

LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE (Ordonnance du 20 février 2014)

Le logement intermédiaire n'est pas du logement social et n'est donc pas décompté à l'inventaire SRU. Ce dispositif intègre l'obligation de construire a minima 25 % à 40 % de logements sociaux dans l'opération.

Un régime fiscal spécifique au logement intermédiaire a été mis en place, prévoyant l'application d'un taux de TVA de 10% (article 279-0 bis A du CGI) et d'une exonération de taxe foncière aux opérations de construction de logements intermédiaires pour une **durée maximale de 20 ans** (article 1384-0 A du CGI).

L'agrément est octroyé par l'État à des bailleurs sociaux ou des institutionnels aux conditions suivantes :

- les logements doivent être situés en zone A ou B1 du zonage A/B/C,
- le projet doit concerner exclusivement des constructions neuves,
- l'ensemble immobilier doit comporter a minima 25% de surface habitable de logements sociaux pour les communes de moins de 35% de logements sociaux mais peut atteindre 40% pour les communes déficitaires ou carancées au titre de la loi SRU..

Les plafonds de ressources des locataires, ainsi que les loyers plafond sont similaires à ceux de l'investissement Pinel.

LE RÔLE DE LA DDT

En amont de tout projet de logements sociaux, l'opérateur doit contacter l'unité programmation et financement du logement social (PFLS) au sein du service habitat et rénovation urbaine (SHRU).

La DDT accompagne, à plusieurs niveaux, le porteur de projet :

- par des conseils sur les secteurs de développement de l'offre sociale dans le département, les contraintes liées à la situation de la commune au regard de la loi SRU (excédentaire, déficitaire voire carencée), la maîtrise foncière en lien avec l'Epfi, voire les fonciers disponibles, l'étude des programmes locaux de l'habitat (PLH) pour identifier les opportunités déjà connues,
- par l'apport d'une expertise au montage technique, administratif et financier de l'opération notamment le travail partenarial avec les collectivités, le choix d'implantation, les typologies de logements, les types de prêts, les différentes aides financières telles que le FNAP (aide à la pierre), le département ou l'établissement public foncier (Epfi) et le travail sur l'équilibre budgétaire de l'opération
- voire les conseils des architectes et paysagistes conseils de la DDT peut aider à optimiser le projet.

L'unité de financements peut aussi par sa connaissance d'opérations «exemplaires», donner des indications au bailleur.



Direction départementale des Territoires des Yvelines
35, rue de Noailles - BP 1115
78011 VERSAILLES Cedex
Tél : 01 30 84 30 00

CONTACT :

DDT 78 / SHRU
Programmation et financement du logement social
Tél. : 01 30 84 30 76
Mail : ddt-shru-pfls@yvelines.gouv.fr

Thème

HABITAT

POUR QUI ET COMMENT MONTER UN PROJET DE LOGEMENT SOCIAL

Le conseil d'administration du fonds national d'aides à la pierre (FNAP) définit chaque année les objectifs de construction de logements sociaux et l'enveloppe budgétaire pour chaque région française. Ces objectifs sont ensuite déclinés dans chaque département dans le cadre du comité de l'administration régionale (CAR). Pour le département des Yvelines se sont plus de 4800 logements sociaux qui doivent être agréés en 2020 dont au moins 1707 PLAI (logements les plus sociaux), 1 916 PLUS (logements sociaux classiques) et 1 241 PLS (logements les moins sociaux) avec une dotation FNAP de plus de 20M€.

70% des ménages yvelinois sont éligibles au logement social et 50% le sont aux logements du type PLAI et PLUS.

Un besoin très important est donc identifié en production de logements sociaux de types PLUS et PLAI permettant de loger les populations très modestes et modestes souvent confrontés à des situations de sur-occupation, très mal logés, dans des logements libres parfois insalubres entraînant des situations de surendettement, dans la précarité énergétique, voire de pauvreté avérée.

La DDT est le partenaire privilégié des acteurs du logement social au premier rang desquels les bailleurs sociaux mais également les communes, des EPCI et des promoteurs dans le montage financier d'opérations de logements sociaux.

POUR QUI ?

L'arrêté du 26 décembre 2019 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'État en secteur locatif définit les plafonds de ressources des locataires en fonction de la composition du ménage pour chaque type de logements sociaux. Ces plafonds sont réactualisés chaque année. Le tableau relatif à l'année 2020 ci-après permet d'avoir une idée sur les revenus liés aux catégories de financement de logements sociaux.



Pour qui et comment monter un projet de logement social ?

Composition du foyer	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	Prêt locatif à usage social (PLUS)	Prêt locatif social (PLS)
1 personne	13 207,00 €	24 006,00 €	31 208,00 €
2 personnes	21 527,00 €	35 877,00 €	46 640,00 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge	25 876,00 €	43 127,00 €	56 065,00 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge	28 412,00 €	51 659,00 €	67 157,00 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge	33 637,00 €	61 154,00 €	79 500,00 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge	37 850,00 €	68 817,00 €	89 462,00 €
Personne supplémentaire	4 216,00 €	7 668,00 €	9 968,00 €

POUR QUELS LOYERS ?

Les loyers sont réactualisés chaque année mais comme pour les plafonds de ressources, les tableaux 2020 peuvent servir d'indicateurs pour les années suivantes. L'avis du 21 janvier 2020 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'habitat et L. 831-1 du Code de la construction et de l'habitation fixe ainsi les loyers au titre de l'année 2020.

Les tableaux ci-après indiquent les valeurs du loyer maximal de zone (LMzone) des logements conventionnés en surface utile pour les catégories de logements sociaux suivantes : PLAII, PLUS et PLS. Ces valeurs concernent la période comprise entre le 1er janvier et le 31 décembre 2020. Les zones I, II et III sont définies par l'arrêté du 17 mars 1978 modifié. La zone III ne concerne pas l'Île-de-France.

Type de logements	Zone 1	Zone 1 bis	Zone 2
PLAI	5,81 €	6,18 €	5,10 €
PLUS	6,54 €	6,94 €	5,32 €

Pour les logements type PLS, le loyer plafond dépend de la situation de la commune par rapport au zonage A/B/C défini par l'arrêté du 30 septembre 2014.

Les zones A bis et A correspondent aux « zones tendues ».

Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
13,54 €	10,44 €	8,99 €	8,61 €

QUI PEUT PORTER UN PROJET DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL ?

(Articles R331-14 et R331-18 du code de la construction de l'habitation)

Les personnes morales habilitées à présenter un projet de logement social sont différentes en fonction du type de logements sociaux :

- PLAII : bailleurs sociaux, communes et organismes agréés « maîtrise d'ouvrage d'insertion » par le ministère du Logement,
- PLUS : bailleurs sociaux et communes,
- PLS : toutes personnes morales ou physiques.

On notera que les bailleurs sociaux et les communes peuvent financer tous types de logements sociaux. Concernant le PLS, les personnes privées sont aussi habilitées à financer ce type de logement social par le biais du conventionnement ANAH (Agence nationale de l'habitat).

1) Pour quels types de projets ? (article R.331-1 du code de la construction de l'habitation)

- la construction neuve ou l'acquisition-amélioration d'immeubles ou de bureaux à transformer en logements,
- les logements en structure collective comme les résidences sociales, maisons relais, les EHPAD et EHPA ou logements pour étudiants ou jeunes actifs.

2) Quels sont les avantages fiscaux pour le porteur du projet de LLS ?

La TVA est à taux réduit à 10 % et le bailleur bénéficie de l'exonération de la taxe foncière sur le produit bâti (TFPB) pendant 25 ans voire 30 ans pour les constructions neuves qui satisfont à certains critères de qualité environnementale. La loi de Finances pour 2020 a abaissé le taux de TVA à 5,5 % pour les logements locatifs sociaux financés par un PLAII, les logements locatifs sociaux financés par un PLUS et relevant de la politique de renouvellement urbain, les opérations d'acquisition-amélioration financées par un PLAII ou un PLUS ainsi que les opérations réalisées en structures d'hébergement temporaire ou d'urgence (centres d'hébergement et de réinsertion sociale, lits halte soins santé, lits d'accueil médicalisés, appartements de coordination thérapeutique, centres d'hébergement d'urgence)

3) Quelles sont les contreparties demandées au porteur du projet de LLS ?

- la signature d'une convention APL avec l'État qui fixe les droits et les obligations du bailleur et du locataire, notamment sur le respect des plafonds de ressources et du loyer maximal.
- l'intégration de 30 % des logements de chaque opération (excepté pour la maîtrise d'ouvrage associative et la maîtrise d'ouvrage communale) au contingent préfectoral.

QUI PEUT FINANCER UN PROJET DE LOGEMENT SOCIAL ?

- les collectivités locales par une subvention pour surcharge foncière ou une moins-value de cession sur terrain leur appartenant (subventions et moins-value sont déductibles des pénalités SRU) (Cf. fiche « Mise en oeuvre de la politique de l'habitat »),
- le Conseil Régional,
- Action Logement,
- la Caisse des dépôts et consignation avec les prêts,
- l'État qui accorde des subventions dites « aides à la pierre », ces aides directes s'ajoutent aux aides indirectes notamment fiscales.