

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère du logement, de l'égalité des  
territoires et de la ruralité

## **Décret portant déduction des dépenses d'intermédiation locative des prélèvements prévus à l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation et autres dispositions relatives à l'application des articles L.302-5 et suivants du même code**

**NOR : ETLL1513923D**

**Publics concernés :** *Etat, établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, communes et bailleurs sociaux*

### **Objet :**

- *prise en compte de l'intermédiation locative dans les dépenses déductibles des prélèvements effectués sur le budget des communes soumises à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation (prélèvement au titre de l'article 55 de la loi SRU)*
- *obligation pour les communes carencées, en application de l'article L. 302-9-1 du même code, de financer des logements en intermédiation locative lorsque le préfet a signé une convention avec un organisme agréé*
- *définition de la décroissance démographique mentionnée au 6<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 302-5 du même code, permettant d'exempter les communes de leurs obligations au titre de l'article précité*
- *décompte des logements de centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés à l'article L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles, dans la liste des logements sociaux définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation*
- *définition des dépenses réelles de fonctionnement mentionnées aux articles L. 302-7 et L. 302-9-1 du même code, pour le calcul du plafond au delà duquel respectivement, le prélèvement SRU et le prélèvement SRU majoré n'est pas effectué*
- *encadrement des délais de saisine de la commission départementale et de la commission nationale définies à l'article L. 302-9-1-1 du même code*
- *harmonisation des modalités de gestion par la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) du fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS) avec celles relatives au fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL)*
- *clarification des dispositions relatives à la subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux, et aux conventions spécifiques relatives aux logements financés par cette subvention*

**Entrée en vigueur :** *le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication*

## **Notice :**

*L'article 34 de la loi du n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a modifié les dispositions législatives d'application de l'article 55 de la loi SRU, codifiées aux articles L. 302-5 à L. 302-9-4 du code de la construction et de l'habitation, pour prendre en compte les dépenses en faveur de l'intermédiation locative dans les dépenses déductibles des prélèvements effectués sur le budget des communes soumises à l'article L. 302-7, d'une part, et d'autre part, pour instituer une obligation de financement des logements faisant l'objet d'une intermédiation locative par les communes mises en état de carence par le préfet en application de l'article L. 302-9-1.*

*Le présent décret porte sur l'application de cette mesure. Il précise les conditions de prise en compte des dépenses d'intermédiation locative dans le processus existant de déclaration par les communes des dépenses déductibles de leur prélèvement. Il fixe les plafonds annuels au-delà desquels ces dépenses ne peuvent être déduites et au-delà desquels leur financement ne peut pas être imposé aux communes carencées.*

*A cette occasion, il est procédé à des améliorations du dispositif de l'article 55 de la loi SRU consécutives au bilan de la quatrième période triennale (2011-2013) établi en 2014.*

*Ces améliorations portent sur la définition de la décroissance démographique des établissements publics de coopération intercommunale et des agglomérations mentionnée au 6<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 302-5 qui peut conduire à l'exemption des obligations prévues au même article pour les communes membres, sur les modalités de prise en compte des places de centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA) dans la liste des logements sociaux définie à l'article susmentionné suite à la promulgation de l'article 25 de la loi n° 2015-925 du 29 juillet 2015 relative à la réforme du droit d'asile, sur la définition des dépenses réelles de fonctionnement prises en compte pour le calcul des plafonds définis aux articles L. 302-7 et L. 302-9-1, à partir desquels le prélèvement et le prélèvement majoré définis aux mêmes articles ne sont pas effectués sur les budgets des communes déficitaires en nombre de logements sociaux, et sur les deux dates limites en amont desquelles respectivement, la commission départementale définie à l'article L. 302-9-1-1 peut saisir la commission nationale définie au même article, et cette commission nationale doit émettre son avis.*

*Ces améliorations portent enfin sur la gestion du fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS) institué par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, et au suivi des logements financés par ce fonds. Le présent décret harmonise les modalités de gestion du FNDOLLTS et du fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL), ces deux fonds étant gérés par la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).*

*Il précise également, pour les logements bénéficiant du financement complémentaire, et dans le but de suivre leur occupation au fil du temps, le contenu de la convention relative aux modalités d'attribution, de rendu compte des attributions et des modalités de gestion locative adaptée, ceci pour les organismes d'habitation à loyer modéré, les sociétés d'économie mixte, les organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion, les collectivités territoriales et les groupements de collectivités territoriales. Il prévoit en outre la possibilité pour le représentant de l'Etat de déléguer à l'établissement de coopération intercommunale la signature et le suivi des conventions susmentionnées, l'élargissement des sanctions pécuniaires définies à l'article L. 342-14 dans le cas où le bénéficiaire des subventions complémentaires méconnaîtrait les règles figurant dans ces conventions et l'élargissement de la dérogation prévue à l'article R. 441-3 à l'obligation de présenter à la commission d'attribution des logements (CAL) au moins 3 demandes pour ces*

*logements, les conditions de présentation des futurs occupants étant réglées par ces mêmes conventions.*

**Références :** *les dispositions du code de la construction et de l'habitation modifiées par le présent décret peuvent être consultées, dans leur rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).*

## **Le Premier ministre,**

Sur le rapport de la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 301-1, L. 301-5-1 et L. 301-5-2, L. 302-5 à L. 302-9-4, L. 321-10, L. 351-2, L. 365-4, R. 302-14 à R. 302-26, R. 331-1 et R. 331-3, R. 331-6, R. 331-13-1 à R. 331-16, R. 331-24 à R. 331-26 et R. 381-1 à R. 381-8 ;

Vu l'avis du commissaire à la simplification en date du ... ;

Vu l'avis du comité des finances locales en date du ... ;

Vu l'avis du conseil national de l'évaluation des normes du ....;

Vu l'avis du conseil national de l'habitat en date du ... ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

## DÉCRÈTE

### **Article 1<sup>er</sup>**

Le code de la construction et de l'habitation est modifié conformément aux dispositions des articles 2 à 6 du présent décret.

### **Article 2**

La section 3 du chapitre II du titre préliminaire du livre III est ainsi modifiée :

1° Au III de l'article R. 302-14, après le mot « est » sont insérés les mots « au moins » et après le mot « inférieure » sont insérés les mots « de 2 % » ;

2° Au 4° du B du I de l'article R. 302-15, après les mots « réinsertion sociale » sont ajoutés les mots « ou en centre d'accueil pour demandeurs d'asile » ;

3° L'article R. 302-16 est ainsi modifié :

a) Après le cinquième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 4° Dans la limite du plafond défini à l'article R. 302-16-2, la subvention versée à un organisme bénéficiant de l'agrément mentionné à l'article L. 365-4 en vue d'exercer des activités d'intermédiation locative, dans le cadre de la location / sous-location de logements conventionnés

selon les modalités prévues aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 et sous-loués au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant le prélèvement.

Pour l'application du précédent alinéa, les conditions suivantes doivent être remplies :

- les logements sont attribués par l'organisme à des demandeurs identifiés parmi les ménages reconnus éligibles aux logements sociaux réservés par le préfet en vertu des dispositions du 12<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 441-1, ou, lorsqu'ils sont situés sur le territoire d'un établissement public de concertation intercommunale doté d'un programme local de l'habitat approuvé mentionné aux articles L.302-1 et suivants, disposant d'orientations mentionnées à l'article L.441-1-5 approuvées et doté d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L.441-2-8, parmi les ménages au profit desquels un engagement annuel quantifié d'attribution de logement est pris dans le cadre de l'accord collectif intercommunal mentionné à l'article L.441-1-1 ;
- les ressources du sous-locataire sont inférieures au plafond mentionné à la 2<sup>ème</sup> phrase du premier alinéa de l'article R. 331-12 ;
- les dépenses finançables par la subvention correspondent à la différence entre le loyer payé par l'organisme et le loyer déclaré au titre de l'aide personnelle perçue par le sous-locataire, à la prestation de gestion locative, aux montants versés au titre de la garantie de loyer et de dégradation, aux coûts d'entretien du logement, à la prestation d'accompagnement social du ménage, au contentieux, aux dépenses de captation du logement et aux frais de structure de l'organisme dans la mesure où ils concourent directement à l'activité de l'organisme agréé sur le logement sous-loué, à l'exclusion du coût de la vacance du logement. » ;

b) Le dernier alinéa est supprimé ;

4° Après l'article R. 302-16-1, il est inséré un article ainsi rédigé :

« *Art. R. 302-16-2.* - Le plafond mentionné au quatrième alinéa de l'article L. 302-7 est fixé à 5 000 € en Ile-de-France et à 2 500 € sur le reste du territoire, par logement et par an. » ;

5° Au c) de l'article R.302-17, les mots « du 1° et du 2° » sont remplacés par les mots « du 1°, du 2° et du 4° » ;

6° Après l'article R. 302-18, il est inséré un article R. 302-18-1 ainsi rédigé :

« *Art. R. 302-18-1.* - Pour l'application des articles L. 302-7 et L. 302-9-1 du présent code, les dépenses réelles de fonctionnement s'entendent comme l'ensemble des dépenses de l'exercice budgétaire entraînant des mouvements réels, à l'exclusion des dépenses correspondant à des productions immobilisées, à des charges transférées en section d'investissement, aux prélèvements alimentant les fonds de péréquation correspondant à des atténuations de produits, ainsi qu'au prélèvement mentionné aux articles susmentionnés.»

### **Article 3**

A la section 5 du chapitre II du titre préliminaire du livre III, l'article R. 302-24-1 est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa du III est ainsi rédigé :

« Le comité approuve chaque année le document prévisionnel des recettes et des dépenses afférentes aux obligations de toute nature incombant au fonds et l'état financier annuel du fonds relatif à l'exercice écoulé » ;

2° Au troisième alinéa du III, les mots « établi une fois par an par la Caisse de garantie du logement locatif social » sont supprimés ;

3° Le III est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La caisse de garantie du logement locatif social fournit au comité de gestion tous éléments comptables et financiers nécessaires à la prise de ses décisions. ».

#### **Article 4**

La section 6 du chapitre II du titre préliminaire du livre III est ainsi modifiée :

1° L'article R. 302-25 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La saisine de la commission nationale prévue au II de l'article L. 302-9-1-1 intervient avant le 31 décembre de l'année suivant chaque période triennale définie au VII de l'article L. 302-8. » ;

2° Au neuvième alinéa de l'article R. 302-26, les mots « dans un délai de trois mois à compter de sa saisine » sont remplacés par les mots « avant le 31 mars de l'année suivant l'année définie au deuxième alinéa de l'article R. 302-25 ».

#### **Article 5**

A la sous-section 4 de la première section du chapitre unique du titre III du livre III, l'article R. 331-25-1 est ainsi modifié :

1° Au troisième alinéa, les mots : « Cette décision » sont remplacés par les mots « La décision relative à la présente subvention » ;

2° Le cinquième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Le versement de cette subvention est effectué au moment du règlement pour solde dans les conditions définies à l'article R. 331-16. Le versement du solde est subordonné à la signature d'une convention spécifique à cette opération avec l'ensemble des réservataires, sans préjudice des conventions de réservation mentionnées à l'article R. 441-5. La convention spécifique comporte une clause prévoyant que les candidats dont les demandes de logement social sont présentées pour l'attribution des logements, identifiés parmi les ménages relevant des catégories de publics auxquels sont destinés les logements sociaux réservés par l'Etat en vertu des dispositions du 12<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 441-1 ou de celles au profit desquelles des engagements annuels quantifiés d'attribution de logements ont été pris dans le cadre de l'accord collectif intercommunal mentionné à l'article L.441-1-1 ou de l'accord collectif départemental mentionné à l'article L441-1-2, sont déterminés d'un commun accord avec les réservataires. Il peut être dérogé à la règle prévue au 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article R.441-3. La convention spécifique prévoit les modalités d'attribution de ces logements, lors de la première attribution et en cas de changement de locataire, et de rendu compte des attributions réalisées au préfet et aux autres réservataires, ainsi que les modalités de mise en œuvre de la gestion locative adaptée et, le cas échéant, des mesures d'accompagnement des occupants. La convention est conforme au modèle défini par arrêté du ministre en charge du logement. La même procédure s'applique lorsque les attributaires du logement sont sous-locataires en application de l'article L. 442-8-2. L'article L. 442-8-1-1 est inapplicable aux logements faisant l'objet de la subvention. » ;

3° Après le cinquième alinéa sont insérés les deux alinéas ainsi rédigés :

« La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention spécifique relative aux logements faisant l'objet de la subvention est passible des sanctions pécuniaires prévues au I de l'article L. 342-14.

Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale dispose d'orientations mentionnées à l'article L. 441-1-5 approuvées, qu'il a adopté un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionné au I de l'article L. 441-2-8, et qu'il a conclu un accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1, le représentant de l'Etat peut lui déléguer la signature et le suivi des conventions définies au 5<sup>ème</sup> alinéa. Le délégataire informe

le représentant de l'État en cas de méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévue dans la convention spécifique mentionnée au 5<sup>ème</sup> alinéa. »

### **Article 6**

A la première section du premier chapitre du titre IV du livre IV, au deuxième alinéa de l'article R. 441-3, après les mots « de l'article L. 441-2-3 » sont ajoutés les mots « ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1 ».

### **Article 7**

Le ministre des finances et des comptes publics, la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité et le secrétaire d'Etat au budget, auprès du ministre des finances et des comptes publics sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le

Par le Premier ministre,

La ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,

Sylvia Pinel

Le ministre des finances et des comptes publics,

Michel Sapin

La ministre des affaires sociales, de la santé et des droits de femmes,

Marisol Touraine

Le ministre de l'intérieur,

Bernard Cazeneuve

La ministre des outre-mer,

George PAU-LANGEVIN

Le secrétaire d'Etat au budget, auprès du ministre  
des finances et des comptes publics,

Christian Eckert