

Prise de poste IFLS

26 et 27 juin 2018

INSTRUCTION D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX PLUS-PLAI

Françoise GOURIOU, DDT 77

Elisabeth VIART, DDT 91



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
www.ecologique-solidaire.gouv.fr

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
www.cohesion-territoires.gouv.fr

Objectifs de ce module de formation

- **Identifier les différentes étapes de l'instruction d'un dossier PLUS, PLAI à partir du dépôt jusqu'au paiement du solde**
- **Identifier les points de vigilance et les leviers d'intervention**
- **Avoir les repères législatifs et réglementaires**

PLAN DE L'INTERVENTION

- **La maîtrise foncière : les différents montages**
- **Les pièces du dossier**
- **Le prix de revient prévisionnel**
- **Le plan de financement**
- **La surface utile**
- **Le loyer**
- **L'équilibre financier de l'opération**
- **Les hypothèses économiques, les leviers**
- **La décision de financement**
- **La vie du dossier**
- **Paiement du solde = recalcul du montant de la subvention**
- **La saisie du dossier dans GALION**

LES DIFFERENTS CAS

- **La construction neuve de logements (logements ordinaires, résidences sociales, logements-foyers, résidences étudiantes...)**
- **L'acquisition de logements suivie ou non d'amélioration**
 - **la transformation de locaux non-résidentiels en logements**
- **R 331-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) = financements possibles**

LA VEFA

- **Vente en l'État Futur d'Achèvement = vente sur plans**
- **Contrat entre un vendeur « maître d'ouvrage » (promoteur) et un acquéreur « bailleur social »**
- **articles L 261-1, L 261-3, R.331-1 (10°) et L 433-2 du CCH, article 1601-3 du Code Civil, circulaire de programmation 2001**

Le constructeur

- Il assure la maîtrise d'ouvrage complète du projet:
 - Acquisition et portage foncier
 - Projet architectural
 - Conduite d'opération du projet
 - Il est le vendeur qui transfère les droits du sol et la propriété du bâti au fur et à mesure de l'exécution des travaux au bailleur social

Le bailleur social

- Il est l'acquéreur
 - Il devient le propriétaire « clé en main »
 - Il procède aux demandes de financement.

LA MAITRISE DU FONCIER

- **Pleine propriété**
- **Bail emphytéotique, bail à construction (location d'une durée au moins égale à celle du prêt et comprise entre 18 et 99 ans, loyer annuel ou soulte à la signature, au terme le propriétaire récupère terrain + bâti) L 251 et s.**

A priori étendu au bail à réhabilitation (voir arrêté du 5 mai 2017)

- **Usufruit locatif social**

L'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL

- **Art. L 253 et suivants, Circulaire UHC/FB3 n° 2007-27 du 17 avril 2007 concernant la mise en œuvre de l'usufruit locatif social.**
- **démembrement temporaire du droit de propriété : la nue propriété appartient à des investisseurs privés qui financent la construction sans prêt aidé de l'Etat ; l'usufruit est acquis par un bailleur social qui perçoit l'intégralité des loyers et assure l'entretien de l'immeuble.**
- **durée minimale de 15 ans**
- **l'acquisition de l'usufruit par le bailleur social peut être financée par du PLS, voire du PLUS.**
- **garanties de relogement des locataires à l'expiration de la convention d'usufruit**

QU'EST-CE QU'UNE DEMANDE DE FINANCEMENT ?

- **C'est une demande de subvention (ou d'agrément pour le PLS) pour la construction ou l'acquisition et l'amélioration de logements**
- **Le service instructeur établit un « accusé réception » suite au dépôt du dossier**
- **L'instruction de cette demande se solde par une décision d'agrément et de financement qui ouvre droit à :**
 - **une subvention, le cas échéant**
 - **un prêt de la CDC (ou autres banques si PLS)**
 - **la TVA à taux réduit**
 - **l'exonération de la TFPB (jusqu'à 30 ans)**
 - **l'Aide Personnalisée au Logement (APL)**

LES PIÈCES DU DOSSIER

- Arrêté du 5 mai 2017
- R 331-6 du CCH

Exercice n°1 : le dossier distribué est-il complet ?

- **Quelles pièces ? Pourquoi faire ? Les points de vigilance**

ANALYSE DU PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

- Arrêté du 17 octobre 2011 – Annexe 1
- **3 éléments constitutifs :**
 - la charge foncière ou immobilière
 - le coût des travaux
 - Le coût des prestations intellectuelles et honoraires

Le prix de revient prévisionnel comprend les révisions de prix afférentes aux travaux et la part des intérêts de préfinancement qui sont courus depuis la décision de lancement de l'opération jusqu'au moment de leur consolidation, à l'achèvement des logements.

ANALYSE DU PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

- **Cas particuliers : Flash DGALN N° 13-2010**
 - **VEFA** : en l'absence de document du vendeur permettant l'identification de la part du prix relative à la charge foncière, celle-ci est fixée forfaitairement => 45% en zone Abis, 35% en zone A, 30% en zone B1, 25% en zone B2 et 20% en zone C depuis 2010
 - **en acquisition ou acquisition amélioration**, puisqu'il n'est pas possible de ventiler la charge immobilière entre la valeur du terrain et celle de la construction, la fraction du prix de revient susceptible de donner lieu à un financement par le prêt foncier est, depuis 2010, également fixée forfaitairement à 45% en zone Abis, 35% en zone A, 30% en zone B1, 25% en zone B2 et 20% en zone C.

<https://www.prets.caissedesdepots.fr/outils-et-simulateurs-532.html>

PRIX DE REVIENT/PLAN DE FINANCEMENT

Prix de revient

- charge foncière ou immobilière $\approx 35\%$
- coût des travaux $\approx 58\%$
- coût des honoraires $\approx 5\%$
- révisions de prix + intérêts de préfinancement $\approx 2\%$

= 100%

Plan de financement

IDF hors Paris

- fonds propres de l'organisme $\approx 10\%$
- subventions État (PLUS, PLAI, PI, SF) $\approx 4\%$
- subventions des CT (commune, EPCI, CD, CR) $\approx 6\%$
- Prêts des collecteurs Action Logement $\approx 10\%$
- prêts: $\approx 70\%$
 - CDC (PLUS à 3%, PLAI à 2,2%)
 - autres prêts
- éventuellement aides spécifiques Etat (CGLLS, FEDER, PIA..)

= 100%

LES MONTANTS DE SUBVENTION

- **La note du ministre aux préfets de régions (du 21/12/2017 pour l'IDF) attribue une enveloppe financière et des objectifs quantitatifs PLUS PLAI PLS à chaque région. Ces objectifs et enveloppe sont ensuite déclinés par département ce qui permet de déterminer le montant moyen de subvention PLAI (sachant que le PLUS ne génère pas de subvention).**
- Les dotations financières pour 2018 ont été calculées à partir de MMS PLAI 2017 en tenant compte : de la réalité des prix de revient des 3 dernières années, de la part des locataires du parc privé dont le taux d'effort dépasse 30 % et du poids de la région dans la demande nationale de PLAI.
A titre d'exemple, la demande de logements sociaux enregistrée dans le SNE était de plus de 680 000 en fin 2016 (1,8 M au niveau national) pour 84 000 logements attribués (484 000 France entière). 70 % des demandeurs en Ile de France ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI.
- Chaque département module le montant moyen de subvention PLAI en fonction des priorités locales afin d'atteindre les objectifs de production.

PARTICIPATIONS FINANCIERES DE L'ETAT (IDF)

- En IDF les aides financières de l'État s'élèvent à 798 M€ réparties en :
 - 23 % subventions d'investissement
 - 77 % aides indirectes (TVA, TFPB)
- Les subventions d'investissement représentent 4 % environ du coût global d'un programme familial PLUS/PLAI
- L'évaluation des aides indirectes constituées par les avantages fiscaux représente environ 22 200 €/logt. répartis comme suit :

| | Montant | T.V.A. | Exo T.F.P.B. |
|-----|----------------|---------------|---------------------|
| IDF | 613 M€ | 75 % | 25 % |

LE LOYER MAXIMAL CONVENTIONNABLE

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 Code de la construction et de l'habitation.

- Il est exprimé en euros par m² de Surface Utile et par mois selon 4 zones géographiques (INSEE) :
 - Zone 1 et 1bis : Ile de France et Paris
 - Zone 2 : agglomération de + de 100 000 habitants
 - Zone 3 : reste du territoire

LA SURFACE UTILE (SU)

- **Champ d'application du régime de la surface utile et de la surface corrigée :**
 - **Opérations réalisées depuis le 1er juillet 1996.**

Art. R 331-10 du CCH

- « [...] La surface utile (SU) à prendre en compte est égale à la surface habitable (SH) du logement telle que définie à l'article R. 111-2 du présent code augmentée de la moitié de la surface des annexes (SA) dans les conditions fixées par arrêté du ministre du logement. »
$$SU = SH + \frac{1}{2} SA$$

- **Guide de la surface utile (fév 2008)**

LA SURFACE UTILE (SU)

- **Les surfaces annexes :**

arrêté du 9 mai 1995 modifié par l'arrêté du 10 mai 1996 du ministre en charge du logement ; guide de la SU

- Elles sont définies comme « les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m.
- Elles comprennent : « les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias, les vérandas et, dans la limite de 9 m², les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré ».
- Celliers ou sous-sol et garages en logement individuel : on pourra considérer que le stationnement du véhicule mobilise forfaitairement 12 m², le surplus étant alors décompté à 50 % en tant que surface annexe entrant dans le calcul de la surface utile.
- Les points de vigilance
 - **Exercice n°2 : calculez la SU des logements**

LE LOYER MAXIMAL CONVENTIONNABLE

Le calcul :

LM zone (loyer maximal de zone : cf avis) x CS x (1 + marge locale loyer %)

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

CS = 0,77 x (1 + (nbre logts x 20m² /SU))

possibilité de loyer pour les annexes = loyer accessoire (être vigilant sur les montants)

Exercice n°3 : calculez le loyer des logements

MARGES LOCALES « LOYERS »

Guide pour la négociation des marges locales annexé à l'avis des loyers de 2017.

But : favoriser l'équilibre des opérations, la mixité des quartiers et la qualité des opérations en tenant compte des contextes locaux

Fixées par le Préfet (ou délégataire) après concertation avec les représentants des bailleurs

Limitées à 12 % maximum en l'absence d'ascenseur non obligatoire et 15 % si ascenseur non obligatoire

Principaux critères pouvant être retenus :

- Performance énergétique et environnementale
- Localisation (ex proximité gare, commune SRU)
- Ascenseur Non obligatoire
- Atelier d'architecture

Ex. LOYERS ACCESSOIRES

(Barème applicable en Seine et Marne)

| Annexes | PLAI | PLUS | PLS |
|---|------|------|-----|
| Garages – box (fermés individuellement par une porte) | 40€ | 50€ | 60€ |
| Places de stationnement couvertes(sous sol ou abritées en surface, sous préau...) | 30€ | 40€ | 50€ |
| Places de stationnement extérieures | 20€ | 30€ | 40€ |
| Jardins (>60m ²) | 20€ | 20€ | 20€ |
| Jardins (compris entre 20 et 60 m ²) | 15€ | 15€ | 15€ |
| Jardins (<20m ²) | 5€ | 5€ | 5€ |

Ex. LOYERS ACCESSOIRES

(Barème applicable en ESSONNE)

| Annexes | PLAI max | PLUS max | PLS max |
|--|-------------|-------------|------------|
| Parking en surface | 20 € | 25 € | 30 € |
| Parking souterrain non-boxé | 35 € | 40 € | 45 € |
| Parking boxé ou garage en superstructure | 50 € | 55 € | 60 € |
| Jardins (>100m ²) | 10 € | 15 € | 20€ |
| Jardins (compris entre 50 et 99 m ²) | 5 € | 10 € | 15 € |
| Jardins (>20m ²) | 0 € | 5 € | 10 € |

L'EQUILIBRE DE L'OPERATION

Circulaire n° 97-51 du 29 mai 1997 (annexe IV)

Note technique relative aux hypothèses économiques du 13 novembre 2017 *en cours de modification*

- **Une opération est considérée comme équilibrée lorsque les loyers permettent de couvrir :**
 - Le remboursement des prêts
 - Les frais de gestion et d'entretien
 - La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB)
 - Les grosses réparations (PGR, PCRC)
 - Les aléas (vacances, impayés, ...)
- « Une opération est considérée comme équilibrée dès lors que le solde de trésorerie (en € constants) cumulé de celle-ci est positif ou nul année après année pendant toute la durée du prêt principal»
- **Calcul du loyer d'équilibre = LOLA** (*formation au CVRH de Paris*)

L'EQUILIBRE DE L'OPERATION

Circulaire n° 97-51 du 29 mai 1997 (annexe IV)

Note technique relative aux hypothèses économiques du 13 novembre 2017

<http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/lola-version-de-novembre-2017-a2000.html>

- **LOLA est un outil permettant d'estimer l'équilibre des opérations et de définir le loyer d'équilibre de l'opération ainsi que le contrôle automatique d'une éventuelle surcompensation des aides.**

LES HYPOTHESES ECONOMIQUES

(note technique du 13/11/2017)

| Paramètres | Valeur | Taux de croissance |
|---------------------|---|--------------------|
| loyers | PLAI: 5,65€/m ² en zone 1 PLUS: 6,36€/m ² en zone 1 PLS : 10,15 €/m ² en zone A | 1,6 % |
| prêts | Taux du prêt sur la base d'un LA à 2,40 % PLAI: 2,20% sur 40 et 50/60 ans PLUS: 3,00% sur 40 et 50/60 ans PLS : 3,51 % sur 15 à 40 ans | Sans objet |
| Vacances / impayés | 3 % | Sans objet |
| Frais de gestion | Montant médian valeur dite Boléro | 2,1 % |
| Grosses réparations | 0,6 % de la valeur construction + VRD | 1,7 % |
| TFPB | Variable selon commune | 2,2 % |

Exercice 4

- **Comparez les hypothèses économiques que la note technique du 13/11/2017 préconise d'appliquer à celles prises en compte par l'organisme dans notre dossier**

LEVIERS PERMETTANT D'OPTIMISER LE MONTAGE FINANCIER

- **Diminuer les charges**
 - Diminuer le prix de revient
 - Diminuer les frais de gestion
- **Augmenter les recettes**
 - Augmenter les fonds propres
 - Optimiser les réservations
 - Augmenter la constructibilité
 - Possibilité de requalifier 10 % des PLUS en PLS
- **Vérifier le pré-financement**

LES RÉSERVATIONS

De droit = 50 %

(Art. R.441-5 du CCH)

Autres = 50 %

En contrepartie d'un financement

- Contingent Préfet
 - 25 %
 - 5 % (agent civil/militaire)
- Collectivités Territoriales, EPCI, CCI au titre de la garantie financière des emprunts :
 - 20 %
- Collecteurs 1 % (entreprises)
- Collectivités locales
- EPCI
- CCI
- Divers : Police, EDF, etc...
- Maître d'ouvrage

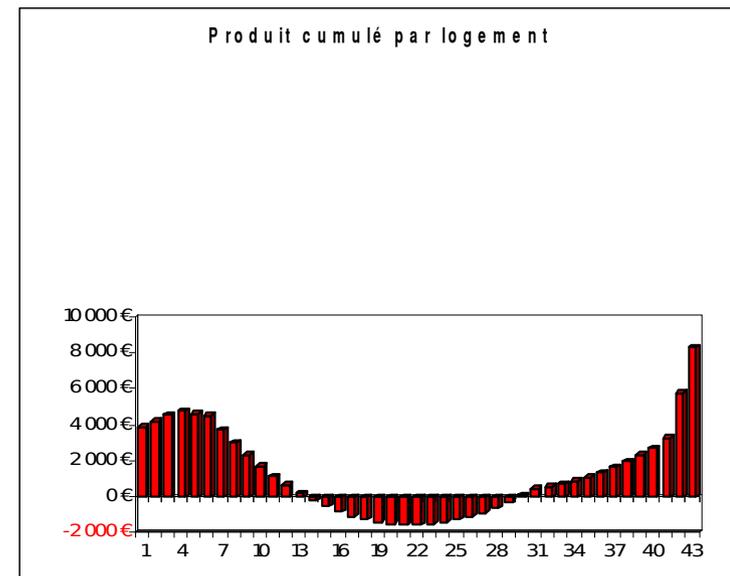
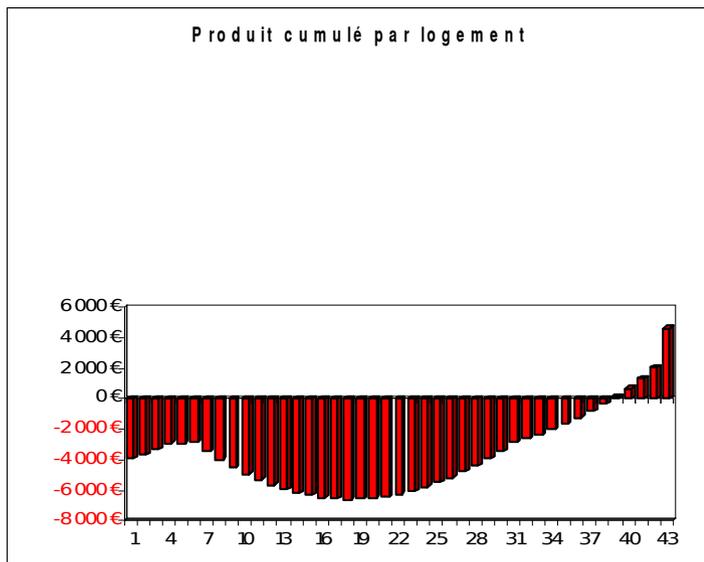
GESTION DES RESERVATIONS

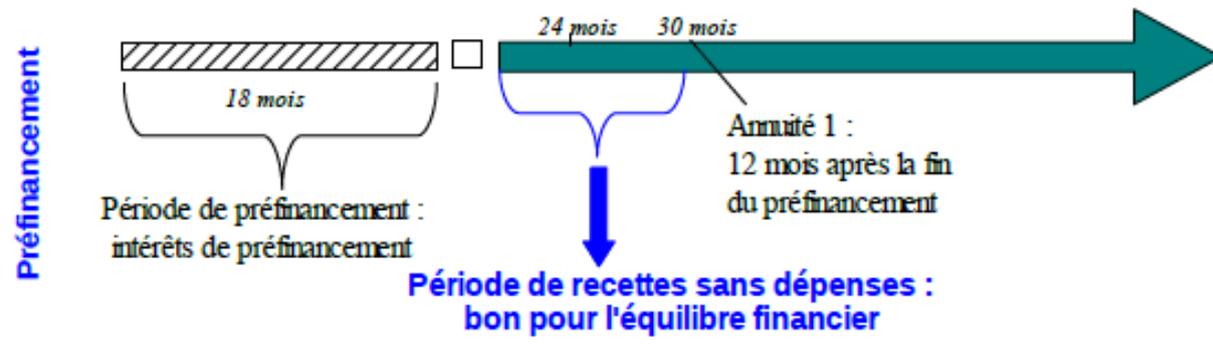
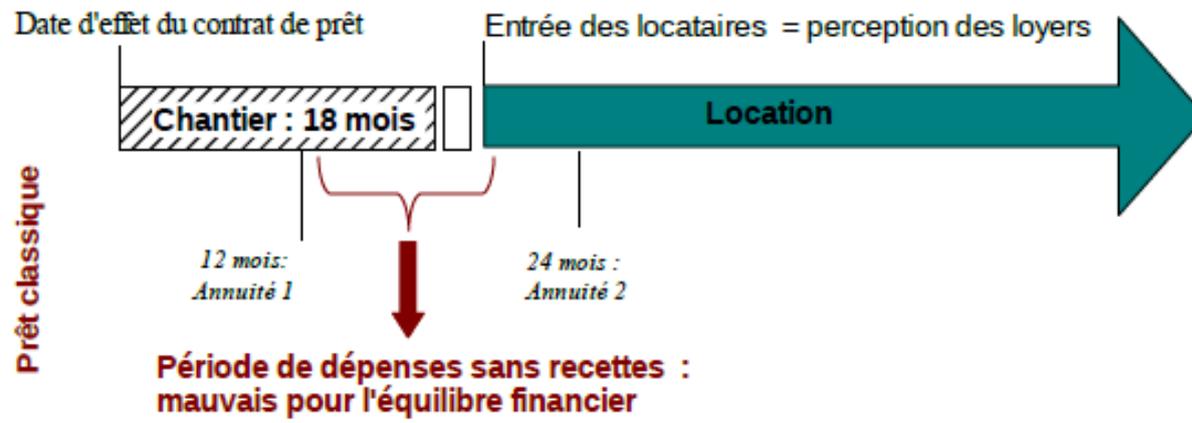
- **Opération de 40 logements locatifs sociaux :**

| | Nbre | Réservations |
|-------------------------------|------|----------------------------------|
| Préfet | 12 | 30 % Contingent : (25 % + 5 %) |
| Collectivité | 8 | 20 % Garantie d'emprunt |
| Région | 2 | Subvention |
| Collecteur 1 % (Entreprises) | 7 | Subv. 135 000 € + prêt 240 000 € |
| Autres Financeurs : EPCI, CCI | | |
| Bailleurs | 11 | Gestion directe |

sans préfinancement

avec préfinancement





EDITER LA DECISION

- **Art. R 331-6 du CCH**
- **Cf. Galion (interface Galion-CHORUS) => la décision est complétée automatiquement**
- **La décision favorable est :**
 - **visée par le Contrôleur Financier Régional si les subventions État sont supérieures à un montant fixé par région**
 - **signée par le Préfet**
 - **notifiée au demandeur**
- **La décision comprend :**
 - **la localisation de l'opération**
 - **le nombre de logements**
 - **le montant de la subvention**

DEMARRAGE ET ACHEVEMENT

- **Art. R 331-7 du CCH**

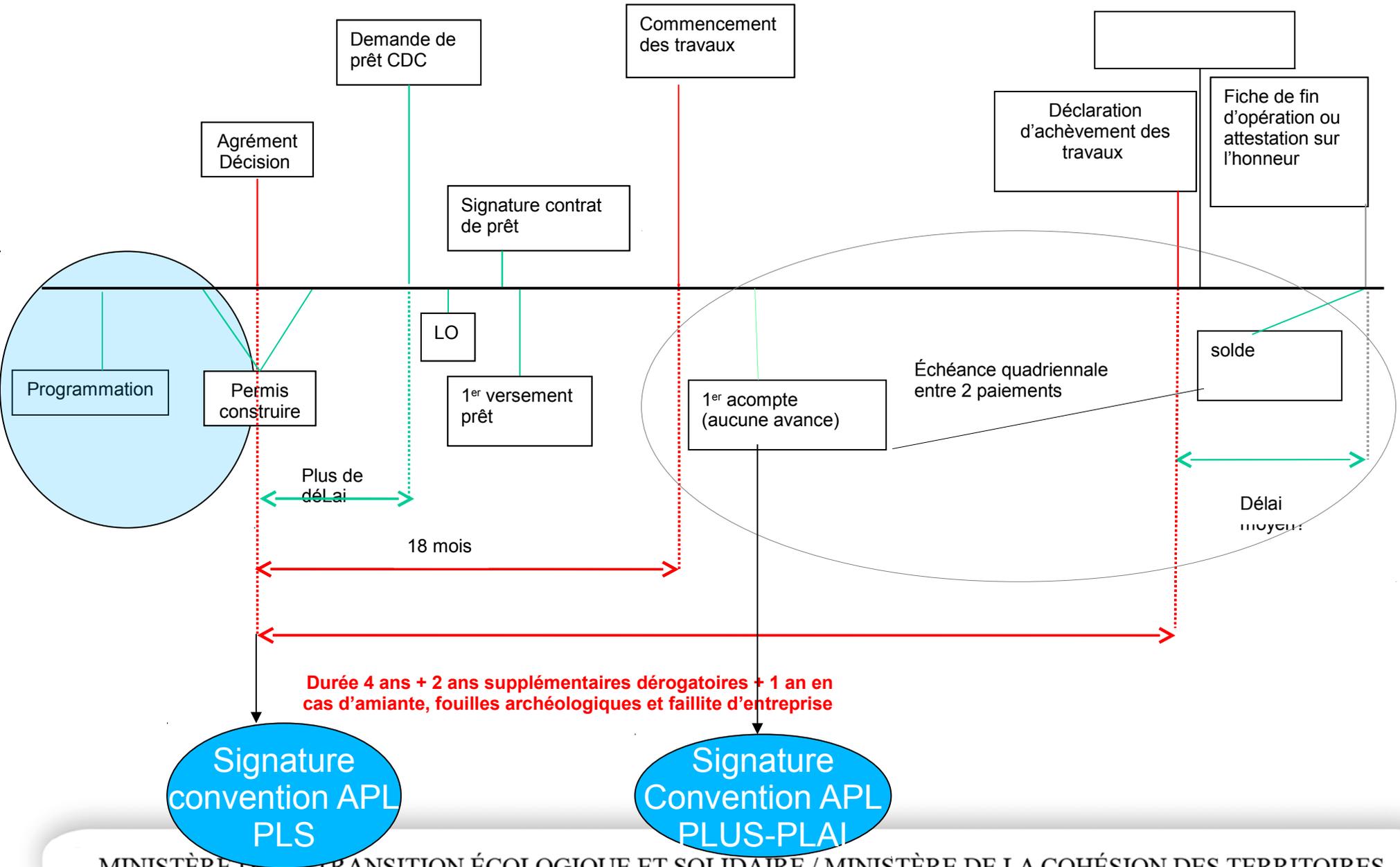
- Démarrage dans les 18 mois après la décision :

- à défaut le préfet peut rapporter la décision

- Achèvement (DAT) dans les 4 ans :

- possibilité de prorogation de 2 ans + 1 an (si fouilles archéologiques ou faillite d'entreprise ou présence d'amiante)

Cinématique théorique de l'instruction



APRÈS LE FINANCEMENT

- ✓ Suivi du conventionnement APL
- ✓ Paiement des acomptes : 1er acompte versé dans la limite de l'avancement de l'opération, d'autres acomptes peuvent être versés sur justification des dépenses.

Le montant total des acomptes ne peut dépasser 80 % du montant de la subvention

- ✓ Suivi des livraisons
- ✓ Décision de clôture de l'opération
- ✓ Paiement du solde

Art. R 331-16 du CCH et arrêté du 5 mai 2017

LE PAIEMENT

- Dans les périodes « calmes » :
 - identification des opérations subventionnées il y a plus de 18 mois et pour lesquelles aucune demande d'acompte n'a été effectuée
 - identification des opérations sans paiement depuis près de 4 ans (prescription des créances : **loi n°68-1250 du 31 décembre 1968**)
 - courrier aux bailleurs leur demandant de faire leur demande de paiements ou de justifier le retard dans le lancement des OS
 - Cf. SPLS : envoi automatique des relances aux bailleurs

LISTE DES PIÈCES POUR LE PAIEMENT

– I – Premier acompte

Acte de vente

État des dépenses certifié par le directeur financier ou le comptable public

RIB

Convention APL

– II – Acomptes intermédiaires

État des dépenses certifié par le directeur financier ou le comptable public détaillant le foncier, les travaux et honoraires

– III – Solde

État récapitulatif détaillé des dépenses par fournisseurs définitif, certifié par le directeur financier ou le comptable public détaillant le foncier, les travaux et honoraires

Décision de clôture

CLOTURE ET SOLDE DE L'OPERATION

Art. R 331-16 et R 331-25-1 du CCH et arrêté du 5 mai 2017

Toute opération doit être clôturée dans Galion

Liste des pièces nécessaires à la décision de clôture (construction neuve ou acquisition/amélioration)

- Plan de financement définitif
- Prix de revient définitif HT décomposant foncier-travaux-honoraires
- Copie des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération (PC ...)
- PV de réception des travaux/Déclaration d'achèvement
- Acte de vente, bail emphytéotique, attestation notariée justifiant acquisition ou titre de propriété
- Justificatifs définitifs relatives aux marges
- Tableau des SH et annexes par logement certifié par le MOE ou géomètre
- Projet avenant à la convention APL si modifications des surfaces ou marges
- Tableau d'amortissement des prêts CDC ou prêt PLS ou attestation sur l'honneur sur la mobilisation du prêt, la date de début et la durée du prêt.

Cas particuliers (en sus des pièces pré listées)

- **PLAI adapté** (R331-25-1 du CCH) :
Convention spécifique
- **Surcharge foncière** :
Délibération de la collectivité locale confirmant l'accord de principe figurant dans le dossier de demande de subvention, précisant le montant accordé
- **Amélioration de la qualité de Service (AQS)** :
Protocole d'accord

CLOTURE ET SOLDE DE L'OPERATION

- **Art. R 331-16 du CCH et arrêté du 5 mai 2017**
- **Le règlement du solde est :**
 - **subordonné à la justification de la réalisation des travaux**
 - **versé dans la limite du montant de la subvention recalculée (R. 331-15)**
 - **au vu de l'état récapitulatif détaillé des dépenses certifié par le directeur financier de l'organisme ou le comptable public de l'organisme**
 - **et de la décision de clôture**

RECALCUL DE LA SUBVENTION AU SOLDE

Arrêté du 5 mai 1995

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 x CS x VB x (1+MQ+ML) + (CFG x 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 = valeur de base
- 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 (coût fixé par circulaire)
- NG = nombre de garages

LES TAUX DE SUBVENTION

➤ **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 %) |
| PLAI | 20 % | 20 % (dérogation préfet : 25 %) |

➤ Pour les **délégués** : **majoration possible de 5 points** (R.331-15-1)

➤ En acquisition-amélioration la subvention est plafonnée à 13 % (logement ordinaire) ou 25 % (PLAI) du prix de revient.

DEROULE et SAISIE du dossier dans GALION

- **SPLS : suivi de la programmation**
- **Caractéristique du dossier :**
 - Informations générales
 - localisation
- **Informations techniques de l'aide principale :**
 - données générales, nombre de logements
 - Typologies, surfaces
 - critères de qualité
 - Loyers, loyers accessoires
 - prix de revient
 - majorations locales subvention, calcul de la subvention
- **calcul des subventions complémentaires**
- **Décisions de financement, plans de financement**

Rappel des objectifs de ce module de formation

- **Identifier les différentes étapes de l'instruction d'un dossier PLUS, PLAI à partir du dépôt jusqu'au paiement du solde**
- **Identifier les points de vigilance et les leviers d'intervention**
- **Avoir les repères législatifs et réglementaires**

MERCI POUR VOTRE ATTENTION



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
www.ecologique-solidaire.gouv.fr

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
www.cohesion-territoires.gouv.fr