

Fonds national  
des aides à la pierre

**Conseil d'administration du 10 mai 2017**

Point n° 1 : Principes de programmation et d'utilisation des ressources affectées aux opérations de logements très sociaux « PLAI adaptés » et opérations d'intermédiation locative mises en œuvre dans les communes carencées

Délibération 2017-3

## **Principes de programmation et d'utilisation des ressources affectées aux opérations de logements très sociaux « PLAI adaptés » et opérations d'intermédiation locative mises en œuvre dans les communes carencées**

### **Exposé des motifs :**

En application de l'article L. 435-1 du CCH, la majoration du prélèvement « SRU » opéré annuellement en application de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation sur les communes n'atteignant pas l'objectif légal qui leur est assigné en matière de parc de logement locatif social, quand ces communes ne respectent pas le rythme de rattrapage qui leur est imposé en vue d'atteindre cet objectif à l'échéance de 2025 et qu'elles sont à ce titre carencées en application du L. 302-9-1 du CCH, est affectée au FNAP.

Cette ressource est uniquement destinée au financement de la réalisation de logements très sociaux et de la mise en œuvre de dispositifs d'intermédiation locative dans les conditions prévues au dixième alinéa de l'article L. 302-9-1 du CCH.

Pour l'exercice 2017, la majoration du prélèvement SRU est estimée à 12 M€ et en conséquence, le conseil d'administration du FNAP du 1<sup>er</sup> décembre 2016 a décidé pour 2017 un versement à l'Etat à hauteur de ce montant pour financer des opérations relevant des actions mentionnées au L. 435-1 II 2<sup>o</sup> du CCH. Ce versement s'ajoute au report de crédits versés par le FNAP au programme 135 en 2016 et non consommés (10 771 780 €).

**Les modalités d'utilisation de la part de la ressource du fonds dédiée au financement de la réalisation de logements locatifs sociaux dits « PLAI adaptés » et les procédures de montage, d'instruction, de sélection et de suivi des dossiers correspondants, sont détaillées, pour 2017, dans le cahier des charges joint à la présente délibération.**

Par rapport aux cahiers des charges antérieures, ce dernier, plus lisible, moins dense, et plus opérationnel, permet dans le but d'augmenter la production de logements PLAI adaptés, à ce stade insuffisante au regard des besoins recensés sur le territoire, notamment :

- de simplifier les critères d'éligibilité au financement « PLAI adaptés » ;

- d'élargir le périmètre des produits éligibles au complément de financement PLAI adapté aux résidences sociales de petite taille, et de ne plus limiter l'appel à projets aux logements ordinaires ;
- de simplifier l'instruction des opérations, au travers de la déconcentration en régions de la sélection des projets, et de ne conserver une instruction nationale, dans le cadre d'un comité consultatif que pour les projets « litigieux » et/ou qui auraient fait l'objet d'un refus de financement en région ;
- d'augmenter le montant des compléments de financement, tout en conservant et en précisant les contreparties associées.

Il est proposé au conseil d'administration que les opérations soient sélectionnées par les services déconcentrés de l'Etat ou les délégataires des aides à la pierre, après cadrage régional devant permettre l'application homogène et le respect des critères définis dans le cahier des charges, en recourant le cas échéant à une commission consultative convoquée par le secrétariat du fonds national des aides à la pierre pour l'examen des dossiers litigieux, et qui sera composé notamment de représentants de l'Etat, des fédérations présentes au conseil d'administration et de personnalités qualifiées.

**Les modalités d'utilisation de la part de la ressource dédiée au financement de la réalisation d'opérations d'intermédiation locative dans les conditions prévues au dixième alinéa de l'article L. 302-9-1 du CCH, et les procédures de montage, d'instruction, de sélection et de suivi des dossiers correspondants, sont reconduits en 2017, par rapport à ceux de 2016.** En revanche, l'ensemble des régions pourront bénéficier de ces crédits pour les opérations qui obéiront à ces principes rappelés ci-après, et aucune programmation d'objectifs ne sera assignée aux régions a priori.

Pour être éligible au financement des crédits du FNAP, l'opération d'intermédiation locative devra faire l'objet d'une convention entre l'Etat et un opérateur en commune carencée, associant à chaque fois que cela sera possible la commune.

La convention précitée devra impérativement répondre aux principes suivants :

- elle devra explicitement mentionner qu'elle est prise en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation et respecter toutes les conditions qui en découlent ;
- elle dressera la liste des actions attendues de l'opérateur :
  - la prospection et la captation de logements privés, laquelle devra intervenir dans le délai maximum d'un an à compter de la conclusion de la convention ;
  - la conclusion avec chaque propriétaire de logement capté d'une convention Anah prise en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ou le respect des conditions prévues au 6° du IV de l'article L. 302-5 du même code ;
  - la prise à bail et la mise en location ;
  - la gestion locative ;
  - l'entretien des logements captés ;
  - l'accompagnement social des ménages dans leur logement et vers un logement de droit commun ;
  - le relogement des ménages dans un logement pérenne ;
- elle fixera le montant financier à engager la première année sur les crédits rattachés au programme 135 par le fonds national des aides à la pierre (FNAP), et prévoira éventuellement la passation d'avenants annuels qui permettront l'engagement des montants financiers nécessaires les années ultérieures, en fonction du nombre de logements captés et gérés, sous réserve de la disponibilité des crédits, étant entendu que :

- la première année, les crédits du FNAP rattachés au programme 135 financeront l'intégralité du dispositif (frais de prospection-captation, frais de structure de l'opérateur, frais d'agence, différentiel de loyer entre loyer payé par l'opérateur et loyer déclaré au titre de l'aide personnelle perçue par le sous-locataire, gestion locative, garantie de loyer et de dégradation, coûts d'entretien, accompagnement social, contentieux, vacance, ...) ;
- à compter de la seconde année, et pendant toute la durée de l'arrêté de carence, la mise à la charge de la commune du financement du dispositif sera recherchée. Dès lors que la commune ne serait plus carencée, la convention déterminera les conditions du financement par l'Etat du dispositif.

La convention pourra contenir en outre des dispositions particulières sur la typologie des logements à capter (par exemple sur la superficie minimale, en fonction du nombre d'occupants), sur la localisation attendue (par exemple dans des secteurs proches des transports en commun), ou sur toutes autres caractéristiques liées au dispositif.

Il est proposé au conseil d'administration que la liste des opérations et actions financées soit retenue par décision du président du conseil d'administration après présélection des dossiers remontés par les services déconcentrés de l'Etat, et signature de la convention Etat / opérateur précitée.

**Délibération n°2017-3 : Principes de programmation et d'utilisation des ressources affectées aux opérations de logements très sociaux « PLAI adaptés » et opérations d'intermédiation locative mises en œuvre dans les communes carencées**

Le conseil d'administration approuve les principes de programmation et d'utilisation des ressources affectées aux opérations de logements très sociaux « PLAI adaptés » et opérations d'intermédiation locative mises en œuvre dans les communes carencées, tels que présentés dans l'exposé des motifs.

A Puteaux, le 10 mai 2017

Le Président du conseil d'administration

  
Emmanuel COUET