationnel	Pers handicapée qui ne sont pas en capacité de travailler mais assez autonome	100 % Aide sociale départementale	CD	Prix de journée	CD	PLS
Personnes âgées							
EHPAD	Etablissement d'hébergement pour pers âgées dépendantes	pers âgées dépendantes	OGD+Aide sociale départementale+AP A en établissement	ARS+CD	Forfait global annuel de soins pour OGD+forfait global dépendance pour CD+tarif hébergement à la charge de l'utilisateur	ARS+CD	PLS
EHPA (et MARPA avec la MSA)	Etablissement d'hébergement pour pers âgées	pers âgées dans des proportions de GIR 1 à 3 < 15 % de la capacité autorisée ainsi que dans une proportion de GIR 1 à 2 < 10 % de la capacité autorisée.	Aide sociale départementale+AP A en établissement	CD	Tarif journalier	CD	PLS
Résidence Autonomie		pers âgées dans des proportions de GIR 1 à 3 < 15 % de la capacité autorisée ainsi que dans une proportion de GIR 1 à 2 < 10 % de la capacité autorisée.	Aide sociale départementale+contribution des financeurs+OGD (en option)	CD	Tarif journalier+Forfait autonomie+Forfait soins (en option)	CD	PLS

Le GIR correspond au niveau de perte d'autonomie d'une personne âgée.

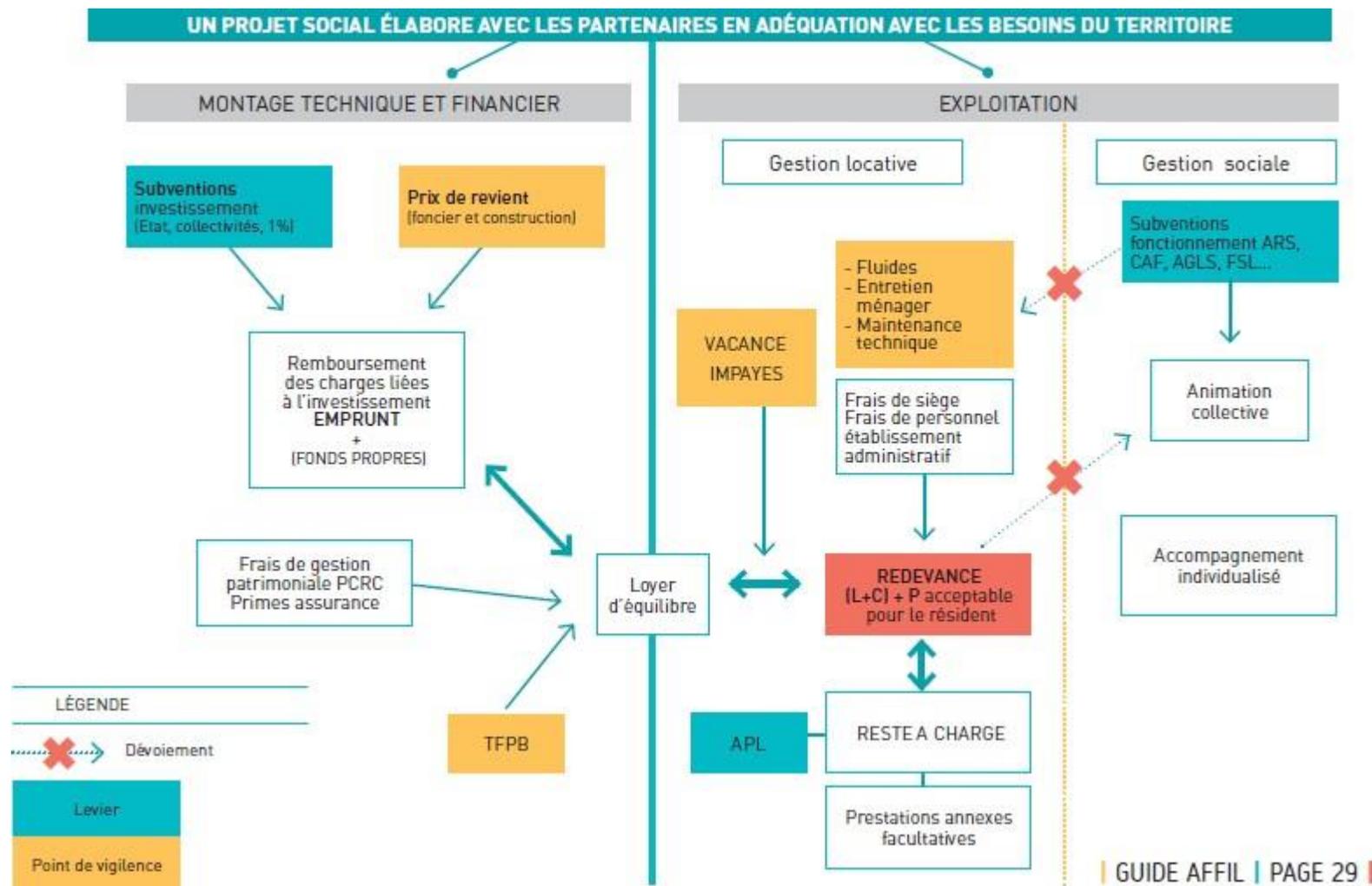
- Annexe : La redevance en logement-foyer

* définition du L+C de l'art R.353-158 du CCH

REDEVANCE	L+C Part loyer et charges plafonnée et couverte par l'APL	Equivalent loyer	Remboursement des charges liées à l'investissement (annuités d'emprunts et de reconstitution des fonds propres)
			PCRC
			Frais de gestion patrimoniale
			Primes assurance
			TFPB
		Equivalent charges locatives	Frais de siège du gestionnaire
			Frais fixe du personnel administratif
			Menu entretien
			Provisions pour gros entretien
			Services rendus à l'usage de la chose louée (fluides)
	P Hors assiette APL	Prestations annexes obligatoires que le gestionnaire peut imposer	Dépenses d'entretien courant
			Imposition correspondant aux services dont bénéficient les résidents
(mobilier, fourniture et blanchissage de la literie)			

Source : AFFIL « DÉVELOPPER L'OFFRE D'HABITAT ADAPTÉ EN STRUCTURE COLLECTIVE »

ANNEXE : Schéma financier d'un montage en Résidence Sociale



ANNEXE . Notions budgétaires et mise en œuvre de la programmation

a. Vocabulaire

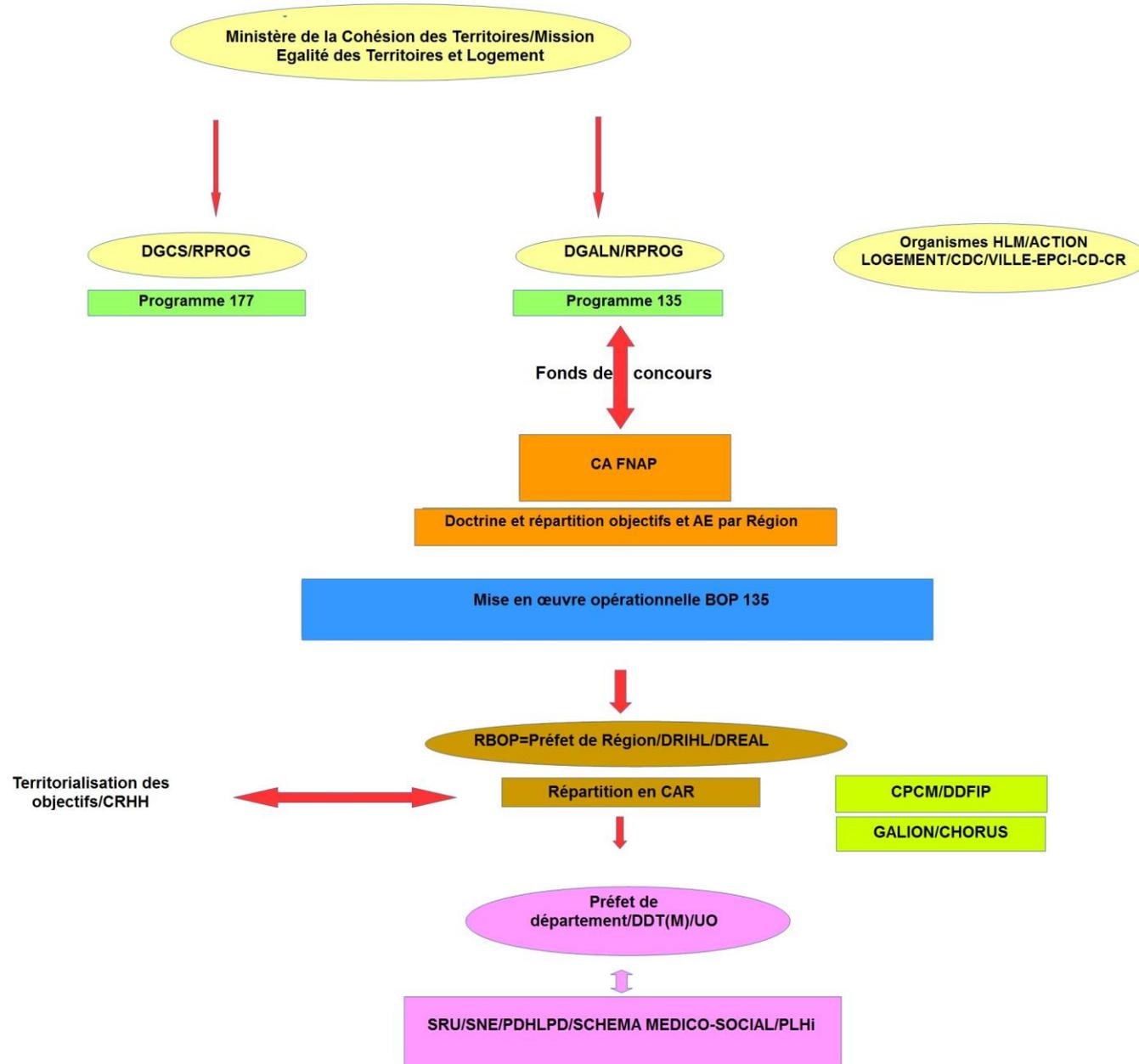
RPROG : Pour chaque programme, un responsable est désigné par le ministre à la disposition duquel les crédits du programme ont été mis.

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



Programmation prévisionnelle inscrite au BI – offre nouvelle

45 000 PLAI et 125 000 LLS

	125 000 LLS dont 45 000 PLAI (hors PLAI adapté, MOUS, démolitions)			Objectif LLS
	PLAI	PLUS	PLS	
Auvergne Rhône-Alpes	5 526	5 988	2 651	14 165
Bourgogne Franche-Comté	913	1 345	713	2 971
Bretagne	2 379	3 019	1 022	6 420
Centre Val de Loire	929	1 191	695	2 815
Corse	208	293	20	521
Grand Est	3 037	2 816	948	6 801
Hauts-de-France	3 492	4 642	3 162	11 296
Ile-de-France	10 787	11 479	9 111	31 377
Normandie	894	1 278	896	3 068
Nouvelle-Aquitaine	4 109	5 273	2 061	11 443
Occitanie	4 863	6 085	2 393	13 341
Pays de la Loire	3 273	3 621	1 603	8 497
PACA	4 590	5 327	2 368	12 285
TOTAL	45 000	52 357	27 643	125 000

Objectif

- **Mise en œuvre pour la seconde année du protocole en faveur de la relance de la production de logements sociaux : un objectif de 125 000 LLS dont 45 000 PLAI**

Principes de répartition

- Répartition des PLAI au prorata des besoins exprimés → augmentation des objectifs PLAI pour toutes les régions par rapport au bottom-up.
- Répartition PLUS et PLS : bottom-up à 81 104 logements et une répartition à faire de 80 000 logements → diminution des PLUS et des PLS dans tous les territoires.
- Répartition des produits dans ce scénario : 36% PLAI/ 42% PLUS/22 % PLS

Programmation des objectifs de PLAI-adapté

PRODUITS SPECIFIQUE PLAI-ADAPTE

	bottom-up				BI 2022 : proposition répartition PLAI-a				Enveloppe
	TOTAL	Dont LO	dont RS/PF	% LO	TOTAL	Dont LO	dont RS/PF	% LO	
Auvergne - Rhône-Alpes	419	203	216	48%	484	268	216	55%	4 956 240 €
Bourgogne - Franche-Comté	13	0	13	0%	67	54	13	81%	827 720 €
Bretagne	160	51	109	32%	185	76	109	41%	1 672 880 €
Centre - Val-de-Loire	115	25	90	22%	133	43	90	32%	1 105 140 €
Corse	0			SO	15	15		SO	209 700 €
Grand Est	145	43	102	30%	225	123	102	55%	2 290 740 €
Hauts-de-France	262	237	25	90%	303	278	25	92%	4 026 440 €
Ile-de-France	784	526	258	67%	905	647	258	71%	13 983 450 €
Normandie	98	58	40	59%	113	73	40	65%	1 244 540 €
Nouvelle Aquitaine	227	181	46	80%	304	258	46	85%	3 864 440 €
Occitanie	450	200	250	44%	520	270	250	52%	5 174 600 €
Pays de la Loire	235	110	125	47%	272	147	125	54%	2 755 060 €
PACA	410	350	60	85%	474	414	60	87%	8 161 620 €
TOTAL	3 318	1 984	1 334	60%	4 000	2 666	1 334	67%	50 272 570 €

Objectif

PLAI-adapté: un bottom-up ambitieux de 3 300 logements dont une majorité en logements ordinaires (60%).

→ **Maintien d'une notification à hauteur de 4000 PLAI-a pour 2022**

Les objectifs sont portés à 4 000 logements en modulant à la hausse la part des logements ordinaires. Les objectifs de RS/PF restent au niveau du bottom-up.

Principe de répartition des objectifs

Réajustement de certaines régions (BFC, Corse, Grand Est, NA) pour lesquelles les perspectives du bottom-up représentent moins de 7% des PLAI → globalement, les objectifs PLAI-a s'approchent de 10% des objectifs PLAI.

Budget initial: tableaux budgétaires

Emplois	BI 2022 (€)
Fonctionnement	10 000
Intervention	545 752 550
dont aides à la pierre	472 956 730
dont actions d'accompagnement	6 500 000
dont PLAI adaptés	65 295 820
dont aléas contentieux	1 000 000
Total	545 762 550

Dépenses		Recettes	
Enveloppe de fonctionnement	10 000 €	CGLLS	75 000 000 €
		Action logement	350 000 000 €
		Prélèvements SRU	400 000 €
		Reversement des reliquats ex-FAU	137 000 €
		Reversement au titre des reliquats d'AE 2021 non consommées (hors délégataires et hors plan de relance) – partie « Opérations nouvelles »	51 800 000 €
Enveloppe d'intervention	545 752 550 €	Reversement au titre des reliquats d'AE 2021 des crédits relance non consommés	12 000 000 €
		Reversement au titre des reliquats d'AE 2021 non consommées hors délégataires – partie « PLAI-a et IML » (recettes fléchées)	20 553 000 €
		Majoration SRU (recettes fléchées)	27 000 000 €
		Total des dépenses	545 762 550 €
Soilde budgétaire (déficit)		-8 872 550 €	

→ Le budget initial prévoit un solde budgétaire en déficit, à hauteur de **-8 872 550 €**.

Soutenabilité du budget :

- Le déficit budgétaire du BI 2022 de 8,9M€ sera financé sans difficulté par la trésorerie de l'établissement en 2022.
- En effet, la trésorerie du FNAP fin 2021 devrait atteindre au total **116 M€** fin 2021, avec une prévision d'exécution 2021 prévue en excédent (environ +5 M€). La trésorerie à fin 2022 est ainsi estimée à **107 M€**.
- La soutenabilité financière du FNAP est en particulier assurée par les annulations-restitutions de crédits au FNAP. En 2021, **100 M€ ont été annulés et restitués au FNAP** de crédits non-consommés sur les fonds de concours. **Les sous-consommations en 2021 sont estimées à ce stade à plus de 84 M€**. Ces sous-consommations feront l'objet d'un reversement au FNAP courant 2022.

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 :

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%

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...)

Textes de base/Guides indispensables

Arrêté du 17 octobre 2011 abrogeant et remplaçant l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif (typologie des logts-foyers/normes d'habitabilité) ;

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 (**liste des pièces exigibles PLUS/PLAI/PLS/PALULOS+dérogation art 109 et ASV**) ;

Le Guide des dispositifs d'hébergement et de logement adapté publié le 10 septembre 2020 (modifié le 4 mai 2021) sur le site du CEREMA (<http://outil2amenagement.cerema.fr/pratique-le-guide-des-dispositifs-d-hebergement-et-a2102.html>)

Le guide de la surface utile ;

Sur le site du financement du logement social

Note technique LOLA (pour les paramètres à comparer avec les données des comptes d'exploitation des bailleurs sociaux) ;

Fiches conventionnement et modèles de convention ;

Guide pour la négociation des Marges Locales 2018 + fiches conventionnement+avis des loyers annuel ;

Et bien sûr la note annuelle d'ouverture Galion, les FAQ/Les aides financières au logement (annuel).

Fin

Merci de votre attention

Pour toute question ou précision complémentaire :

Ph2.Dgaln@developpement-durable.gouv.fr