

DECRET « INTERMEDIATION LOCATIVE »

2 novembre 2015

Consultation comité national de
l'habitat

DGALN / DHUP
Sous-direction PH
Bureau PH2



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ

Sommaire de l'intervention

Présentation des mesures et de leurs impacts :

I- Prise en compte du dispositif d'intermédiation locative (IML) dans les dépenses déductibles « SRU »

II - Autres mesures « SRU »

III - Modalités de gestion du FNDOLLTS par la CGLLS et la convention spécifique aux logements financés par le FNDOLLTS

I- Prise en compte des dépenses d'IML dans les dépenses déductibles « SRU »

a) Présentation de la mesure

- **La déductibilité est conditionnée au type de ménages logés:**
 - ménages éligibles aux logements réservés de l'Etat ou identifiés par l'accord collectif intercommunal et
 - sous plafond de ressources PLAI
- **Définition des postes de dépenses pouvant être pris en compte**
- **Fixation du plafond de déductibilité des dépenses d'IML : 5000 € par an en Ile de France et 2500 € par an en Province (maximum légal)**

I- Prise en compte des dépenses d'IML dans les dépenses déductibles « SRU »

b) Impact de la mesure

- **Coût constaté par les services de l'Etat en IDF location/sous-location dans le cadre de « Solibail » : environ 8000 € par an**
- **Hypothèse basée sur le financement de 5 logements financés par commune et par an en intermédiation locative.**

Cette mesure se serait traduite, sur le niveau de prélèvement 2014, par :

- **une dépense maximale de 3,47 M€ en Ile-de-France, soit une augmentation de 45 % du montant des dépenses déduites en 2014 ;**
- **une dépense maximale de 5,83 M€ en province, soit une augmentation de 35 % du montant des dépenses déduites en 2014.**

II-Mesures SRU : définition de la décroissance démographique

a) Présentation de la mesure

- **Absence de définition réglementaire de la décroissance, source d'instabilité du périmètre des communes soumises aux obligations du L.302-5 CCH**

Exemption dès que la population de l'EPCI/ agglomération diminue de quelques personnes, indépendamment des besoins en logement social (zone tendue en décroissance démographique)

- **Proposition de restreindre l'exemption aux cas où la décroissance est significative et durable, au travers de la fixation d'un seuil de 2% de décroissance démographique.**

II-Mesures SRU : définition de la décroissance démographique

b) Impact de la mesure

Au titre de l'inventaire 2015, sur 124 agglomérations SRU :

- ✓ 12 ont une décroissance > 2%
- ✓ 34 ont une décroissance comprise entre 0 et 2%

Sur 234 EPCI (SRU) :

- ✓ 18 EPCI ont une décroissance > 2%
- ✓ 41 EPCI ont une décroissance comprise entre 0 et 2%

II-Mesures SRU : définition de la décroissance démographique

Au titre de l'inventaire 2015, 34 agglomérations et 41 EPCI entreraient ou resteraient dans le dispositif, soit 181 communes dont :

- ✓ **80 communes exemptées en 2015 qui rentreraient dans le champ d'application de la loi en 2016**
- ✓ **101 communes (déjà soumises en 2015) qui seraient maintenues dans le dispositif en 2016**

Estimation financière :

- ✓ **Prélèvement en augmentation du fait d'un nombre de communes soumises plus important**
- ✓ **Difficile à estimer financièrement du fait du mécanisme des dépenses déductibles, toutefois, le montant moyen du prélèvement net s'élève à 45 000€ par commune en 2015**

II-Mesures SRU : Les modalités de décompte des logements « CADA »

a) Présentation de la mesure

- **Mesure d'application de la loi « Asile »**
- **Décompter ces logements de la même manière que les CHR, soit 3 places de CADA = 1 LLS SRU (règle du 1 pour 3)**

II-Mesures SRU : Les modalités de décompte des logements « CADA »

b) Impact de la mesure

- **44 communes sur 1141 communes SRU disposent de 5 546 places de CADA soit l'équivalent de 1848 LLS**
- **Une commune ne serait plus soumise à l'article 55 après prise en compte de ses places de CADA, son taux de LS passant de 19,6 à 20,23%**

II-Mesures SRU : définition des dépenses réelles de fonctionnement

a) Présentation de la mesure

- Absence de définition réglementaire des DRF (circulaire de 2001), pratiques hétérogènes entre les services
- Proposition de définir ces DRF afin de prendre en compte les évolutions législatives et d'homogénéiser les pratiques

II-Mesures SRU : définition des dépenses réelles de fonctionnement

a) Présentation de la mesure

- Les DRF seraient diminuées des dépenses correspondant à des prélèvements alimentant les fonds suivants :
- Fonds National de Garantie des Ressources,
- Fonds de Solidarité des Communes d'Ile de France,
- Fonds national de Péréquation des ressources Communales et Intercommunales

II-Mesures SRU : définition des dépenses réelles de fonctionnement

b) Impact de la mesure

Simulation conduite en Ile-de-France sur le prélèvement 2014 :

- **1 commune supplémentaire aurait vu son prélèvement plafonné par l'application des nouveaux critères, portant à 2 le nombre de communes dont le prélèvement est plafonné.**
- **Pour mémoire, la loi du 18 janvier 2013 a porté le plafonnement des communes carencées les plus aisées (PFH supérieur ou égal à 150% des communes soumises à prélèvement) à 7,5% des DRF**
- **La modification du calcul du montant des DRF serait sans impact sur le prélèvement, puisque les deux communes potentiellement concernées par l'intégration des 3 fonds dans les DRF, n'atteindraient pas le nouveau plafond de 7,5 %**

II- Mesures SRU : encadrement des délais de saisine des commissions départementales et nationale

a) Présentation de la mesure

- Actuellement, en l'absence de date limite de saisine de la commission nationale, difficulté à organiser sereinement ses travaux
- Proposition de de fixer 2 dates limites :
 - 31 décembre de l'année du bilan triennal pour saisir la commission nationale (avant le 31/12/2017 pour le bilan 2014-2016)
 - 31 mars de l'année suivante pour que la commission rende son avis (avant le 31/03/2018)

b) Impact de la mesure

Nulle dans la mesure où l'on règlemente des pratiques existantes

III - Harmoniser la gestion du FNDOLLTS et du FNAVDL et clarifier les dispositions relatives à la subvention spécifique et aux conventions spécifiques relatives aux logements financés par le FNDOLLTS

a) Présentation de la mesure

- **Harmoniser la gestion du FNDOLLTS et du FNAVDL**
- **Préciser que la subvention spécifique fait l'objet d'une décision de subvention distincte de la décision de subvention PLAI « classique » (décision de subvention complémentaire)**
- **Préciser le contenu de la convention, qui n'est pas une convention de réservation, à signer par tous les réservataires en contrepartie de la subvention spécifique :**
 - **Prévoir les modalités d'attribution de ces logements, lors de la première attribution et en cas de changement de locataire**
 - **Prévoir le rendu compte des attributions réalisées au préfet et aux autres réservataires**
 - **Prévoir les modalités de mise en œuvre de la gestion locative adaptée et, le cas échéant, des mesures d'accompagnement des occupants**

III - Convention spécifique aux logements financés par le FNDOLLTS

a) Présentation de la mesure

- **Modèle de convention défini par arrêté**
- **Pas de possibilité de réaliser de l'hébergement dans les logements bénéficiant du financement complémentaire, les logements très sociaux ayant vocation à être des logements pérennes**
- **Modalités de présentation des candidats dont les demandes de logement social sont présentées pour l'attribution des logements précisées dans les conventions :**
 - **Ils sont identifiés parmi les ménages éligibles aux logements réservés de l'Etat ou aux accords collectifs départementaux ou intercommunaux et sont déterminés d'un commun accord entre les réservataires**
 - **Pas d'obligation de présenter 3 candidats à la CAL**

III - Convention spécifique aux logements financés par le FNDOLLTS

a) Présentation de la mesure

- Possibilités de sanctions pécuniaires (cf. L. 342-14 du CCH) en cas de non-respect de la convention
- Possibilité de déléguer la signature et le suivi des conventions aux EPCI ayant adopté un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, ayant conclu un accord collectif intercommunal et disposant d'orientations approuvées (cf. L. 441-1-5 du CCH) concernant :
 - les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social,
 - les modalités de relogement des personnes relevant des accords collectifs ou déclarées prioritaires DALO et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain
 - les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation

III - Harmoniser la gestion du FNDOLLTS et du FNAVDL

Clarifier les dispositions relatives à la subvention spécifique et aux conventions spécifiques relatives aux logements financés par le FNDOLLTS

b) Impact de la mesure

Les dispositions relatives au FNDOLLTS et à la subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux n'ont pas d'impact financier ni d'impact sur les services (la convention étant déjà prévue en l'état actuel de la réglementation) mais permettront, grâce à une mise en cohérence, de rendre le dispositif pleinement opérationnel

FIN
MERCI DE VOTRE
ATTENTION



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ