

Formation instructeurs du logement social

Les aides à la pierre

25 juin 2018

DGALN/DHUP/FE1-PH2
Valentine VERZAT
Alain L'HARIDON



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Introduction

I - Historique (FE)

II - Principe du financement contemporain (FE)

III - Aides à la pierre : les contreparties (PH)

IV - Le calcul des subventions (PH)

V - Les autres produits de financement d'offre nouvelle

PALULOS Communale (PH)

PLUS-CD (PH)

Financement de l'Hébergement (PH)

Logement Intermédiaire (FE)

VI - Quel produit de financement pour quel type de public ? (PH)

VII - Rappel sur des points de réglementation (PH)

VIII - La programmation des aides à la pierre (PH)

IX - Les principes de programmation en 2018 (PH)

X - Actualités

XI - Pour aller plus loin...

III - les aides à la pierre : les contreparties

L'accès au logement locatif social sous conditions de ressources

Les plafonds de ressources :

R. 331-12 du CCH :

Ces logements sont « destinés à être occupés par des personnes dont l'ensemble des ressources, à la date d'entrée dans les lieux, est, au plus égale à un montant déterminé par arrêté » chaque année.

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

→ Particularité des jeunes ménages

III - les aides à la pierre : les contreparties

L'accès au logement locatif social : sous conditions de ressources

Texte de référence : 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'État en secteur locatif
(modifié chaque année en fin d'année)

- **Plafonds de ressources révisés chaque année** en tenant compte de la variation de l'IRL (= Indice de Référence des Loyers)

En 2018,

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	12 848	12 848	11 167	23 354	23 354	20 304	30 360	30 360	26 395
2 personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages (1)	20 943	20 943	16 270	34 904	34 904	27 114	45 375	45 375	35 248
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage	27 452	25 174	19 565	45 755	41 957	32 607	59 482	54 544	42 389
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	30 049	27 641	21 769	54 628	50 257	39 364	71 016	65 334	51 173
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	35 746	32 724	25 470	64 997	59 495	46 308	84 496	77 344	60 200
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	40 227	36 823	28 704	73 950	66 950	52 189	96 135	87 035	67 846
par personne supplémentaire	4 482	4 102	3 202	8 150	7 460	5 821	10 595	9 698	7 567

(1) couple dont la somme des âges révolu est au plus égale à 55 ans

Pour le PLS, les plafonds de ressources applicables sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30%.

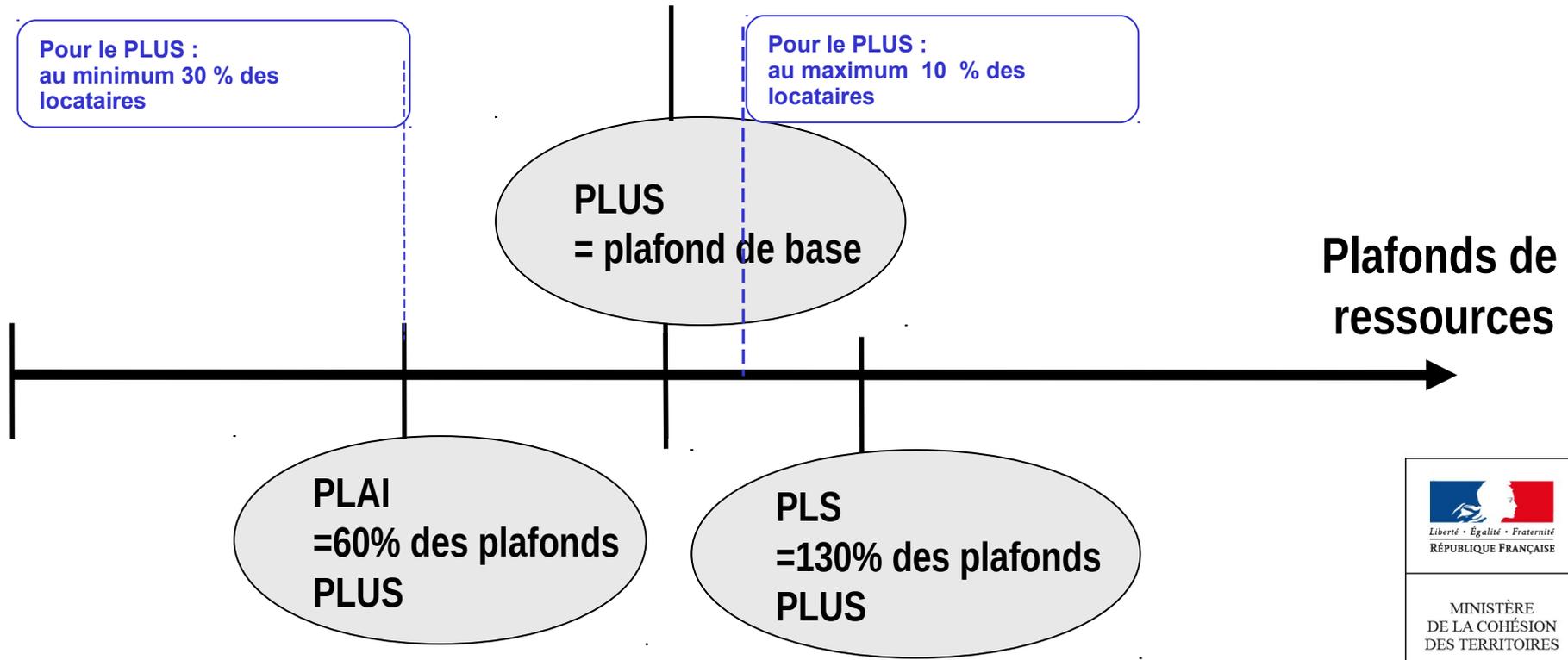
Arrêté du 28 décembre 2017 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif

III - les aides à la pierre : les contreparties

La règle de mixité 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 (loyers = PLUS)
- au maximum 10 % des logements **peuvent** être loués à des locataires dont les ressources excèdent, dans la limite de 120 % des plafonds PLUS (loyers = 133 % du PLUS)



III - les aides à la pierre : les contreparties

Les plafonds de loyers

Dépendent de 2 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**)

* Pour plus d'informations sur les zonages :

<http://www.logement.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement>

- Les **plafonds de loyers par zone et par produit** sont révisés chaque année par circulaire en tenant compte de la variation de l'IRL (avis loyer 2018 en date du 8 janvier).

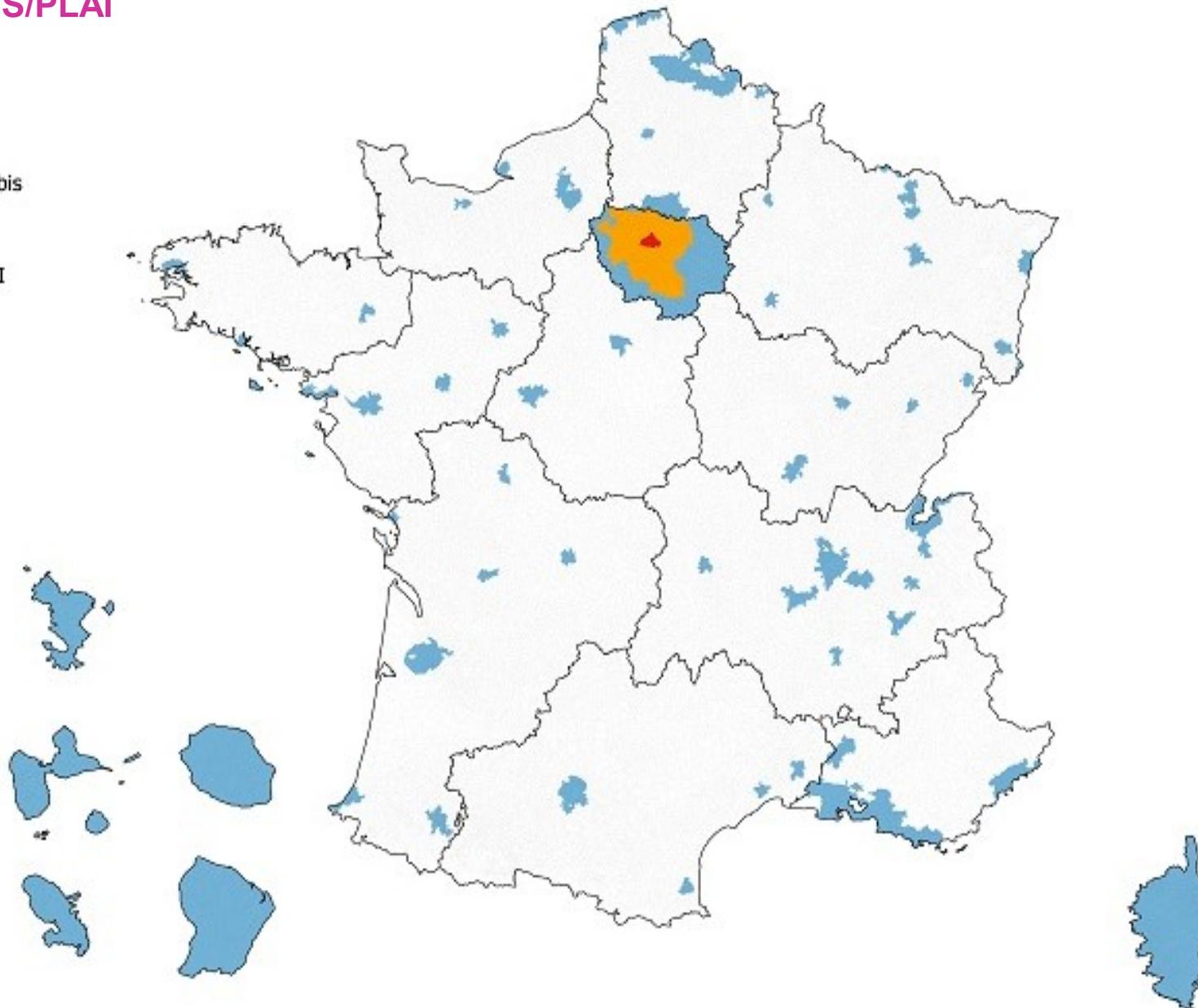
+ **marges locales** (uniquement en PLUS et PLAI) et coefficients de structure (**cf. avis relatif aux loyers annexe 4 et 7**) (un guide relatif aux marges locales est paru début 2017, avec l'avis loyer)

<http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/avis-loyers-2018-r607.html>

III - les aides à la pierre : les contreparties

Zonage PLUS/PLAI

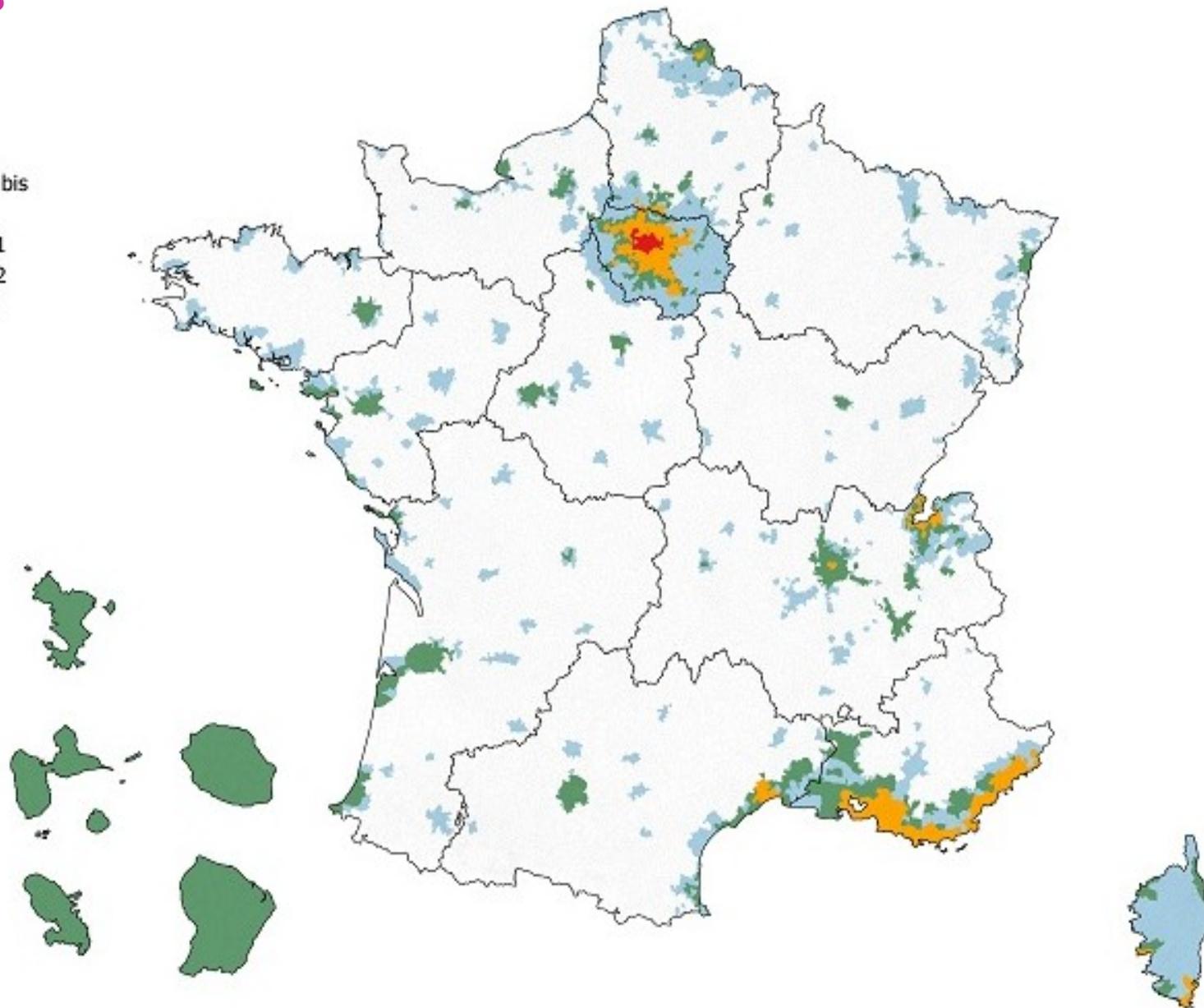
- Zone I bis
- Zone I
- Zone II
- Zone III



III - les aides à la pierre : les contreparties

Zonage PLS

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



III - les aides à la pierre : les contreparties

Les plafonds de loyers

- En 2018, suivant l'Avis du 8 janvier 2018 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du CCH.

Exemple pour un logement de 65 m² de SU.

Attention, petite erreur en cours de modification dans l'avis loyer, la bonne formule est :

1. Cas général

Le coefficient de structure est égal à :

$$CS = 0,77 \times \left[1 + \frac{(\text{nombre de logements} \times 20 \text{ m}^2)}{\text{Surface utile totale de l'opération}} \right]$$

➤ Pour les PLUS et PLAI :

loyer mensuel en € par m ² SU	Zone 1	Zone 1bis	Zone 2	Zone 3
PLUS	6,36	6,76	5,58	5,18
PLAI	5,65	6,01	4,96	4,59

Avec 65 m ² SU	Zone 1	Zone 1bis	Zone 2	Zone 3
PLUS	413	439	363	337
PLAI	367	391	322	298

➤ Pour les PLS :

loyer mensuel en € par m ² SU	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
PLS	13,18	10,15	8,74	8,38	7,78

Avec 65 m ² SU	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
PLS	857	660	568	545	506

III - les aides à la pierre : les contreparties

Le conventionnement APL

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

	PLUS	PLAI	PLS
Conventionnement APL	OBLIGATION de conclure une convention ouvrant droit à APL pour les locataires (L. 351-2 du CCH)		
Durée de la convention	au moins égale à la durée du prêt le plus long (<i>jusqu'à 60 ans si prêt foncier</i>) (puis tacite reconduction par périodes triennales) mais sans être < 9 ans		au moins égale à la durée du prêt finançant la construction mais sans être < 15 ans ni > 40 ans (même si le prêt foncier est sur 50 ans cf. R 331-19) (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

III - les aides à la pierre : les contreparties

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

De droit : 50 %	Autres : 50%
<ul style="list-style-type: none">- Contingent Préfet : 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)- Collectivités Territoriales, leurs groupements, CCI au titre de la garantie financières des emprunts<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

IV - Le calcul des subventions

Le calcul de 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
= $0,77 \times [1 + (\text{nbre logts} \times 20 \text{ m}^2 / \text{SU})]$

VB = valeurs de base (**révisées chaque année : avis du 14 novembre 2017**)

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 : avis du 14 novembre 2017**)

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

IV - Le calcul des subventions

Le calcul de la subvention principale

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

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

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

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

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

Mais aujourd'hui : calcul essentiellement en MONTANTS FORFAITAIRES

I- Définitions : plusieurs dispositifs d'aides à la pierre

TVA – LFI 2018

L'article 12 de la loi de finances pour 2018 opère les changements suivants :

- **Relèvement de 5,5% à 10% du taux de TVA** applicable à certaines opérations dans le secteur social du logement (modification de l'article 278 sexies du CGI et insertion d'un article 278 sexies-0 A).

Le changement concerne les opérations « dont le fait générateur intervient à compter du 1er janvier 2018. Toutefois, il ne s'applique pas aux encaissements pour lesquels la TVA est exigible avant cette date » (LFI 2018, article 12, II- A).

I- Opérations impactées par le relèvement de la TVA de 5,5 % à 10 % à compter du 1er janvier 2018

	Fait générateur	A partir du 1 ^{er} janvier 2018	Avant le 1 ^{er} janvier 2018
Livraisons de terrains à bâtir et ventes d'immeubles neufs	Date de signature de l'acte de vente auprès du notaire (signature de l'acte translatif de propriété)	TVA à 10 %	TVA à 5,5 %
Opérations en VEFA	Date de livraison de l'immeuble qui ne correspond pas à l'exigibilité de la taxe. Il faut donc retenir la date d'encaissement des appels de fonds	TVA à 10 %	TVA à 5,5 %
Opérations en LASM (sauf pour les opérations d'accession à la propriété, d'hébergement d'urgence ou temporaire et centres pour personnes handicapées)	Livraison qui intervient lors du dépôt en mairie de la DAACT (déclaration d'achèvement et la conformité des travaux). Le délai de liquidation de la TVA est de 3 mois maximum sans possibilité de prorogation	TVA à 10 % et délai de 3 mois pour liquider la taxe	TVA à 5,5 % et liquidation de la taxe jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle est intervenu l'achèvement de l'immeuble (plus de 2 ans)

I- Définitions : plusieurs dispositifs d'aides à la pierre

II- Opérations exclues du relèvement de TVA au 1^{er} janvier 2018

PSLA	TVA à 5,5 %
Structures pour personnes âgées et handicapées	TVA à 5,5 %
Structures d'hébergement d'urgence ou temporaire	TVA à 5,5 %
Opérations dans le cadre d'un bail réel solidaire	TVA à 5,5 %
Opérations d'accession sociale à la propriété	TVA à 5,5 %
Apports des immeubles sociaux neufs aux SCIAPP	TVA à 5,5 %

Exemples :

- Vente en 2017 (acte de vente signé en 2017) d'un terrain avec une partie du prix payable en 2018 : 5,5 % pour la totalité du prix
- Vente en 2017 (acte de vente signé en 2017) d'un immeuble achevé avec une partie du prix payable en 2018 : 5,5 % pour la totalité du prix
- VEFA signée en 2017, achèvement de l'immeuble en 2018 : 10 % sauf pour les appels de fonds encaissés avant le 1er janvier 2018 pour lesquels le taux de 5,5 % demeure applicable
- Livraison à soi-même (LASM) d'un immeuble neuf – dépôt de la DAACT avant le 1er janvier 2018 : 5,5 % et délai de plus de 2 ans pour liquider la taxe
- Livraison à soi-même (LASM) d'un immeuble neuf – dépôt de la DAACT après le 1er janvier 2018 : 10 % et délai de 3 mois pour liquider la taxe

IV - Le calcul des subventions

Le calcul des subventions complémentaires

La 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

- **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%)
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

IV - Le calcul des subventions

Le calcul des subventions complémentaires La surcharge foncière

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

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

- Plafonds de subvention :

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

IV - Le calcul des subventions

Le calcul des subventions complémentaires *La prime spécifique Île-de-France*

- **R.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)**

IV - Le calcul des subventions

Le calcul des subventions complémentaires

La subvention spécifique PLAI adaptés

- **R.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)

- 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

- **En 2017, les décisions seront prises dans le respect d'un cadrage à élaborer par chacun des préfets de région, responsable du programme budgétaire de rattachement des crédits dédiés au développement de l'offre de logement social.**

IV - Le calcul des subventions

Le calcul des subventions complémentaires

La subvention spécifique PLAI adaptés

- **Modalités d'instruction** = calées sur la programmation de droit commun (avec subvention complémentaire). Différence : versement de la subvention lors du solde
- **Publics** : ménages sous plafonds de ressources PLAI et qui rencontrent des difficultés sociales, en particulier ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du Dalo ou répondant aux critères d'éligibilité du Dalo, publics PDALPD ou accords collectifs
- Jusqu'en 2016, logements ordinaires uniquement mais ouverture aux résidences sociales de petite taille (50 logements maximum) et aux pensions de famille en 2017, en 2018 suppression du seuil de 25 logements pour les pensions de famille
- Le loyer/redevance doit être inférieur au loyer plafond pris en compte pour le calcul de l'APL
- Travail sur le montant des charges (Eau, EDF, charges locatives, ...)
- Pas de loyers accessoires facturés en sus (garages, jardins ...)
- En 2018, possibilité de mise en œuvre des marges locales loyers
- **Gestion locative adaptée**

IV - Le calcul des subventions

Le calcul des subventions complémentaires

La subvention spécifique PLAI adaptés – suivant cahier des charges 2017

Critères d'éligibilité de la subvention	Critères pour la majoration de 10 %
1- Être destinée au public éprouvant des difficultés particulières (publics DALO, PDALHPD, ...)	Maîtrise des charges dans le logement ordinaire
2- Porter sur la production de logements familiaux ordinaires ou de logements inclus dans de petites structures collectives (résidences sociales classiques de 50 logements maximum ou pensions de famille de 25 places maximum).	Qualité d'usage de l'opération, Qualité de la construction
3- Pour les logements gérés en location/sous-location dans le parc social, garantir une occupation durable du logement par l'occupant (bail glissant) et sous réserve qu'une prise en charge au moins partielle du risque locatif (FSL, bailleur...) soit prévue.	Recherche de mixité sociale (localisation SRU)
4- Disposer d'une bonne intégration urbaine (accès aux transports, aux services publics)	Qualité du projet : critères sur le montage partenarial, la construction, le montage financier
5a- Pour les logements ordinaires, loyer mensuel du logement inférieur au loyer plafond APL pour la composition familiale envisagée, sans possibilité d'appliquer des majorations locales de loyer. A l'exception des opérations de sédentarisation des gens du voyage, absence de facturation de loyer accessoire.	Les dispositifs d'accompagnement et de suivi mis en place
5b- Pour les logements-foyers, redevance mensuelle inférieure à la redevance plafond APL pour la composition familiale envisagée et la part des prestations annexes hors assiette APL inférieure à 5% de la redevance mensuelle.	Caractère innovant de l'opération
6- Mise en place d'une gestion locative adaptée	Etc.

V - Les autres produits de financement d'offre nouvelle

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)

V - Les autres produits de financement d'offre nouvelle

La PALULOS communale

Subvention PALULOS (= réglementation PALULOS : R. 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^o de l'article R. 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).

V - Les autres produits de financement d'offre nouvelle

Les PLUS-CD

PLUS-CD = PLUS construction-démolition

- Accompagnement et anticipation des opérations de démolition.
- **Objectif : relogement des familles à des loyers aussi proches que possible que le loyer initial (avant démolition)**
- Régime **identique au PLUS** mais avec un **taux de subvention maxima majoré :**
12 % contre 5% pour un PLUS en construction neuve
- Dispositions spécifiques afin d'accompagner les opérations de démolition de bâtiments obsolètes ou très dégradés
- Produit privilégié dans le cadre du PNRU

V - Les autres produits de financement d'offre nouvelle

Le financement de l'hébergement

Pour mémoire, le FNAP ne finance pas le fonctionnement, qui est financé sur le **BOP 177**
=> lien à faire avec la DDCSPP

2 modes de financement pour les structures d'hébergement :

- 1) transformation de LLS vacants en structure d'hébergement, dans les zones détendues : PALULOS hébergement possible (aucune AE déléguée par le FNAP pour ce type d'opération)
- 2) pour les opérations de construction neuve ou d'acquisition-amélioration (offre nouvelle ou reconstitution de l'offre), le type de financement à privilégier est le produit spécifique hébergement (PSH) => garantie de la pérennité des structures financées. **Cf. R. 331-96 à R. 331-110 du CCH**

En PSH : financement sur l'enveloppe « classique » LLS allouée à chaque région. Montant de référence fixé dans le cadre de la programmation de droit commun (cf. lettre de notification).

R. 331-99 du CCH : Les établissements d'hébergement doivent respecter les caractéristiques techniques des logements-foyers => **cf. arrêté du 17 octobre 2011 (notamment annexe III).**

V - Les autres produits de financement d'offre nouvelle

Le financement de l'hébergement

Décret n° 2009-1293 du 26 octobre 2009 relatif au financement des résidences hôtelières à vocation sociale et à la création d'établissements d'hébergement.

Produit spécifique hébergement (R. 331-96 à R. 331-110 du CCH)

- ✓ Pour qui ? **Mêmes organismes que le PLAI + CCAS**
- ✓ Pour quoi ?
 - Établissements d'hébergements + Lits Halte Soins Santé (structures médico-sociales chargée d'offrir une prise en charge médico-sociale aux personnes sans domicile dont l'état de santé, sans nécessiter une hospitalisation, n'est pas compatible avec vie à la rue)
 -
- ✓ Taux de subventions : **Idem PLAI**
- ✓ Plafonds de subvention :
 - 80 000 € par place créée lorsque l'opération est réalisée en zone A, à 60 000 € en zone B et à 48 000 € en zone C
- ✓ **Pas d'aide complémentaire possible** (*pas de surcharge foncière notamment*)
- ✓ Convention tripartite spécifique entre État ou délégataire, MOA et gestionnaire pour pérenniser la structure

V - Les autres produits de financement d'offre nouvelle

Le financement de l'hébergement

Produit RHVS (R.331-85 à R.331-95 du CCH)

- ✓ RHVS définie au **L. 631-11** du CCH : « *La résidence hôtelière à vocation sociale est un établissement commercial d'hébergement agréé par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel elle est implantée et non soumis à l'autorisation d'exploitation visée à l'article L. 752-1 du code de commerce. Elle est constituée d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale.* »
- ✓ *Produit hybride entre hébergement et logement.*
- ✓ *Objectif initial de mixité dans les publics accueillis : accueil d'urgence, mais aussi salariés en mobilité, stagiaires...*
- ✓ **Prix de revient** : Peut inclure le prix de rachat du fonds de commerce lorsque l'opération est issue de la reconversion d'un hôtel existant.
- ✓ **Taux de subventions** : 50% du prix de revient par la quotité de logements réservés au sein de la résidence
- ✓ **Plafonds de subvention** : 60 000 € par logement créé lorsque l'opération est réalisée en zone A et à 40 000 € lorsque l'opération est réalisée dans les autres zones

- ✓ **Pas d'aide complémentaire possible**

V - Les autres produits de financement d'offre nouvelle

Le financement de l'hébergement

Produit RHVS (R.331-85 à R.331-95 du CCH)

Décret n° 2017-920 du 9 mai 2017 relatif aux résidences hôtelières à vocation sociale.

Les principales modifications sont :

- les normes techniques des RHVS,
- la définition de RHVS en « résidences mobilité » ou en « résidences d'intérêt général »

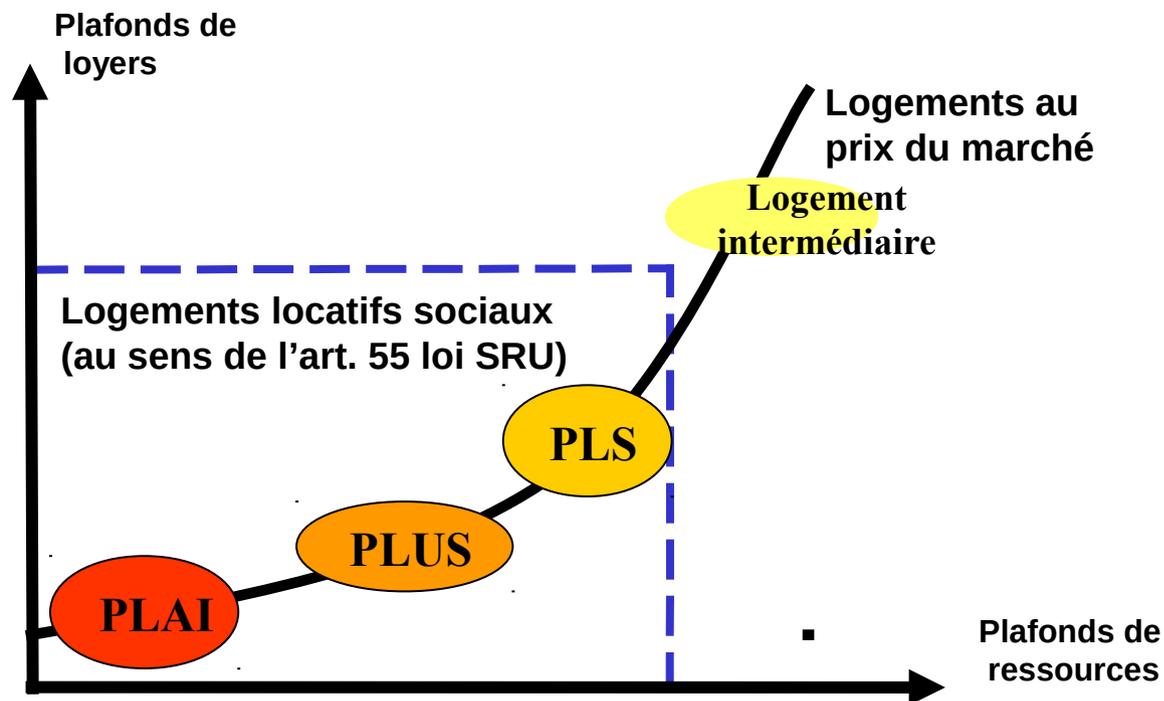
RHVS « résidences d'intérêt général » = 80 % des logements de la résidence à des personnes désignées par le représentant de l'Etat dans le département ou à des personnes mentionnées au II de l'article L301-1 du présent Code, à l'article L345-2 du Code de l'action sociale et des familles ou à l'article L 744-3 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile,

V - Les autres produits de financement d'offre nouvelle (FE)

La définition du régime du logement intermédiaire

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



V - Les autres produits de financement d'offre nouvelle (FE)

La définition du régime du logement intermédiaire

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.

V - Les autres produits de financement d'offre nouvelle (FE)

Les différents dispositifs d'aides au logement intermédiaire

Pour les investisseurs institutionnels

depuis 2014 : Régime fiscal dans le neuf : TVA à 10 % (Art. 279-0 bis A du CGI) et exonération de TFPB pendant 20 ans

Pour les investisseurs personnes physiques

depuis 2013 : Dispositif d'investissement locatif dit « Duflot » puis « Pinel » dans le neuf (Art. 199 novovicies du CGI)

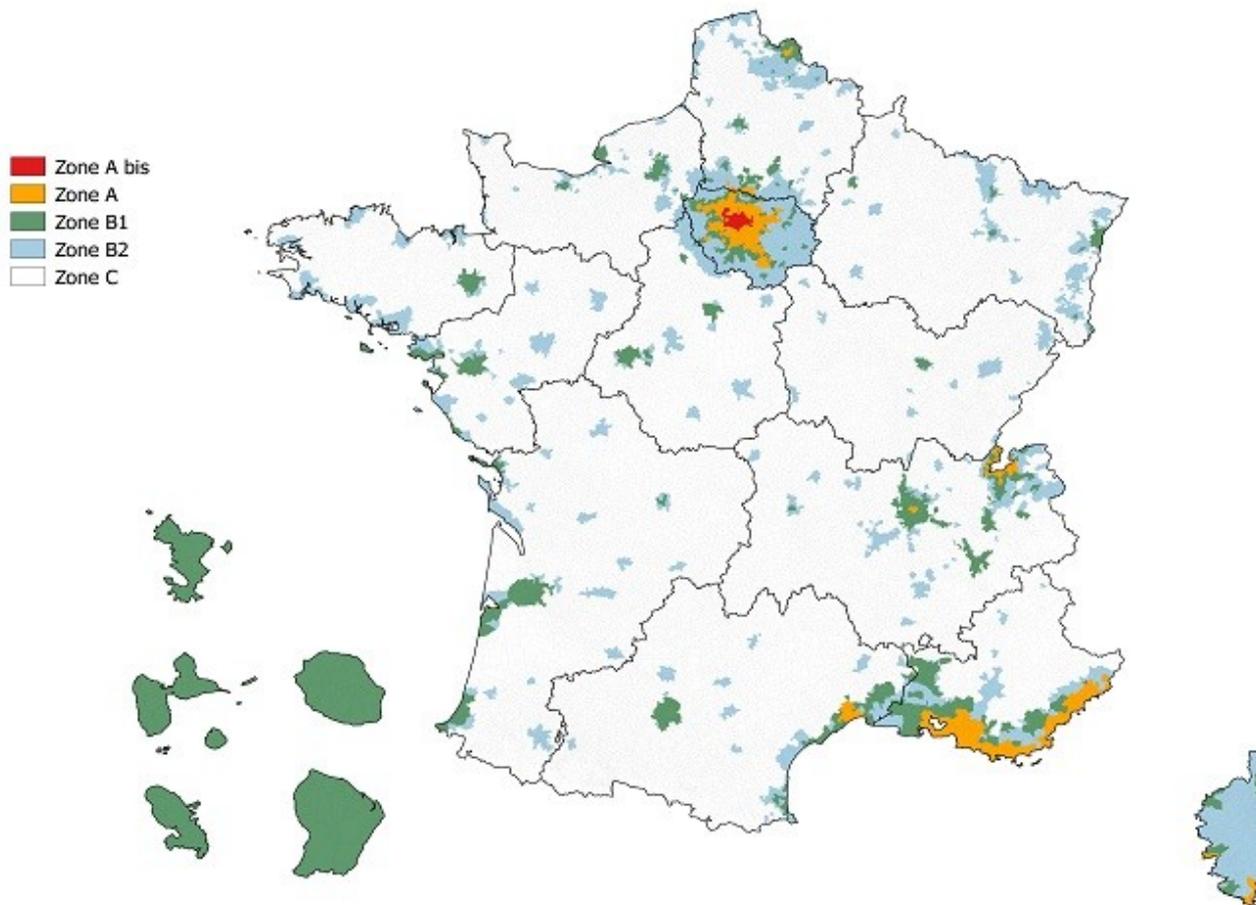
depuis 2017 : Dispositif d'investissement locatif dit « Cosse » dans l'ancien Cosse (Art. 31 du CGI)

Pour tous les investisseurs

depuis 2001 : Prêt locatif intermédiaire (PLI) dans le neuf et l'ancien (Art. 391-1 du CCH et suivants)

V - Les autres produits de financement d'offre nouvelle (FE)

Le zonage ABC



- Plafonds de loyers et ressources de l'ensemble des dispositifs ainsi que les avantages fiscaux du Cosse intermédiaire

- Le PLI est ouvert à toute la France mais soumis à autorisation préfectorale en zone C.

- Le Cosse intermédiaire est ouvert en zones A, B1 et B2.

- L'intermédiaire institutionnel et le dispositif Pinel (depuis le 1^{er} janvier 2018) sont ouverts en zones A et B1.

V - Les autres produits de financement d'offre nouvelle (FE)

Les plafonds 2018

Plafonds de loyer (€/m² de surface utile)

Abis	A	B1	B2 et C
16,96	12,59	10,15	8,82

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 (€)

Composition du foyer	Abis	A	B1	B2 et C
Personne seule	37 508	37 508	30 572	27 515
Couple	56 058	56 058	40 826	36 743
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	73 486	67 386	49 097	44 187
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	87 737	80 716	59 270	53 344
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	104 390	95 553	69 725	62 753
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	117 466	107 527	78 579	70 721
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	13 087	11 981	8 766	7 888

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

V - Les autres produits de financement d'offre nouvelle (FE)

Focus sur le régime fiscal en faveur des investisseurs institutionnels (LLI)

Nouveau dispositif mis en place en LFI pour 2014 (article 73)

- 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^{er} 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^{ème} année (dans la limite de 50%) et à partir de la 16^{ème} année pour tous les logements.
- **Agréments délivrés par l'État**

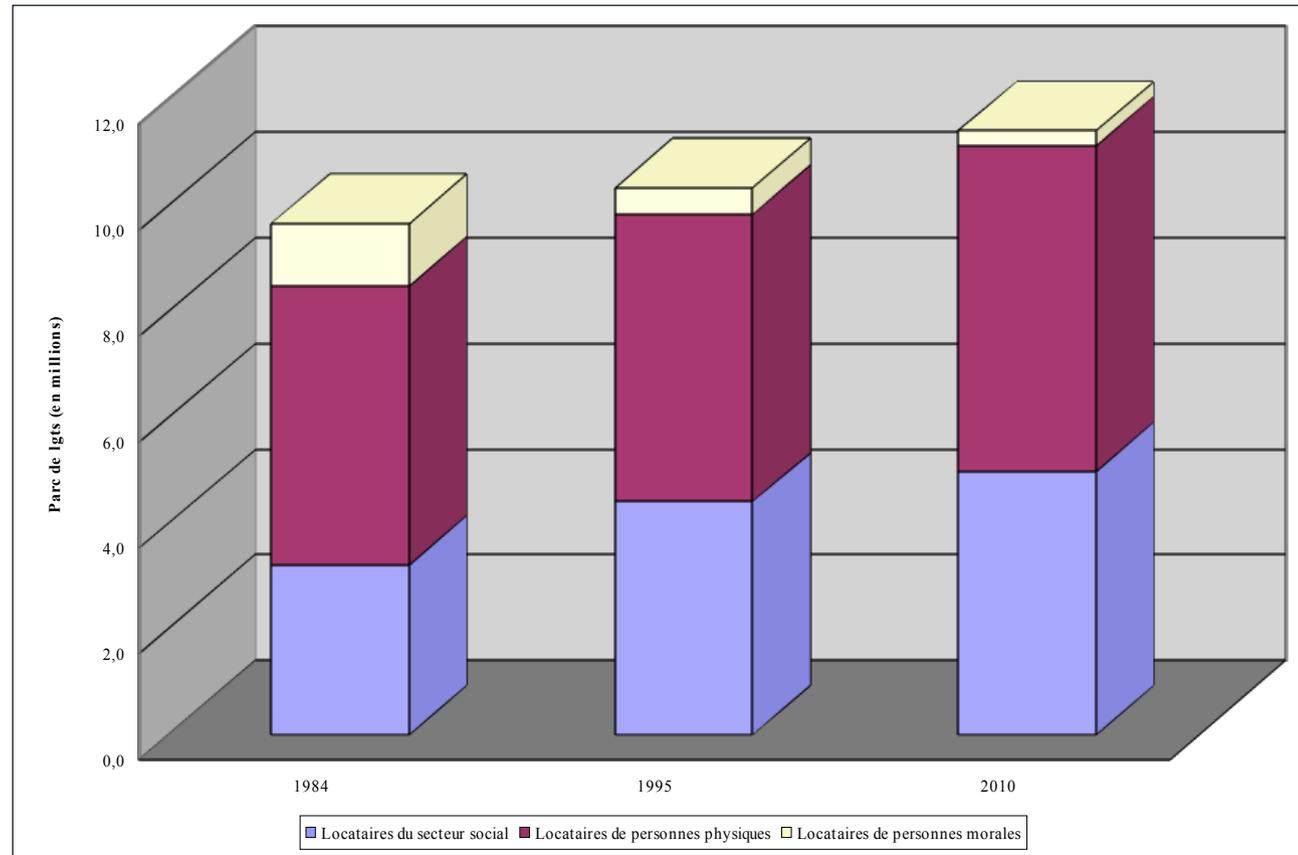
V - Les autres produits de financement d'offre nouvelle (FE)

Objectif de l'intermédiaire institutionnel (LLI)

Disparition des bailleurs institutionnels du marché locatif (phénomène européen).

Objectif de production ambitieux qui suppose de favoriser les institutionnels.

(d'où la création du nouveau dispositif de logement intermédiaire institutionnel)



Institutionnel = organismes HLM, les sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux, les filiales d'Action Logement Immobilier, les personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés.

V - Les autres produits de financement d'offre nouvelle (FE)

Instruction des dossiers : condition de mixité sociale

Intégration dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25% de surface de logements sociaux (S.H.) (L. 302-9-1 du CCH) :

Logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS, PSLA, foyers personnes âgées ou handicapées, CHRS, usufruit locatif social)

Logements sociaux + intermédiaires institutionnels (sans tenir compte de la présence éventuelle d'autres logements)

≥ 25%

Cette **condition de mixité** ne s'applique pas aux logements situés :

- dans les communes comptant plus de 50% de logements sociaux, au sens de l'article L 302-5 CCH ;
- ou dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 01/08/2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine

Dans les communes faisant l'objet d'un **arrêté de carence** (L 302-9-1 CCH), les dispositions relatives à l'offre de logement intermédiaire prévues par les documents de planification et de programmation sont privées d'effet. Il n'y a cependant pas d'interdiction de principe de production de logement intermédiaire

VI - Quel produit de financement pour Quel type de public ?

Quel produit de financement mobiliser ?

Lien vers le tableau ci-dessous : http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/spip.php?page=article_print&id_article=1527

Publics cibles (bénéficiaires)	Logements ordinaires	Résidences sociales classiques	Pensions de familles (Maisons relais)	Résidences d'accueil	Autres logements foyers	Hébergement	RHVS
Ménages ordinaires	PLAI, PLUS, PLUS-CD, Palulos communale, PLS						
Personnes âgées					Les logements foyers pour PA sont financés en PLS, jamais en PLAI, guide_p21 (format pdf - 59.8 ko - 09/11/2014)		
Personnes handicapées					Les logements foyers pour PH sont financés en PLS, jamais en PLAI, guide_p22 (format pdf - 59.2 ko - 09/11/2014)		
Etudiants	Les logements pour étudiants sont financés en PLS, jamais en PLAI						
Saisonniers	PLUS ou PLS						guide_p09 (format pdf - 60.6 ko - 09/11/2014)
Jeunes	* Circulaire du 13 octobre 2006 * Mesures de la loi du 25 mars 2009	* Note 1 * guide_p16 (format pdf - 59.8 ko - 09/11/2014) * guide_p19 (format pdf - 59.6 ko - 09/11/2014)					Mesures de la loi du 25 mars 2009
Publics issus de FTM		Circulaire du 4 juillet 2006 - annexe 3 guide_p20 (format pdf - 59.2 ko - 09/11/2014) Note 2					
Publics de maisons relais ou de résidences d'accueil			guide_p17 (format pdf - 60.3 ko - 09/11/2014)	guide_p18 (format pdf - 59.7 ko - 09/11/2014)			
Gens du Voyage	Pour les populations sédentarisées, un habitat adapté peut être réalisé en logement ordinaire financé en PLAI - Consulter le guide de l'habitat adapté pour les gens du voyage (format pdf - 6.6 Mo - 09/11/2014) (pages 22-23, 49...)						
Autres publics spécifiques		guide_p16 (format pdf - 59.8 ko - 09/11/2014)				X	guide_p09 (format pdf - 60.6 ko - 09/11/2014)
		Les résidences sociales sont financées en PLAI (à titre exceptionnel en PLUS) guide_p15 (format pdf - 59.6 ko - 09/11/2014) Circulaire « résidences sociales »				Ces opérations peuvent être financées, soit en PLAI , soit avec le produit spécifique du décret du 26 octobre 2009 FLASH DGALN n°28-2009 (format pdf - 26.9 ko - 26/08/2014)	Les modalités de financement d'une résidence hôtelière à vocation sociale sont définies aux articles R. 331-85 à -95 du CCH

VI - Quel produit de financement pour Quel type de public ?

Type de public	Modalités de financement	Source	Structures
Personnes âgées	PLS, PLUS exceptionnellement si destiné à des personnes aux ressources très modestes	Circulaires prog. 2006, 2007	MARPA, EHPA, EHPAD
Personnes handicapées	PLS, PLUS exceptionnellement si destiné à des personnes aux ressources très modestes	Circulaires prog. 2006, 2007	foyers d'hébergement, foyers de vie ou « occupationnels », les FAM (MAS exclues : article 45 loi DALO)
Résidences sociale	PLAI voire PLUS	Circulaire du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales	Dont FJT, pensions de famille, résidences accueil et ex-FTM

« Guide des dispositifs d'hébergement et de logement adapté » - DGAS et DGALN (novembre 2008) :
http://www.financement-logement-social.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/guide_dispositifs_hebergement_et_logements_aptés_cle7552e9-1.pdf

VII - Rappel sur des points de réglementation (PH)

Cf. **R. 331-1** du CCH pour le champ complet des opérations

Texte de l'article R331-1		Explication	Complément d'information
I. - Dans les limites et conditions fixées par la présente section, des subventions et des prêts définis par les sous-sections 2 et 3 ci-après peuvent être accordés pour financer :		Pour les logements financés en PLUS et PLS (pour les PLAI cf. II)	
1°	L'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de logements à usage locatif et la construction de ces logements ;	Acquisition + construction neuve	
2°	La construction de logements à usage locatif ;	Construction neuve sur terrain déjà propriété de l'organisme	Non prise en compte du foncier dans le plan de financement
3°	L'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants ;	Acquisition avec ou sans amélioration	
4°	L'acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation et leur transformation ou aménagement en logements ;	Acquisition de locaux (non logements) et transformation en logements, ce qui implique obligatoirement des travaux	
5°	Les terrains, droits immobiliers, logements ou immeubles acquis par des organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte ou des collectivités locales ou leurs groupements ainsi que les travaux de construction, de transformation ou d'amélioration à réaliser sur ces terrains, logements ou immeubles, à condition que les biens concernés aient été acquis depuis moins de dix ans à la date de la demande du prêt ;	Acquisition du terrain + construction ou acquisition-amélioration avec un décalage temporel par rapport à l'acquisition foncière avec application d'un délai de 10 ans	Les travaux ne doivent pas avoir commencés avant la décision de financement (R331-5). Ne s'applique qu'aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte ou aux collectivités locales ou leurs groupements.
6°	Les travaux d'amélioration exécutés sur des immeubles ou des logements cédés à bail emphytéotique par l'Etat, des collectivités locales ou leurs groupements ;	Bail emphytéotique + amélioration	
7°	Les travaux de transformation ou d'aménagement en logements de locaux ou d'immeubles non affectés à cet usage ;	Uniquement pour les locaux ou immeubles (non logements) construits par le demandeur de la décision de financement	
8°	La réalisation des dépendances de ces immeubles ou de ces logements, et notamment les garages, jardins, locaux collectifs à usage commun, annexes dans des limites fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation ;	En lien avec les autres item	

VII - Rappel sur des points de réglementation (PH)

Cf. **R. 331-1** du CCH pour le champ complet des opérations suite

Texte de l'article R331-1		Explication	Complément d'information
9°	La réalisation d'opérations de logements-foyers à usage locatif tels que définis aux articles R. 351-55 et R. 351-56 ;	Construction neuve ou acquisition-amélioration	
10°	L'acquisition de logements dans le cadre des dispositions prévues aux articles L. 261-3 et L. 262-1.	VEFA	
<p>II. - Lorsque les logements concernés sont adaptés aux besoins des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion particulières, des subventions et des prêts définis par la sous-section 2 peuvent être accordés dans les limites et conditions fixées par la présente section pour financer les opérations et travaux précisés ci-dessus à l'exception de ceux mentionnés au 9° autres que les résidences sociales mentionnées au 2 de l'article R. 351-55. Le coût d'acquisition de ces logements ne doit pas excéder un pourcentage de la valeur de base des opérations d'acquisition-amélioration multiplié par la surface utile de l'opération fixé par arrêté des ministres chargés du logement et des finances pour des zones géographiques déterminées.</p>		Pour les logements PLAI	<p>Cas des logements-foyers : Seules les résidences sociales peuvent être financées en PLAI. Ce financement n'est pas mobilisable pour les logements-foyers hébergeant à titre principal des personnes handicapées ou des personnes âgées et logements-foyers hébergeant à titre principal des jeunes travailleurs ou des travailleurs migrants et ayant fait l'objet d'une convention, prévue à l'article L. 353-2, signée avant le 1er janvier 1995</p>

VII - Rappel sur des points de réglementation (PH)

La maîtrise du foncier

- Pleine propriété
- Bail emphytéotique et bail à construction (cf. L. 251 et suivants du CCH)
- Usufruit locatif social (cf. L. 253-1 et suivants, circulaire UHC/FB3 n° 2007-27 du 17 avril 2007 concernant la mise en œuvre de l'ULS) + dispositions expérimentales introduites par la loi ALUR permettant l'ULS en acquisition / amélioration dans certaines zones tendues (articles L. 421-4 et L. 422-3 du CCH)

VII - Rappel sur des points de réglementation (PH)

Les pièces du dossier : vérifier la complétude du dossier

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

La géolocalisation de l'opération dans le système national d'information ou, à défaut, un plan de situation de l'opération.

Une fiche descriptive de l'opération mentionnant:

- l'identification de l'opération;
- ses caractéristiques techniques,
- le nombre et les types de logements, par produit de financement.

Un plan de masse de l'opération. Un tableau des surfaces habitables et annexes, par logement, permettant de déterminer la surface utile de l'opération.

Le prix de revient prévisionnel hors taxes, décomposé selon les postes prévus par l'arrêté visé à l'article R. 331-9 du code de la construction et de l'habitation.

Le plan de financement prévisionnel de l'opération ainsi que les caractéristiques des prêts (durée, préfinancement, différé d'amortissement). L'équilibre financier prévisionnel de l'opération.

L'échéancier prévisionnel de l'opération.

La justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble par une promesse de vente, dans le cas où la réalisation de logements sur des terrains en cours de cession par une collectivité locale ou territoriale, une délibération de ladite collectivité locale mettant à disposition le bien, un contrat de réservation pour les opérations prévues au 10° du I de l'article R.331-1 du code de la construction et de l'habitation, un acte de vente, un bail ou une promesse de bail emphytéotique, à réhabilitation ou à construction, dans le cas de la réalisation de logements sur des terrains en cours de cession par l'Etat, par une lettre établie par France Domaine attestant qu'à l'issue de la procédure de mise en vente le candidat ayant déposé la demande de prêt ou de subvention a été retenu. La justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble peut être établie par une attestation notariée relative à l'établissement d'un acte mentionné ci-dessus. Dans le cas des opérations éligibles au PLS, le projet de convention APL accompagné de ses annexes.

Un document établissant les modalités de gestion du contingent préfectoral (soit en flux soit en identifiant les logements du contingent dans le cas de la gestion en stock).

Les pièces complémentaires permettant de justifier les demandes de majoration intervenant dans le calcul des subventions et des loyers.

VII - Rappel sur des points de réglementation (PH)

Les pièces du dossier : vérifier la complétude du dossier – suite

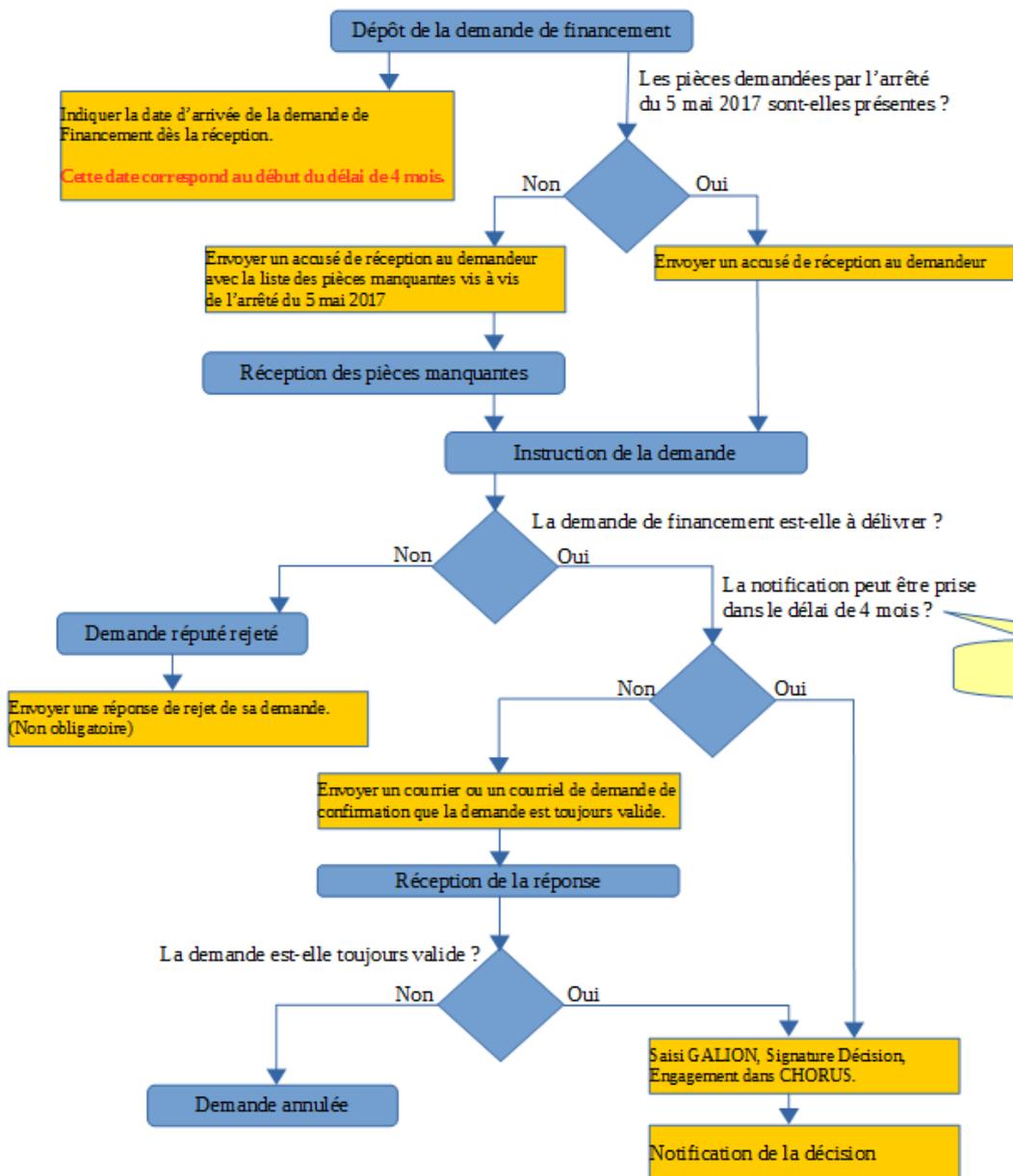
Dans le cas des opérations éligibles au PLS, l'engagement de principe d'un établissement de crédit distributeur du PLS pour délivrer le PLS correspondant.

Dans le cas des opérations relatives à des logements-foyers hébergeant à titre principal des personnes handicapées, des personnes âgées ou de jeunes travailleurs, l'autorisation de la structure au titre du code de l'action sociale et des familles et un projet social.

S'agissant de l'autorisation spécifique prévue à l'article L.441-2 du code de la construction et de l'habitation, les pièces complémentaires à fournir sont les suivantes:

- un projet social définissant les publics logés prioritairement et les objectifs poursuivis en matière de cohésion sociale en présentant les solutions – et leurs modalités de mise en œuvre – proposées aux locataires, dont l'évolution du niveau de dépendance rend difficile le maintien à domicile, pour être accueilli dans un établissement mentionné aux I et II de l'article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles, dans le respect de leur libre choix, ainsi que le cas échéant, le caractère intergénérationnel de l'opération;
- la proportion des attributions concernées par la dérogation prévue à l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation, les organismes réservataires de logements au sein de l'opération et le nombre de logements correspondant;
- les modalités d'identification des demandeurs de logements sociaux en vue de l'attribution des logements adaptés au sein de l'immeuble;
- les caractéristiques d'accessibilité et d'adaptation des logements, des parties communes et des abords de l'immeuble, au regard de la perte d'autonomie des personnes, ainsi que l'accès à une offre de transports en commun et à une offre sanitaire;
- dans le cas où une offre de services ou d'accompagnement serait mise à disposition des locataires, et à laquelle ils pourront librement avoir accès, les informations relatives à la nature et au coût de cette offre de services et d'accompagnement seront décrites ainsi que les partenariats mis en place par le bailleur social avec l'offre de services existante à proximité.

VII - Rappel sur des points de réglementation (PH)



Extrait R331-6 du CCH :

« Lorsqu'une réponse du représentant de l'Etat dans le département n'est pas intervenue dans un délai maximum de quatre mois à compter de la date de la demande de décision favorable, cette demande est réputée rejetée. »

VII - Rappel sur des points de réglementation (PH)

Paielements des acomptes et du solde

Après le financement : suivi du conventionnement APL, paiement des acomptes, suivi des livraisons, paiement du solde

Démarrage et achèvement des travaux :

Art. R. 331-7 du CCH

- Démarrage dans les 18 mois après la décision
- Achèvement dans les 4 ans : possibilité de prorogation de 2 ans maximum
- Possibilité de proroger à titre exceptionnel d'un an supplémentaire uniquement les opérations dont la réalisation est retardée suite à la présence d'amiante, à la faillite d'entreprises ou à des opérations de fouilles d'archéologie préventive.

Acomptes :

Art. R 331-16 du CCH

~~- 1er acompte : 30 % sur constatation du commencement d'exécution de l'opération :~~ Suppression par le décret du 3 mai 2017.

un ou des acomptes peuvent être versés au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou de la livraison des fournitures, au prorata des dépenses, sans pouvoir dépasser 80 % de la subvention et dans les conditions fixées par l'arrêté du 5/05/2017.

VII - Rappel sur des points de réglementation (PH)

Paielements des acomptes et du solde

Solde

« Le règlement pour solde de la subvention **est subordonné à la production de la décision de clôture de l'opération mentionnée à l'article R. 331-7**. Il est versé dans la limite du montant de la subvention recalculée conformément à l'article R. 331-15. »

=> clôture dans Galion

ATTENTION : A partir du décret n° 2017-760 du 3 mai 2017 pris pour application de l'article 20 de la loi ASV, toute opération qui n'aura pas de décision de clôture (cf. R331-7) sera considérée comme caduque. Le Bailleurs devra remboursée l'intégralité des acomptes perçus.

(cf. **note d'ouverture Galion** « Les responsables politiques tant nationaux que locaux, de même que les organismes de contrôle tels que la Cour des comptes, mettent l'accent sur le fait que, contrairement au flux des nouvelles opérations de financement, le suivi et la clôture des opérations ne sont pas assez renseignés tant sur le plan financier (suivi des CP et clôture avec plan de financement définitif) que sur le plan opérationnel (date du permis de construire, date de la mise en service et date du conventionnement). »)

VIII - La programmation des aides à la pierre

Le constat et les enjeux

- **Le logement est devenu premier poste de dépense des ménages français**
- **Les problèmes d'impayés de loyer augmentent**
- **Des disparités du taux d'effort énergétique.**
 - 25% des ménages ne pourraient pas se loger sans aide personnelle au logement (6 millions de bénéficiaires d'APL et d'AL) ;
 - Entre 400 000 et 600 000 logements privés considérés comme indignes ;
 - 5,2 millions de personnes en situation de fragilité par rapport au logement (impayés de loyers, copropriété dégradée, suroccupation...)
 - 1 132 914 logements situés dans 100 902 copropriétés très dégradées (copropriétés notées D sur une notation de A à D), dont 35,8% de ces logements en Ile-de-France
 - 25 €/m² de loyer en Ile de France, 6 €/m² à Issoire,
 - Environ 2/3 des recours DALO concentrés en Ile de France.

VIII - La programmation des aides à la pierre

Le constat et les enjeux

➤ Combien de logements sociaux ?

Principale source : **RPLS (= Répertoire du Parc Locatif Social)**

http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits_editoriaux/Publications/Datalab_essentiel/2017/datalab-essentiel-127-parc-locatif-social-nov2017.pdf

Au 1er janvier 2017 : 4 914 500 logements sociaux (yc DOM) (ce chiffre exclut les logements-foyers et résidences sociales ainsi que les logements appartenant à l'État et collectivités locales)

➤ Combien de demandeurs ?

« fichier n°unique » à fin décembre 2015 : **1,26 million de demandeurs** (hors demandeurs logés en HLM « mutation interne »), **1,89 demandeurs au total**

➤ Combien de mal logés ?

Rapport 2017 de la Fondation Abbé Pierre (FAP)

http://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/content-files/files/22e_rapport_2017_-_partie_2_-_annexe_-_les_chiffres_du_mal-logement.pdf

- près de 899 000 personnes sont privées de domicile personnel,
- 4 millions sont très mal logées (privation de confort, hébergement chez des tiers)

VIII - La programmation des aides à la pierre

Le constat et les enjeux

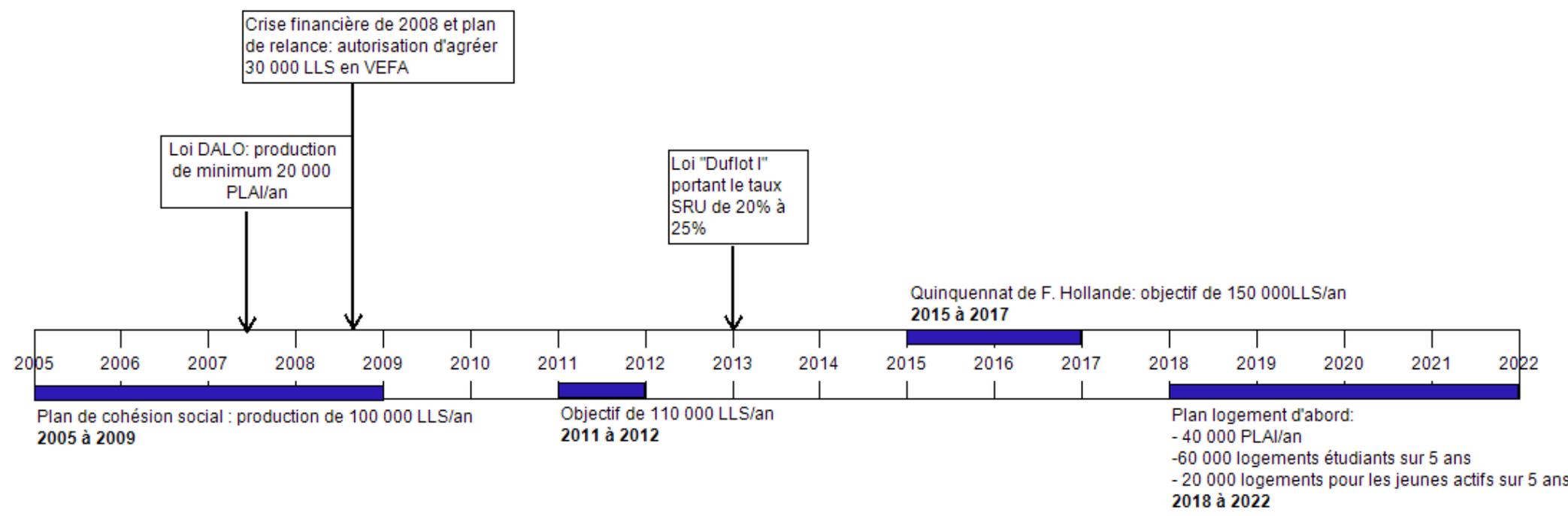
Objectif : proposer une offre de logement diversifiée et adaptée aux besoins et aux attentes de la population.

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...)

VIII - La programmation des aides à la pierre

Le constat et les enjeux : depuis 2005 rattrapage massif de la production de LLS et fixation d'objectifs de production

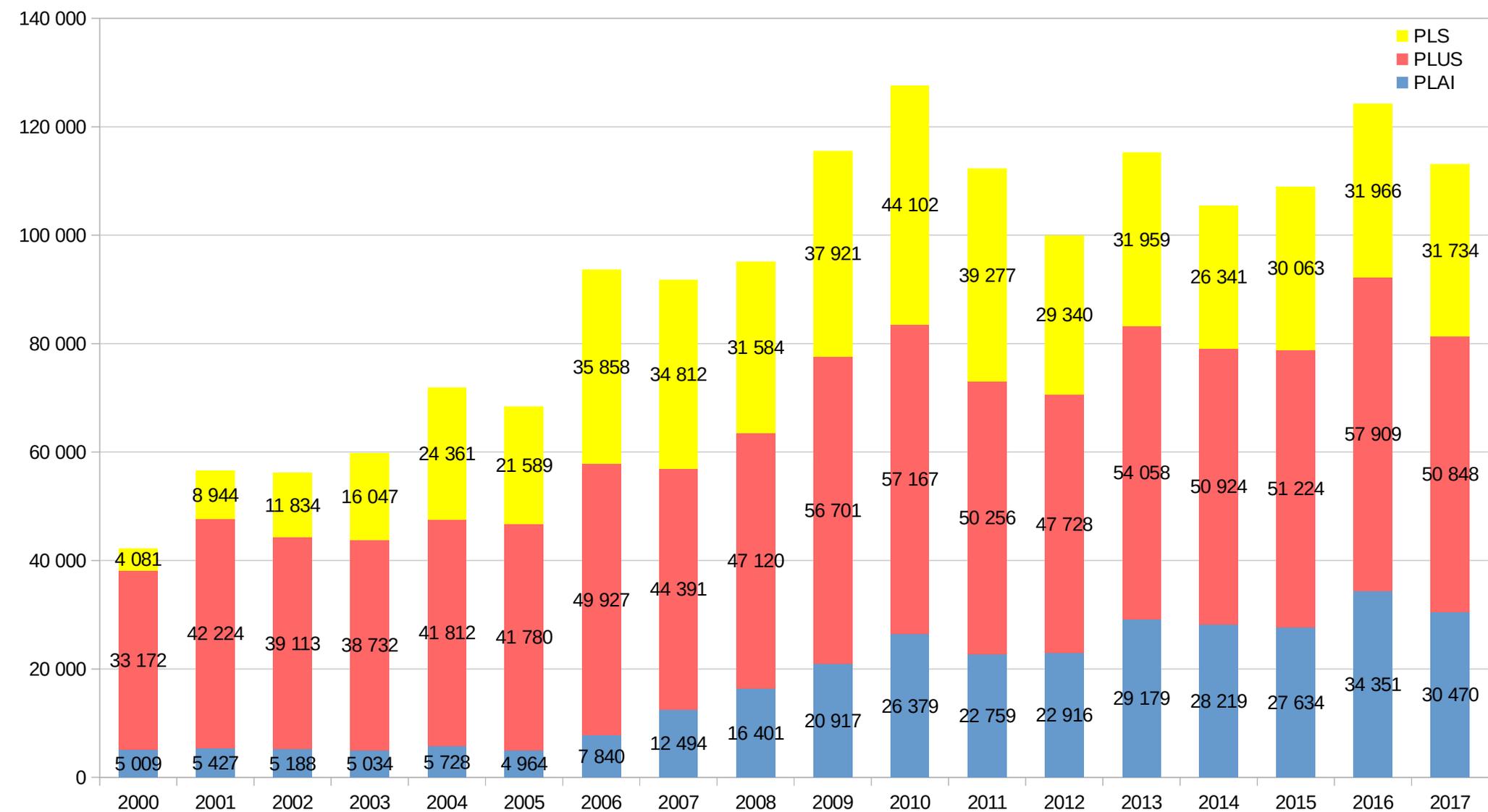


insérer ici
votre
bloc marque

VIII - La programmation des aides à la pierre

Le constat et les enjeux

Nombre de LLS financés entre 2000 et 2017



VIII - La programmation des aides à la pierre

Le constat et les enjeux

Les aides directes (subventions) de l'Etat sont loin d'être majoritaires dans le plan de financement (<4%)

- **La recherche de cofinancements permet l'équilibre des opérations**
 - Bien connaître le régime des aides des collectivités
 - Prendre l'attache des CIL pour mobiliser les financements de l'UESL
 - Solliciter la mobilisation des fonds propres de bailleurs
 - Mobiliser les financements complémentaires : FEDER, PIA = programme d'investissement d'avenir
- **Plan de financement moyen 2016 tout LLS** *source SISAL – catalogue-bilan DHUP/PH4*

Les aides directes (subventions) étaient en baisse de manière continue de 2013 à 2016

Evolution de l'action 1 - LLS en loi de finances initiale

Loi de finances initiale	2013	2014	2015	2016
	500 M€	450 M€	400 M€	500 M€

Depuis 2016 et la création du FNAP, augmentation des aides directes à la construction :

- **445 M€** en 2017 (loi de finance initiale avant gel des AE Etat de juillet 2017)
- **460 M€** en 2018

	France	
Subvention État principale	2 616	
Surcharge Foncière	363	
Prime spécifique IDF	553	
PLAI adapté	11	
Total Subvention État	3 433	2,6 %
Subvention Commune	2 017	
Subvention EPCI	2 109	
Subvention Département	1 542	
Subvention Région	1 053	
Total Collectivités locales	6 720	5,1 %
Subventions PEEC	46	
Subventions autres	1 376	
Total subventions	11 576	8,8 %
Prêts standards PLAI-PLUS-PLS	90 805	
Prêts PEEC	6 039	
Autres prêts	6 860	
Total prêts	103 705	79,1 %
Fonds propres	15 848	12,1 %
Total par logement	131 239	
Nb de logements financés	124 226	



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

VIII - La programmation des aides à la pierre

Le FNAP – articles L. 435-1 et sq. 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).

VIII - La programmation des aides à la pierre

Le FNAP - Statut et fonctionnement du FNAP

- 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).

VIII - La programmation des aides à la pierre

Le FNAP - Ressources du FNAP

Les ressources du fonds sont constituées par :

- Une fraction des cotisations des bailleurs à la CGLLS (mentionnées aux articles L.452-4 et L. 452-4-1 du CCH) ;
- La majoration du prélèvement SRU (prévue à l'article L. 302-9-1 du CCH) ;
- Des subventions et contributions de l'Etat.

Le FNAP - Rôle du CA du FNAP

Le CA est une **instance de discussion, de réflexion et de co-décision** sur la définition et la programmation du montant à consacrer aux aides à la pierre.

Le financement des aides à la pierre par le FNAP prendra la forme de crédits versés au programme 135 du budget de l'Etat, rattachés par voie de fonds de concours : **le FNAP n'a pas vocation à distribuer des aides directement.**

Dans ce cadre, le conseil d'administration :

- 1. adopte son budget et fixe annuellement le montant à verser au P135** pour financer les opérations déjà engagées sur le programme ;
- 2. fixe le montant des nouvelles opérations à engager sur le P135** : les nouvelles autorisations d'engagement ne sont plus fixées par la loi de finances (*hors contribution de l'Etat*), mais par le FNAP (*étant précisé que ce montant ne pourra être supérieur aux versements effectués au P135*).
- 3. définit la programmation** du montant de ces nouveaux engagements que les services de l'Etat mettront en œuvre au niveau local :
 - répartition par actions (aides à la pierre, aides au titre de l'ex-FNDOLLTS - PLAI adaptés -, IML, financement du SNE, autres actions ...)
 - répartition par régions ;
 - fixation d'objectifs particuliers (typologie de financement, localisation des logements financés, sur la qualité, etc.).

VIII - La programmation des aides à la pierre

Les différents acteurs de la programmation – qui sont-ils ?

L'État / Le FNAP et ses établissements publics, en charge de la politique du logement

- La programmation, le financement...

➤ Les collectivités locales

- Politiques locales de l'urbanisme (Scot, PLUi), des déplacements (PDU), de l'habitat (PLH et PDH)
- Des obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU renforcées par la loi du 18 janvier 2013
- Cofinancement des opérations avec des politiques d'incitation notamment en faveur des logements basse consommation
- Des EPCI et des CD délégataires des aides à la pierre (114 délégataires en 2015 dont 26 CD)

➤ Les autres financeurs : Action Logement (1%), Caisse des dépôts et consignations (gestionnaire du livret A), autres organismes bancaires

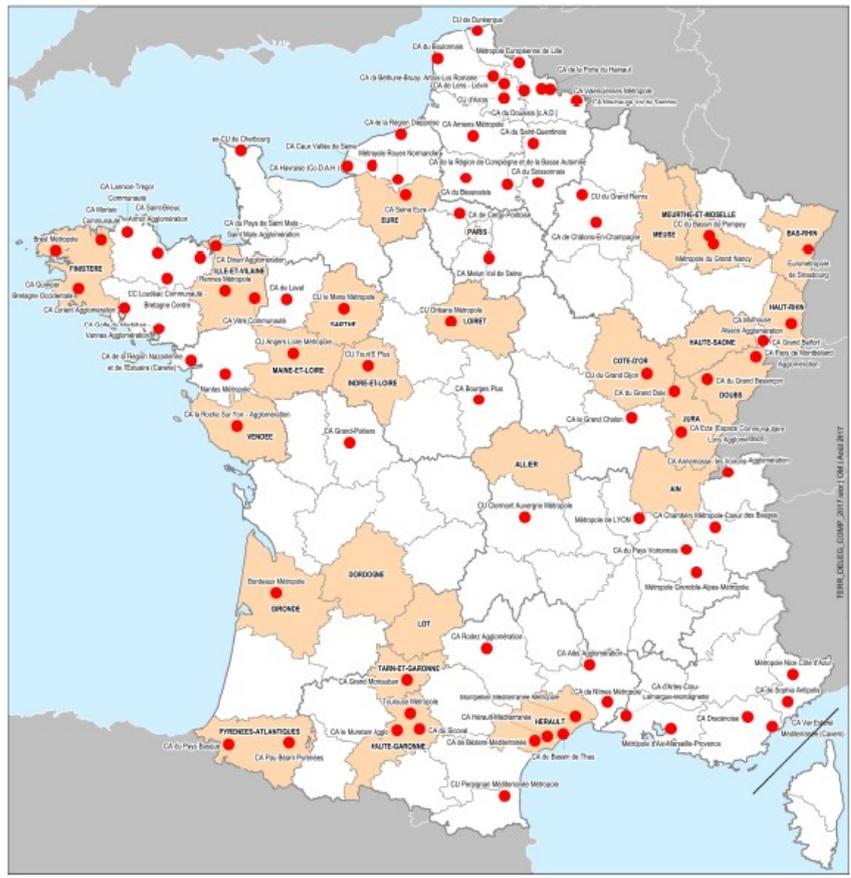
➤ Les opérateurs : les organismes d'HLM, les SEM, les communes, certaines associations (hébergement)...

➤ Éventuellement d'autres financeurs : aides européennes (FEDER), Programme d'investissements d'Avenir (PIA), CGLLS ...

VIII - La programmation des aides à la pierre

Les différents acteurs de la programmation – cartographie des territoires en délégation de compétence au 1^{er} janvier 2017

Territoires en délégation de compétence au 1er janvier 2017



A titre d'exemple, sur l'année 2016, les délégataires représentent :

- 52,10% du nombre de LLS financés
- 52,90% des PLUS-PLAI financés
- 50,60% des AE engagées

Source : Page 16 du « Bilan 2016 des logements aidés »

Territoires en délégation de compétence en 2017

- EPCI (85)
- Département (26)
- Région
- Département

Source : DGALN/DH-UP/PH2 | Cartographie : DGALN/SAGP/SDP/BCSI

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

VIII - La programmation des aides à la pierre

La programmation au niveau local

- I - Cadrage régional** : Objectifs (PLUS / PLAI / PLS) et enveloppe budgétaire par département/ délégataire (répartition en CAR)
- II - Programmation propre pour le délégataire**, qui s'inscrit également dans un cadre objectifs/moyens, précisé chaque année dans un avenant à la convention de délégation
- III - L'instructeur doit connaître les objectifs et les contraintes budgétaires**

IX - Les principes de programmation en 2018

POUR LA PROGRAMMATION 2018, SE REPORTER A LA LETTRE DE NOTIFICATION DU 20 DÉCEMBRE 2017, suivant les principes validés lors du CA du FNAP du 15 décembre

Chaque année via un courrier de programmation, la DHUP notifie aux régions les modalités d'utilisation de son enveloppe. Ce courrier sert aussi à communiquer sur les outils mis à dispositions des services, la mise en œuvre de plan nationaux et les modifications réglementaires impactant le financement du LLS

Pour 2018, la lettre de programmation rappelle les éléments suivants :

- **les objectifs et enveloppes quantitatifs fixés par le CA du FNAP du 15 décembre 2017 ;**
- **Au titre de la mixité sociale : Tenir compte de la nécessité d'inciter et d'accompagner l'effort de production dans les communes SRU, limiter la production LLS en QPV**
- **Pour organiser le dialogue de gestion local, une feuille de route sur la concertation élaborée en 2017 est mise à disposition des services**
- **L'ensemble de la programmation infra-régionale fera l'objet d'un compte rendu au CA du FNAP, via la DHUP, tout au long de l'année de gestion.**
- **La mise à disposition, en territoires détendus, d'une enveloppe de 10M€ à destination d'opérations de démolition**

IX - Les principes de programmation en 2018 – les objectifs et les enveloppes

	2018				Enveloppe LLS 2018	Enveloppe actions d'accompagnement 2018
	PLAI	PLUS	PLS	Total LLS		
AURA	5 051	7 500	4 300	16 851	43 940 636	632 903
Bourgogne FC	631	1 204	800	2 635	3 786 547	39 805
Bretagne	1 667	2 898	1 720	6 285	10 915 452	102 698
Centre Val de Loire	587	1 190	600	2 377	3 727 204	187 085
Corse	230	223	6	459	3 984 428	0
Grand Est	1 936	2 821	1 419	6 176	13 963 371	268 288
Hauts de France	2 594	5 372	1 603	9 569	20 486 338	27 864
IdF	10 728	15 540	11 100	37 368	224 683 842	1 809 188
Normandie	1 048	2 595	1 237	4 880	6 190 861	113 843
Nouvelle Aquitaine	3 559	5 945	1 777	11 281	24 668 903	456 169
Occitanie	3 904	8 207	3 298	15 409	29 356 201	520 653
PACA	6 100	9 238	5 162	20 500	60 082 303	145 971
Pays de Loire	1 965	3 621	1 722	7 308	14 228 698	95 533
TOTAL	40 000	66 353	34 744	141 098	460 014 784	4 400 000

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.

En 2018, plus de 40 700 PLAI ont été remontés par les régions contre 38 900 en 2017. Dans le but de lisser la progression des notifications sur un même rythme que les enveloppes tout en répondant au Plan Logement d'abord lancé par le gouvernement en septembre, la notification des PLAI a été limité à 40 000 logements, les besoins en PLUS et PLS restant identiques aux besoins régionaux.

IX - Les principes de programmation en 2018 – les objectifs et les enveloppes

En 2018, une nouvelle méthode de répartition des enveloppes de subvention a été élaborée par un groupe de travail mandaté par le CA du FNAP.

Ce groupe de travail s'est réuni 10 fois au cours de l'année 2017 et était composé :

- de représentants de l'État : DHUP et DREAL
- de représentants des collectivités
- de représentants des bailleurs (ESH, USH, FOPH...)

Les critères de répartition retenus sont :

- à 80 % un critère de coût régional des opérations de logements sociaux observé (source SISAL)
- à 10 % un critère retenant le nombre de ménages dans le parc privé dont le taux d'effort des supérieur à 30 % (source CNAF)
- à 10 % un critère regroupant deux indicateurs : le nombre de demandeurs PLAI observé dans SNE et une partie des ménages dans le parc privé dont les ressources sont inférieures aux plafond PLAI (source FILOCOM)

Objectif : objectivité les territoires où le coût des opérations LLS étant plus cher, l'intervention de l'État via des aides directes est nécessaire pour produire du LLS et aussi les territoires où le parc privé est en inadéquation avec ressources des ménages et pour lesquels il est nécessaire de produire une offre de logement avec des loyers bas.

IX - Les principes de programmation en 2018

Les modalités de gestion

Jusqu'en 2017, pour L'Etat

- Les autorisations d'engagement non consommées **sont perdues en fin d'année**
- **MAIS LE FNAP CHANGE LA DONNE (REPORT POSSIBLE) : en 2016, 3M€ d'AE non engagés ont été remontés au niveau central. Ces AE ont été délégués fin 2017 pour financer de nouvelles opérations**

Pour les délégataires

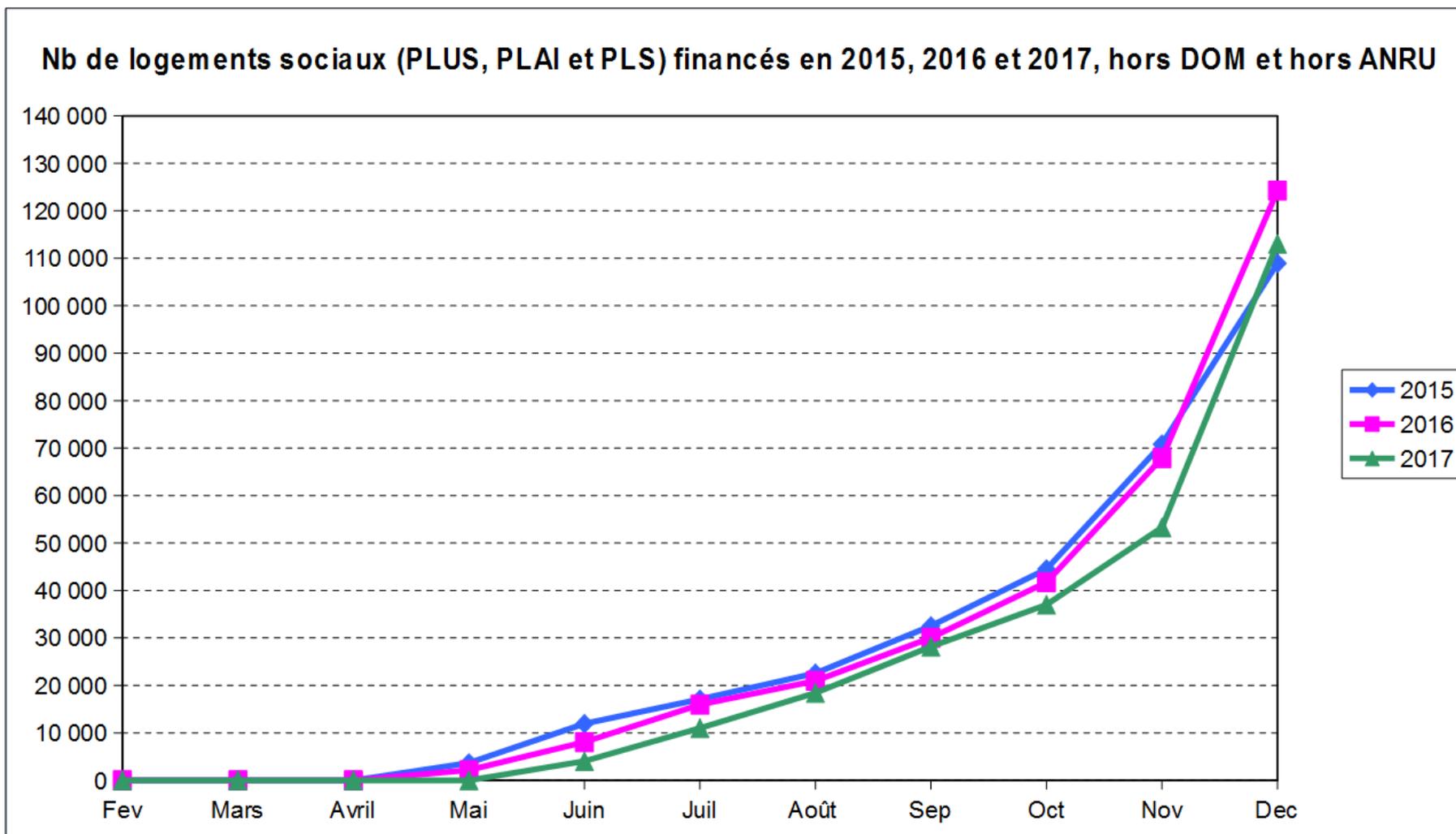
- **Les reliquats d'autorisation d'engagement (AE) non utilisés en fin d'année n sont reportables sur l'année n+1.**
- **Mais ces reliquats d'AE participent alors au financement des objectifs de l'année n+1 : ils ne créent pas de moyens supplémentaires par rapport aux objectifs de l'année.**
- **Il faut donc mobiliser ces reliquats d'AE pour réduire leur montant.**

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
79 M€	30 M€	26 M€	6,3 M€	10,7 M€	6,7 M€	18,7M€	5,6M€	7,9M€

- **Attention, la dernière année de la convention de délégation, les AE non utilisées sont perdues.**
- **En 2018, ces reliquats n'ont pas été pris en compte dans la notification initiale d'enveloppe. Ces reliquats feront donc l'objet d'une notification complémentaire de PLAI en cours d'année.**

IX - Les principes de programmation en 2018

Objectif : accélérer le rythme d'engagement



(1) les valeurs de juillet et octobre 2017 sont des valeurs déduites

(2) la valeur de novembre 2017 est au 23/11, alors que les valeurs de novembre 2016 et 2015 sont au 30/11

(3) PLAI = PLAI + produit spécifique hébergement, et PLUS = PLUS + PLUS-CD + PALULOS COMMUNALE

X - Actualités

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

Ce décret concerne (suite) :

- précision des modalités de clôture d'une opération (décision de clôture d'une opération obligatoire qu'il y ait versement d'un solde ou non, fixation d'un délai pour sa présentation par le bailleur aux services instructeurs) ;
- autorisation du versement d'un premier acompte de subvention maximal à hauteur de 80% du montant global de subvention ;
- prolongation de la durée des décisions de financement (un an supplémentaire sous conditions) ;
- suppression du délai pour solliciter un prêt locatif social (PLS) ;
- introduction de la possibilité de financer les centres d'accueil pour les demandeurs d'asile en produit spécifique hébergement.

X - Actualités

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

Ce décret concerne :

- les modalités d'octroi de l'autorisation spécifique nécessaire à la réalisation de programmes de logements construits ou aménagés spécifiquement à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, telle que prévue par l'article 20 de loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015 ;
- inscription dans les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) les objectifs et le périmètre du système de programmation et de suivi des aides à la pierre (SPLS), lui donnant une assise réglementaire, ainsi que les principes de dématérialisation des dossiers de financement (modalités et instruction).
- Actualisation des références de certains articles du CCH, devenues obsolètes ou pour tenir compte de l'évolution du cadre législatif ;
- suppression de la possibilité d'émettre une décision de subvention unique pour plusieurs opérations ;
- autorisation de refinancer des logements qui ont déjà été aidés et conventionnés par l'État, à condition que la convention ait été résiliée depuis au moins 10 ans ;
- obligation de signature de la convention à l'aide personnalisée au logement préalablement à l'entrée dans les lieux des locataires, en l'absence de versement du premier acompte de subvention ;
- interdiction de modifier le bénéficiaire d'une décision favorable de subvention, sauf en cas de fusion-absorption d'un organisme ;

XI - Pour aller plus loin...

Des guides indispensables :

- « Les aides financières au logement » - DGALN/DHUP/FE1 (septembre 2016)
• http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/aides_logement_2017_web.pdf
- « Guide des dispositifs d'hébergement et de logement adapté » - DGAS et DGALN (novembre 2008)
• http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/IMG/pdf/guide_dispositifs_hebergement_et_logements_adaptes_cle7552e9-1.pdf
- « Guide de la surface utile » (février 2008)
• http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/guide_surface_utile.pdf
- « Bilan des logements aidés 2016 »
• http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/IMG/pdf/bilan_des_logements_aides_2016_cle714de8.pdf

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)
- mise en place d'une FAQ sur ce site (authentification cerbère)

Fin
Merci de votre attention

Pour toute question ou précision complémentaire :

Ph2.Dgaln@developpement-durable.gouv.fr



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES