

AMÉNAGEMENT NATURE, LOGEMENT

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

*Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature*

*Direction de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages*

Sous-direction de l'aménagement durable

Bureau des grandes opérations d'urbanisme

Note technique du 25 septembre 2015 relative à la mise en œuvre d'un dispositif d'aide aux communes participant à l'effort de construction dit « Aide aux maires bâtisseurs »

NOR : ETLL1522380N

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Résumé : cette note a pour objet de préciser les modalités de mise en œuvre du dispositif dit d'« Aide aux maires bâtisseurs » institué par le décret n° 2015-734 du 24 juin 2015 et son arrêté d'application du 23 septembre 2015 (NOR : ETLL1515976A).

Elle rappelle les principes généraux de calcul de l'aide, précise le circuit budgétaire et le rôle des services de l'État concernés par sa mise en œuvre.

Catégorie : directive aux services.

Domaine : équipement, logement.

Mots clés liste fermée : Collectivités territoriales, Aménagement, Logement, Construction.

Mots clés libres : aide maires bâtisseurs – accompagnement collectivités effort construction.

Références :

Décret n° 2015-734 du 24 juin 2015 ;

Arrêté du 23 septembre 2015 (NOR : ETLL1515976A).

Date de mise en application : immédiate.

Pièce annexe : liste des communes éligibles au titre de l'année 2015.

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages à Mesdames et Messieurs les préfets de région (direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement [DREAL] ; direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement [DEAL] ; direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement [DRIHL] ; Mesdames et Messieurs les préfets de département (direction départementale des territoires [et de la mer] [DDT(M)] (pour exécution) ; Mesdames et Messieurs les préfets de région (direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement [DRIEA], (pour information).

1. Rappel des principes généraux de l'Aide aux Maires Bâisseurs (AMB)

1.1. Une aide ne nécessitant pas d'intervention des communes

Le dispositif retenu est, pour les communes éligibles, celui d'une aide forfaitaire par logement construit au-delà d'un certain seuil. Il ne nécessite aucune intervention de la part des communes (montage de dossier...) autre que le remplissage de l'application Sit@del que leurs services instructeurs effectuent déjà.

Ce dispositif sera financé sur le programme 135 sur une enveloppe de l'ordre de 100 M€ par an. Un mécanisme d'ajustement du montant final de l'aide touchée par la commune permet donc de calibrer l'aide, en tenant compte, d'une part, du nombre de logements effectivement autorisés pour l'année concernée (ce nombre n'est pas connu à l'avance et peut varier sensiblement) et, d'autre part, des crédits budgétaires disponibles.

1.2. Éligibilité des communes

Afin de ne réserver l'aide qu'aux zones les plus tendues et aux communes dont la faiblesse du niveau de richesse peut constituer un frein à la construction d'équipements publics, le Gouvernement a mis en place les conditions d'éligibilité détaillées ci-dessous. Les communes qui bénéficieront de l'aide devront :

- appartenir aux zones A, A bis ou B1 au sens du zonage du dispositif de l'investissement locatif dit « Pinel »¹, zones les plus tendues où l'effort de construction de logements doit être concentré ;
- disposer d'un potentiel financier par habitant inférieur à un plafond défini par arrêté. Ce plafond est fixé à 1030 € par l'arrêté du 23 septembre 2015 (NOR : ETL1515976A). De plus, le gouvernement a souhaité que les territoires à fort enjeu fassent l'objet d'une attention toute particulière. Ainsi, les communes dont au moins 20% de la surface est incluse, au 31 décembre de l'année n-1, dans le périmètre d'une Opération d'Intérêt National ou les communes signataires d'un Contrat de Développement Territorial (CDT), bénéficieront d'une majoration du plafond de potentiel financier. Cette majoration est fixée, par le même arrêté, à 7000 € et équivaut à un déplafonnement total pour les communes concernées, compte tenu du niveau des potentiels financiers par habitant constatés actuellement ;
- ne pas faire l'objet d'un arrêté de carence au titre de l'article 55 de la loi « SRU »² : le gouvernement ne souhaite pas que les communes qui ne remplissent pas leur obligation de production de logements sociaux rentrent dans le périmètre de ce dispositif.

La vérification des critères d'éligibilité de ces communes sera effectuée par la DHUP dès que les données nécessaires seront connues. Une diffusion de cette liste sera effectuée chaque année (cf. à cet égard le § 2.2).

1.3. Calcul de l'aide

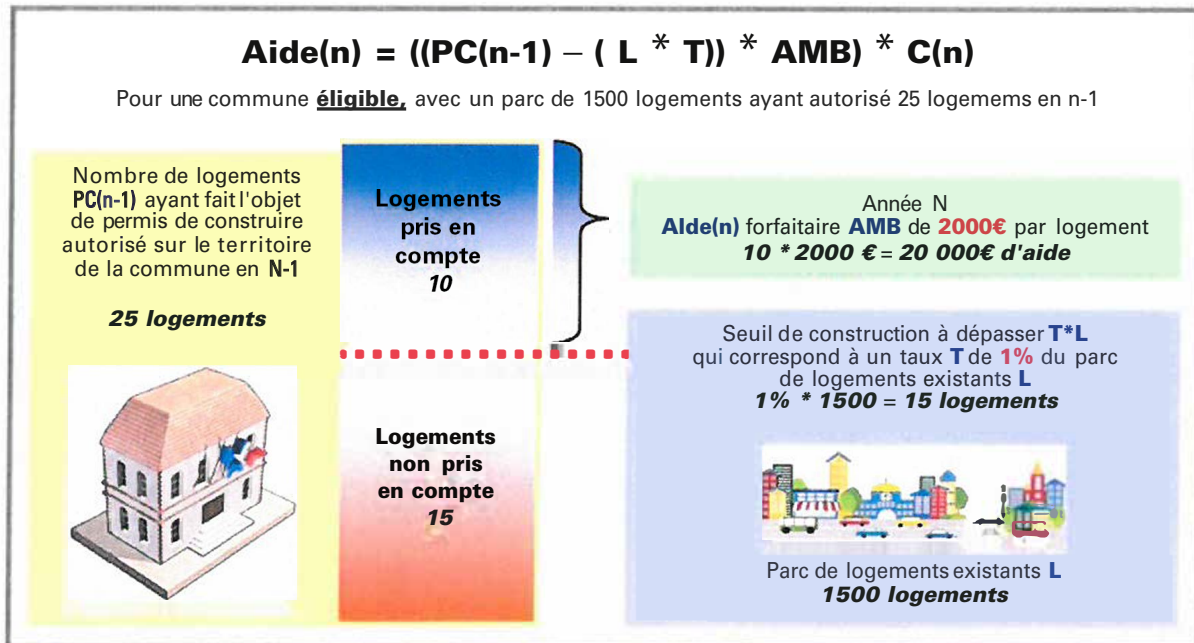
Dès lors que la commune respecte les conditions d'éligibilité indiquées ci-dessus, elle se voit attribuer une aide forfaitaire de l'ordre de 2000 € pour chaque logement autorisé au-delà du seuil de construction fixé à 1%. Ce seuil est défini en pourcentage du parc de logements existants.

L'aide n'est accordée que pour les logements construits au-delà du seuil de 1%. Une commune éligible peut donc ne pas toucher d'aide, si le nombre de logements autorisés par des permis de construire sur la période considérée, ramené au nombre de logements de la commune, est inférieur à 1%.

¹ Arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R.304-1 du code de la construction et de l'habitation.

² Article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

Ce principe de calcul est traduit dans la formule suivante :



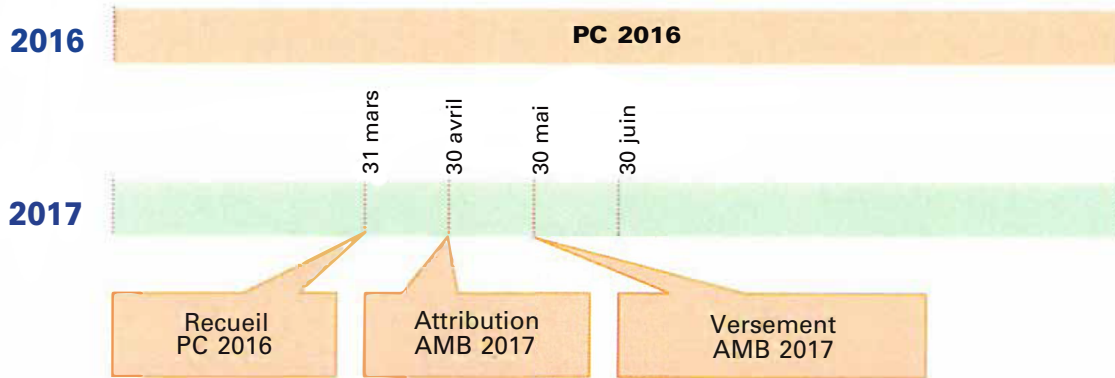
Où

- PC(n-1) est le nombre de logements faisant l'objet d'un permis de construire sur le territoire de la commune au cours de l'année n-1. Cette donnée sera celle renseignée par les services instructeurs des communes dans l'outil Sita@del trois mois après la fin de la période considérée (31 mars de l'année n pour les PC de l'année n-1). Il s'agira du nombre de logements autorisés, quel que soit sa nature et quel que soit le porteur du projet (commune, aménageur...), comptabilisés en date réelle ;
- L est le nombre de logements de la commune recensés par l'INSEE dans sa publication la plus récente au 31 mars de l'année n. Pour les premiers versements (fin 2015 et début 2016), il s'agit des logements de l'année 2012 ;
- T est un taux de construction national. Ce taux est fixé à 1% par l'arrêté du 23 septembre 2015. L * T représente donc le nombre de logements qui ne feront pas l'objet d'une aide en année n et sont donc dégrévés du nombre de logements autorisés par la commune en année n-1 : PC(n-1) ;
- AMB est le montant forfaitaire de l'aide pour tout logement construit au-delà du seuil évoqué ci-dessus. Ce montant est fixé à 2000€ par l'arrêté susmentionné ;
- C(n) est un coefficient qui permet de moduler le montant total de l'aide obtenu par la commune. Ce coefficient sera fixé annuellement en fonction du nombre total de logements à aider pour l'année concernée, sur la base du montant du fonds fixé en loi de finances.

Le calcul de l'aide pour chaque commune sera effectué par la DHUP dès que le nombre de logements autorisés par des permis de construire pour la période concernée sera connu de manière fiable. Il a été retenu, dans le décret, d'extraire ces données de l'application Sit@del trois mois après la date de fin de la période concernée.

1.4. Dispositions transitoires pour l'année 2015

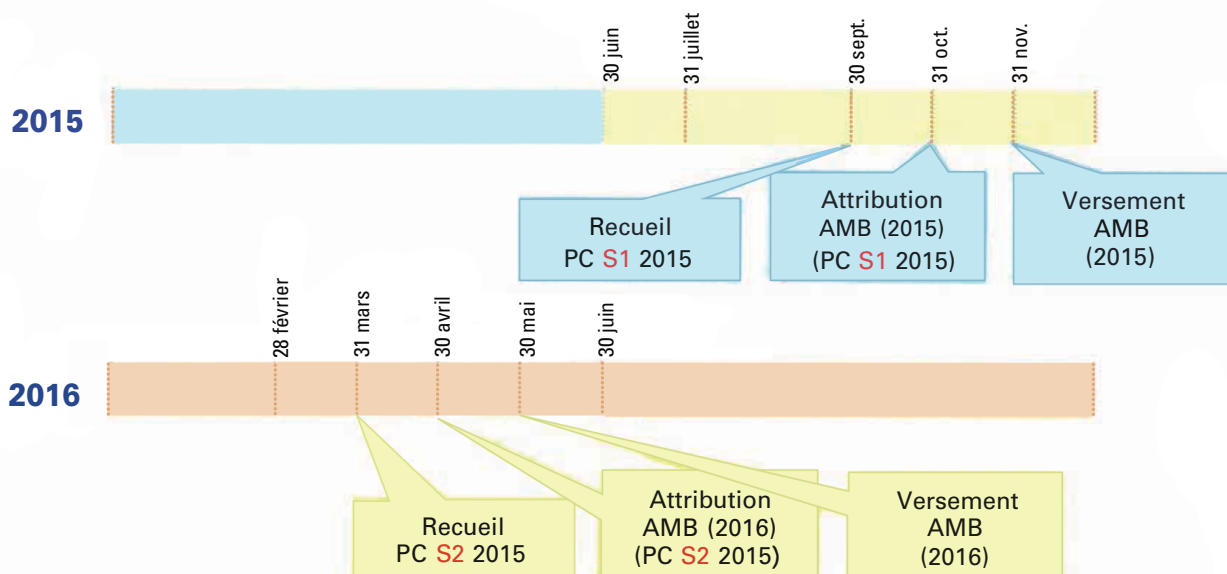
Pour mémoire, le décret prévoit le calendrier suivant pour une année courante (donc à compter de 2017 sur la base des logements autorisés en 2016) :



Pour la première année de mise en œuvre (sur la base des logements autorisés en 2015), il a été retenu d'avancer le versement d'une première partie de l'aide dès la fin 2015, afin d'accompagner les maires le plus tôt possible dans la démarche (art. 5 du décret n° 2015-734).

Une aide calculée sur la base des logements autorisés lors du premier semestre 2015 sera donc versée fin 2015 et une aide basée sur les logements autorisés lors du 2nd semestre 2015 sera versée début 2016. Compte tenu de ce découpage en semestre, le taux de 1% est divisé par deux pour constituer le seuil au-delà duquel les logements sont aidés.

Le calendrier est donc le suivant pour les années 2015-2016 :



Compte tenu de ce calendrier, il convient d'inciter les services instructeurs à mettre à jour les remontées de permis de construire autorisés pour le premier semestre 2015 dans l'application Sit@del avant le 30 septembre 2015 afin de s'assurer de leur bonne prise en compte lors du calcul de la première partie de l'aide 2015.

2. Principes de mise en œuvre par les services

2.1. Articulation des textes

L'AMB repose sur les textes suivants :

- le décret n° 2015-734 du 24 juin 2015 décrit le dispositif de l'aide (critères d'éligibilité, modalités de calcul de l'aide et autres textes d'application) ainsi que les modalités transitoires pour l'année 2015 ;
- l'arrêté du 23 septembre 2015 (NOR: ETLL1515976A) précise les valeurs retenues pour évaluer l'éligibilité des communes (plafond de potentiel financier) et le calcul de l'aide (taux de construction national T et montant de l'aide AMB). La stabilité dans le temps de ces critères permettra aux communes concernées de savoir si elles entrent dans le champ de cette aide et de pouvoir en tenir compte pour les années suivantes dans son programme d'équipements. Leur adoption par arrêté (plutôt que dans le décret) a pour objectif de permettre un éventuel re-calibrage du dispositif ;
- un arrêté annuel précisera la valeur du coefficient C(n) permettant d'ajuster le montant final de l'aide perçue par la commune et précisera le montant de cette aide pour chaque commune concernée. Pour les années 2015 et 2016, deux arrêtés distincts correspondant à chaque période (un semestre) seront nécessaires pour tenir compte des permis de construire de chaque période concernée (PC du 1^{er} et du 2nd semestre 2015).

2.2. Éligibilité des communes

L'évaluation de l'éligibilité des communes sera effectuée au niveau central par la DHUP dès lors que les différents éléments nécessaires seront connus.

La liste des communes éligibles est jointe à la présente note technique et sera mise en ligne sur l'intranet de la DGALN. Elle permettra aux préfetures et aux services déconcentrés d'indiquer aux communes concernés si elles remplissent les critères leur permettant de prétendre à l'aide.

Pour les années suivantes, un premier flash DGALN annuel annoncera la liste des communes éligibles au dispositif et communiquera l'adresse exacte de l'intranet où figurent des éléments ayant servis à évaluer cette éligibilité.

2.3. Calcul de l'aide

Le calcul de l'aide sera effectué au niveau central par la DHUP sur la base des remontées Sit@del trois mois après la date de la fin de la période considérée.

Ces montants, détaillés par commune, seront ensuite indiqués dans l'arrêté annuel fixant également la valeur du coefficient C(n) (art. 3 & 4 du décret).

La DHUP mettra à disposition des services déconcentrés le résultat de ce calcul. Celui-ci sera nécessaire au processus de mise en paiement et de notification par les services déconcentrés (cf. § 2.4 et 2.5 *infra*). Ces éléments (tableau détaillé notamment) seront disponibles sur l'intranet de la DGALN.

Un second flash annuel annoncera la publication de l'arrêté précisant le montant d'aide par commune et préciser également l'adresse exacte de l'intranet où figurent des éléments ayant servis à calculer le montant de l'aide.

2.4. Mise en paiement

2.4.1. Délégation CHORUS

Le montant exact de l'enveloppe qui sera consacrée au financement de ce dispositif sera arrêté chaque année en loi de finances. Il sera également soumis aux dispositions budgétaires usuelles (gel budgétaire éventuel, réserve...) pouvant amener à un montant différent de 100 M€ par an.

Le principe général est celui d'une délégation d'AE et de CP correspondant au montant total des aides de l'ensemble des communes concernées du territoire couvert par le service déconcentré concerné (ex. : ensemble des communes d'un département pour une DDT(M)). La ventilation de ce montant par commune et le paiement correspondant sera effectuée selon les valeurs portées dans l'arrêté annuel. Le montant d'autorisations d'engagement ouvert en loi de finances 2015 étant toute-

fois supérieur au montant des crédits de paiement ouverts, les montants de CP délégués seront déterminés par application du taux de CP sur AE obtenu au niveau national. Les restes à payer sur engagements 2015 donneront lieu à mandatement début 2016 (cf. § 2.4.3).

Sauf dispositions contraires du chef de service, la liquidation des aides à destination des communes auraient vocation à être assurées par les services Habitat/Logement des services déconcentrés.

Il est rappelé que l'AMB à destination d'une commune est une dépense obligatoire dès lors qu'une commune répondant aux critères d'éligibilité doit automatiquement bénéficier de ce versement et qu'en conséquence, les crédits délégués à cet effet ne sont absolument pas fongibles.

- Cas général

La DHUP procèdera à la délégation de l'enveloppe en AE et CP aux DREAL pour l'ensemble des départements de la région concernée.

Les DREAL procèderont à la subdélégation en AE et CP à chaque DDT(M) en s'appuyant sur les montants portés dans l'arrêté.

Les DDT(M) procèderont ensuite à la liquidation de cette aide. Cette liquidation devra faire l'objet d'une notification (cf. § 2.5)

- Cas de l'Île-de-France

Compte tenu des enjeux particuliers de la région Ile-de-France et de l'organisation spécifique des services de l'État en découlant, en cohérence avec les modalités d'intervention des services déconcentrés franciliens sur les territoires à enjeux, la DHUP procèdera à la délégation de l'enveloppe en AE et CP à la DRIHL pour l'ensemble des communes de la région Île-de-France.

- Cas des départements d'outre-mer

La DHUP procèdera à la délégation de l'enveloppe en AE et CP à la DEAL pour l'ensemble des communes du département concerné.

NB. – Compte tenu de son changement de statut récent et de l'inexistence de données correspondantes, les communes du département de Mayotte ne peuvent actuellement pas percevoir l'AMB.

2.4.2. Références AMB

L'AMB est un dispositif interministériel hébergé par le programme 135 « Urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat ». Les délégations en AE/CP seront effectuées selon une nomenclature *ad hoc* créée pour cette aide :

BOP du programme 135 « urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat » de la mission égalité des territoires et logement

Article de prévision : 02

Action/sous-action : 135-07-04 (libellé : Aide aux maires bâtisseurs)

Article d'exécution : 56

Code activité : 013510040101

Compte PCE : 6531223000

2.5. Mise en œuvre de l'aide 2015

2.5.1. Notification aux communes

Compte tenu de son principe et de sa mise en œuvre, l'aide attribuée à une commune pour une période donnée (un semestre ou une année) doit faire l'objet d'une décision d'attribution notifiée à chaque commune.

Cette décision devra préciser le détail du calcul de l'aide pour la commune concernée, ses modalités de versement et les délais et voies de recours correspondant.

Un modèle de décision fera l'objet d'une prochaine instruction aux services déconcentrés.

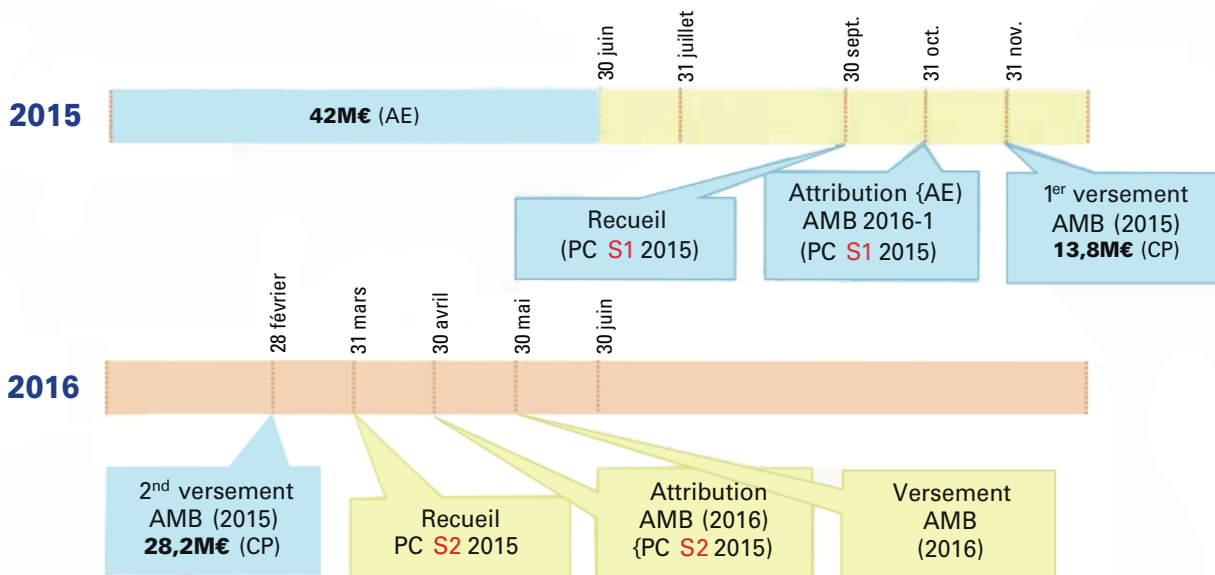
2.5.2. Versement de la première aide (2015 sur la base des permis de construire du premier semestre 2015)

L'aide de l'année 2015 sur la base des permis du premier semestre 2015 a donné lieu à la réservation d'un montant d'autorisation d'engagement de 42 M€.

Compte tenu de la mise en place du dispositif durant l'année 2015 et de son ajustement, il n'a pas été possible d'abonder ce fonds en CP à hauteur de ces AE. Seuls 13,8 M€ de CP ont été réservés.

Le montant de cette première aide AMB (au titre du premier semestre 2015) (précisé par l'arrêté évoqué précédemment) sera bien notifié aux communes dans son intégralité en fin d'année 2015, constituant ainsi l'engagement juridique de l'État vis-à-vis de la commune.

En revanche, compte tenu des CP disponibles sur l'exercice budgétaire 2015, son versement se fera en deux temps : un premier versement courant novembre 2015 lors de l'engagement (correspondant aux 13,8 M€ prévus sur l'exercice budgétaire 2015) et le versement du solde après ouverture des crédits de paiement inscrits en loi de finances initiale 2016 (correspondant aux 28,2 M€ prévus sur l'exercice budgétaire 2016) :



La présente circulaire sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité.

Fait le 25 septembre 2015.

*Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,*
L. GIROMETTI