

Projet de décret instaurant une aide publique aux « maires bâtisseurs »

Note de présentation

NOR : ETL1506588D

I. Le contexte

Pour répondre à la pénurie croissante de logements en France – en 2013, seuls 330 000 logements ont été créés pour un besoin annuel estimé à 500 000 logements – le gouvernement a présenté un plan de relance visant notamment à relancer la construction. Parmi les différentes mesures annoncées, le gouvernement a souhaité que les communes faisant l'effort de construction le plus important permettant l'accueil de populations nouvelles, soient accompagnées dans cette démarche en les aidant financièrement à réaliser les équipements publics et infrastructures correspondantes à cet accueil.

Le gouvernement a également souhaité que cette aide soit ciblée sur les communes en ayant le plus besoin l'amenant à définir des critères d'éligibilité précis.

Le dispositif retenu est donc, pour les communes éligibles, celui d'une aide forfaitaire par logement construit au-delà d'un certain seuil. 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 donc en tenir compte pour les années suivantes dans son programme d'équipements.

2. Le projet de décret

Le projet décret instaure une aide forfaitaire par logement construit au-delà d'un certain seuil, à destination de la commune délivrant le permis, sous réserve qu'elle respecte certaines conditions d'éligibilité, selon un mécanisme « de guichet ».

α) Critères d'éligibilité des communes

Afin de ne réserver l'aide qu'aux zones les plus tendues et aux communes dont le niveau de richesse peut constituer un frein à la construction d'équipements publics, le gouvernement a souhaité mettre en place les conditions d'éligibilité détaillées ci-dessous :

- Appartenir aux **zones A, Abis ou B1** au sens du zonage dit « Pinel »¹, zones les plus tendues où l'effort de construction de logements doit être concentré ;
- Avoir un **potentiel financier par habitant** inférieur à un plafond défini par arrêté. La valeur retenue pour ce plafond devrait être de 1030 €, correspondant à la médiane 2013 des plafonds financiers pour les communes situées dans les zones précitées. Il permet de cibler les communes dont la richesse est modeste nécessitant donc un besoin d'accompagnement financier plus important pour la réalisation des équipements publics. De plus, le gouvernement a souhaité que les **territoires à fort enjeu** entrant dans le périmètre d'une Opération d'Intérêt National (OIN) ou d'un Contrat de Développement Territorial (CDT) fassent l'objet d'une attention toute particulière. En conséquence, ils bénéficient d'une majoration du plafond financier pour tenir compte de leurs spécificités. Cette majoration, qui sera fixée par arrêté, devrait entraîner un déplafonnement total pour ces communes.
- Ne pas faire l'objet d'un **arrêté de carence au titre de la loi « SRU »**² : le gouvernement a souhaité que les communes ne remplissant leur obligation de disposer de 25% de logements sociaux n'entrent pas dans le périmètre de ce dispositif compte tenu de leur trop faible implication dans la construction de logements sociaux.

β) Calcul de l'aide

Dès lors que la commune respecte les conditions d'éligibilité indiquées ci-dessus, celle-ci se voit attribuer une aide forfaitaire de 2000€ pour chaque logement autorisé³ au-delà d'un certain **seuil de construction**. Ce seuil est défini en pourcentage du parc de résidences principales existantes.

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

² Article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation

³ Permis de construire : Nombre de PC autorisés remontés dans l'application Sit@del

Ce principe de calcul est traduit dans la formule suivante :

$$\text{Aide (n)} = ((\text{PC}(n-1) - (\text{L} * \text{T})) * \text{AMB}) * \text{C}(n)$$

Où

- PC(n-1) est le nombre de logements autorisés par la commune au cours de l'année n-1. Cette donnée est déjà renseignée par les services instructeurs des communes dans l'outil Sita@del.
- 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.
- T est un seuil de taux de construction national. Ce seuil permet de distribuer une aide pour les logements correspondants à l'accueil de nouvelles populations. Ce taux devrait être fixé à 1%. L * T représente donc le nombre de logements qui ne feront pas l'objet d'une aide en année n et sont donc dégrevés du nombre de autorisés par la commune en année n-1 : PC(n-1).
- AMB est le montant de l'aide pour tout logement construit au-delà du seuil évoqué ci-dessus.
- 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 financer pour l'année concernée, le fonds restant d'un montant constant annuel fixé en loi de finance.

Exemple : dans le cas d'un seuil de construction (**T**) fixé à 1% pour l'année N-1, une commune éligible, disposant d'un parc existant de 1000 logements (**L**), ayant accordé des permis de construire pour 15 logements en année N-1 (**PC(n-1)**), toucherait une aide, en année N (en considérant que le nombre de logements et les crédits budgétaires permettent de conserver une modulation de **C(n)** de valeur 1), une aide de :

$$\text{Aide (n)} = ((15 - (1000 * 1\%)) * 2000\text{€}) * 1 = 10\ 000\ \text{€}$$

χ) Articulation avec les arrêtés d'application

Les valeurs de L, T et AMB ainsi que celle du plafond financier prévu dans les conditions d'éligibilité seront fixées dans un arrêté d'application du décret. Celles-ci n'ont pas vocation à être remises en cause chaque année afin de permettre aux communes concernées de savoir si elles entrent dans le champ d'application de l'aide et de procéder à une estimation de l'aide à laquelle elles peuvent prétendre.

La valeur de C(n) sera fixé par un arrêté annuel pour tenir compte des crédits effectivement alloués à cette aide dans la loi de finance. Ce coefficient permet également de tenir compte des mesures de gestion prévus par la LOLF, comme les gels budgétaires.

Le présent projet de décret s'adresse aux services de l'Etat et ne crée ou ne modifie aucune norme applicable aux collectivités. Il n'a donc pas été sollicité d'avis du conseil national d'évaluation des normes.

Le présent projet de décret a fait l'objet d'un avis du comité des finances locales.

Le présent projet de décret a fait l'objet d'un avis du Secrétariat Général du Gouvernement - Simplification.

La mesure proposée permet donc d'instaurer un dispositif d'aide à destination des communes consentant l'effort de construction de logements le plus important. Ce dispositif est incitatif puisque, dès lors que des communes atteignent le seuil de construction, elles peuvent, sous réserve d'éligibilité, prétendre à l'aide. Inversement, la sortie de certaines communes du dispositif se traduira par une hausse de l'aide à destination des communes maintenant leur effort de construction.

Décrète :

Article 1^{er}

Il est instauré une aide financière à destination des communes pour accompagner l'effort de construction de logements.

Sont éligibles, au titre de l'année n, les communes répondant à l'ensemble des critères suivants à la date du 31 décembre de l'année n-1 :

- les communes situées dans les zones A, Abis et B1 telles que définies par l'article R304-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- les communes dont le potentiel financier par habitant au titre de l'année n-1, tel que défini au V de l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales, est inférieur au plafond de potentiel financier par habitant prévu à l'article 3.
- les communes ne faisant pas l'objet d'un arrêté de carence au sens de l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 2

Le montant de l'aide perçue par chaque commune éligible est déterminé par application de la formule suivante :

$$\text{Aide (n)} = ((\text{PC}(n-1) - (\text{L} * \text{T})) * \text{AMB}) * \text{C}(n)$$

où

PC(n-1) est le nombre de logements – ordinaires et en résidence – faisant l'objet d'un permis de construire délivré sur le territoire de la commune au cours de l'année n-1, tel que transmis à la date du 31 mars de l'année n au ministère en charge de l'équipement, conformément aux dispositions de l'article R. 1614-20 du code générale des collectivités territoriales.

L est le nombre de logements de la commune – comprenant les résidences principales, les résidences secondaires, les logements occasionnels et les logements vacants – tel que publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques dans sa publication la plus récente au 31 mars de l'année n.

T est un seuil de taux de construction national dont la valeur est fixée au niveau national par l'arrêté prévu à l'article 3.

AMB est le montant de l'aide par logement fixé par l'arrêté prévu à l'article 3.

C(n) est un coefficient modulateur pour l'année n permettant d'ajuster l'aide au montant des crédits disponibles en application de la loi de finances de l'année n et des dispositions de la loi organique n°2001-692 du 1^{er} aout 2001 relative aux lois de finance. Sa valeur est fixée annuellement par l'arrêté prévu à l'article 4.

Article 3

Le plafond de potentiel financier par habitant, le seuil de taux de construction T et le montant de l'aide par logement AMB sont définis par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé du budget.

Pour les communes dont au moins 20% de la surface est incluse, au 31 décembre de l'année n-1, dans le périmètre d'une des Opération d'Intérêt National listées à l'article R *121-4-1 du code de l'urbanisme, à l'exclusion de celles listées aux c, d et g de ce même article, ou faisant l'objet d'un Contrat de Développement Territorial (CDT) signé avant le 31 décembre de l'année n-1 au sens de l'article 21 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, le plafond de potentiel financier par habitant précédemment défini fait l'objet d'une majoration fixée par le même arrêté.

Article 4

La valeur du coefficient C(n) est fixée annuellement par arrêté des ministres chargés du logement et du budget.

Article 5

Un arrêté annuel du ministre en charge du logement fixe le montant de l'aide par commune accordée au titre de l'année n, ainsi que ses modalités de versement.

Article 6

Par dérogation aux dispositions prévues aux articles 1, 2 et 3 du présent décret, ils est prévu les dispositions transitoires suivantes :

- pour l'année 2015 :
 - o Sont éligibles les communes répondant à l'ensemble des critères mentionnés à l'article 1 du présent décret à la date du 30 juin 2015 ;
 - o Le nombre de logements (PC) est le nombre de logements – ordinaires et en résidence – faisant l'objet d'un permis de construire délivré sur le territoire de la commune au cours de la période allant du 1^{er} janvier 2015 au 30 juin 2015, tel que transmis à la date du 30 septembre 2015 au ministère en charge de l'équipement, conformément aux dispositions de l'article R. 1614-20 du code générale des collectivités territoriales ;
 - o T est remplacé par T/2 pour le calcul l'aide2015.
- pour l'année 2016 :
 - o Le nombre de logements (PC) est le nombre de logements – ordinaires et en résidence – faisant l'objet d'un permis de construire délivré sur le territoire de la commune au cours de la période allant du 1^{er} juillet 2015 au 31 décembre 2015, tel que transmis à la date prévu par l'article 1 du présent décret au ministère en charge de l'équipement, conformément aux dispositions de l'article R. 1614-20 du code générale des collectivités territoriales ;
 - o T est remplacé par T/2 pour le calcul de l'aide2016.

A compter de l'année 2017, sur la base des conditions d'éligibilité et des logements de 2016, le calcul de l'aide est effectué selon les modalités prévues par les articles 1 à 5.

Article 7

Le ministre des finances et des comptes publics et la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité 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 _____ ,

MANUEL VALLS

Par le Premier ministre :

Le ministre des finances et des comptes publics,

MICHEL SAPIN

Le ministre de l'intérieur

BERNARD CAZENEUVE

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

SYLVIA PINEL

La ministre de la décentralisation et de la fonction
publique,

MARYLISE LEBRANCHU

Le secrétaire d'Etat au budget

CHRISTIAN ECKERT

FICHE D'IMPACT
PROJET DE TEXTE REGLEMENTAIRE

NOR : ETL1506588D

Intitulé du texte : *Projet de décret portant création d'un dispositif d'aide aux « maires bâtisseurs »*

Ministère à l'origine de la mesure : *Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité*

Date d'établissement de la présente fiche (le cas échéant, date de sa dernière modification) : *2 mars 2015*

I. PRESENTATION GENERALE DU TEXTE

- Titre
- Aide publique aux « maires bâtisseurs »

- Objectifs
-
La mise en place d'une aide aux maires bâtisseurs a pour objectif d'aider les communes faisant l'effort de construction le plus important, en particulier dans les zones tendues, en participant aux dépenses d'investissement (équipements, infrastructures,...) ou de fonctionnement supplémentaires en lien avec l'accueil accru de population sur leurs territoires.

Contraintes nouvelles	Allègements et simplifications
Le décret ne crée pas de contraintes nouvelles pour les communes.	Le décret ne crée pas d'allègements ou de simplifications.

Stabilité dans le temps	
Joindre le texte consolidé, avec modifications apparentes	
- Texte modifié ou abrogé :	Sans objet
- Date de la dernière modification :	Sans objet

Fondement juridique					
Dispositions nouvelles	Articles	Transposition d'une directive / application d'un règlement UE <i>préciser</i>	Application de la loi <i>préciser</i>	Conséquence d'une décision de justice <i>préciser</i>	Mesure non commandée par la norme supérieure <i>préciser : simplification, retour d'expérience</i>
Création d'une aide publique à destination de certaines communes participant à l'effort de construction de logements en zone tendue	-	-	-	-	X

II. CONCERTATION PREALABLE ET CONSULTATIONS

Organisme	Date	Avis exprimés et prise en compte par le projet
Concertation avec les collectivités territoriales et les associations d'élus*		
AMF ADCF (absent) AMGVF (absent) Villes de France AMVBF	28 janv. 2015	<ul style="list-style-type: none"> - Favorables à l'intégration de la zone B1 dans le périmètre ; - Réservées sur une réduction de l'aide forfaitaire en zone B1 ; - Favorables au caractère automatique de l'aide (guichet). Villes de France trouvait intéressant l'idée de contractualisation. - AMVBF aurait souhaité des critères plus qualitatifs ; les deux autres associations les jugent difficiles à définir ; - AMF et VdF opposées à des critères spécifiques pour les territoires stratégiques (OIN et CDT) ; - Favorables à un bilan d'étape à 3 ans permettant, le cas échéant, un réajustement un dispositif.
Concertation avec les entreprises et organisations professionnelles représentatives		
		Sans objet
Commissions consultatives		
Comité des finances locales	17 mars 2015	<i>(à venir)</i>
Autres (services, autorités indépendantes...)		
		Sans objet
Consultations ouvertes sur internet Préciser le fondement juridique		
Fondement		Sans objet
Notifications à la Commission européenne Préciser le fondement juridique : directive 98/34/CE (normes et réglementations techniques) ou directive 2006/123/CE (services dans le marché intérieur) et joindre les avis rendus par la Commission et les Etats membres		
Fondement		Sans objet
Test PME Joindre la grille de critères d'éligibilité et la fiche de restitution du test PME		
Impacts et complexité du texte pour les PME		Sans objet
Justifier de la réalisation ou non-réalisation d'un test PME		Sans objet

* Une présentation des différents scénarios étudiés est annexée à la fin de la présente fiche d'impact.

III. EVALUATION DES IMPACTS FINANCIERS DU PROJET DE TEXTE

Un manuel et un tableur sous format Excel d'aide au calcul des impacts financiers de la réglementation sont mis à votre disposition sur le site extraqual (<http://extraqual.pm.ader.gouv.fr/simplification>) pour faciliter le renseignement des rubriques ci-dessous. Joindre le tableur à la fiche d'impact.

Impacts financiers globaux						
Moyenne annuelle calculée sur 3 ans						
	Particuliers	Entreprises	Collectivités territoriales et EPL	Etat	Autres organismes administratifs	Total
Charges nouvelles	0	0	0	0	0	0
Gains et économies	0	0	100M€	0	0	100M€
Impact net	0	0	100M€	0	0	100M€

Secteurs d'activité et caractéristiques des entreprises concernées	Par catégorie, nombre d'entreprises concernées				
	TPE	PME	ETI	Grandes entreprises	Total
Secteur d'activité (préciser)	0	0	0	0	0
Secteur d'activité (préciser)	0	0	0	0	0
Secteur d'activité (préciser)	0	0	0	0	0
Nombre total d'entreprises concernées	0	0	0	0	0

Détails des impacts sur les entreprises					
Moyenne annuelle calculée sur 3 ans					
	Produits (chiffre d'affaire, subvention...)	Investissement	Fonctionnement	Total	ETP
Charges nouvelles	0	0	0	0	0
Gains et économies	0	0	0	0	0
Impact net	0	0	0	0	0

Détails des impacts sur les particuliers					
Moyenne annuelle calculée sur 3 ans					
	Revenus perçus	Investissement	Fonctionnement	Total	Nombre de personnes concernées
Charges nouvelles	0	0	0	0	0
Gains et économies	0	0	0	0	0
Impact net	0	0	0	0	0

Répartition des impacts entre collectivités territoriales				
Moyenne annuelle calculée sur 3 ans				
	Communes et EPCI	Départements	Régions	Total

Charges nouvelles	0	0	0	0
Gains et économies	100M€	0	0	100M€
Impact net	100M€	0	0	100M€

Détails des impacts sur les collectivités territoriales					
Moyenne annuelle calculée sur 3 ans					
	Dépenses d'intervention	Investissement	Fonctionnement	Total	ETP
Charges nouvelles	-	-	-	-	-
Gains et économies	100M€*			100M€	-
Impact net	100M€*			100M€	-

δ) L'aide n'est pas ciblée en termes de nature budgétaire afin de ne pas rigidifier le processus de décision locale.

Répartition des impacts entre les administrations (hors collectivités locales)				
Moyenne annuelle calculée sur 3 ans				
	Administrations centrales	Services déconcentrés	Total Etat	Autres organismes administratifs
Charges nouvelles	0	0	0	0
Gains et économies	0	0	0	0
Impact net	0	0	0	0

Détail des impacts sur les administrations (hors collectivités locales)					
Moyenne annuelle calculée sur 3 ans					
	Dépenses d'intervention, prestations versées	Investissement	Fonctionnement	Total	ETP
Charges nouvelles	0	0	0	0	0
Gains et économies	0	0	0	0	0
Impact net	0	0	0	0	0

Répartition des impacts totaux dans le temps (tous acteurs)					
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4 <i>(si cette précision est jugée nécessaire)</i>	Année 5 <i>(si cette précision est jugée nécessaire)</i>
Charges nouvelles	0	0	0	0	0
Gains et économies	100M€	100M€	100M€	100M€	100M€
Impact net	100M€	100M€	100M€	100M€	100M€

Répartition des impacts dans le temps sur les collectivités locales					
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5

				<i>(si cette précision est jugée nécessaire)</i>	<i>(si cette précision est jugée nécessaire)</i>
Charges nouvelles	0	0	0	0	0
Gains et économies	100M€	100M€	100M€	100M€	100M€
Impact net	100M€	100M€	100M€	100M€	100M€

IV. APPLICATION DU MORATOIRE DE LA REGLEMENTATION

Conformément à la circulaire du Premier ministre du 17 juillet 2013, le moratoire de la réglementation ou « 1 pour 1 » s'applique aux textes réglementaires (projets d'ordonnances, de décrets et d'arrêtés) soumis à étude d'impact, créant des charges nouvelles pour les collectivités territoriales, les entreprises et le public. Celui-ci ne concerne néanmoins que les mesures non commandées par la norme supérieure, à l'exclusion des mesures de transposition d'une directive, d'application d'un règlement communautaire ou d'application de la loi. Une fiche technique décrivant les modalités de mise en œuvre du moratoire est mise à votre disposition sur le site extraqual (<http://extraqual.pm.ader.gouv.fr/simplification>).

Bilan des impacts pour le moratoire Moyenne annuelle calculée sur 3 ans			
	Pour mémoire : Mesures de transposition	Pour mémoire : Mesures d'application de la loi	Application du moratoire : Mesures non commandées par la règle supérieure
Charges nouvelles	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Gains et économies	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Impact net			

- Mesures de simplification adoptées pour le moratoire « 1 texte créé, 1 texte simplifié » Justifier ici de la compensation du projet de texte créant des charges nouvelles par une simplification ou un allègement de charges. Préciser le titre du texte et son NOR s'il s'agit d'un texte distinct. Joindre le projet de texte de simplification et son étude d'impact.	
Mesures de simplification ou d'allègement	Sans objet
Destinataires	Sans objet
Justification des mesures	Sans objet

V. EVALUATION QUALITATIVE DES IMPACTS

Description des impacts		
	Contraintes nouvelles	Allègements et simplifications
Impacts sur les entreprises, notamment les PME et TPE	Sans objet	Sans objet
Impacts sur la compétitivité et l'innovation	Sans objet	Sans objet
Impacts sur la production	Sans objet	Sans objet
Impacts sur le commerce et l'artisanat	Sans objet	Sans objet
Impacts sur les clients ou usagers des entreprises et administrations concernées	-	Permettre le développement d'équipements publics communaux
Impacts sur le public, notamment les publics défavorisés	Sans objet	Sans objet
Impacts sur la société (santé, sécurité, cohésion sociale, parité, éducation, environnement)	Sans objet	Sans objet
Impacts sur les collectivités territoriales, notamment les petites collectivités	-	Financement des équipements publics communaux facilités
Impacts sur les services chargés de l'application et du contrôle	Administrations centrales	Sans objet
	Services déconcentrés	Sans objet
	Autres organismes administratifs	Sans objet

VI. NECESSITE ET PROPORTIONNALITE

Justification des choix retenus	
En cas de transposition de directive, joindre le tableau de concordance	
Marge de manœuvre offerte par la règle supérieure (options, seuils, délais, etc.). Si oui, justifier le choix effectué	Sans objet
Alternatives à la réglementation Renvoi à des dispositifs volontaires, instruments incitatifs	Sans objet
Comparaison internationale Mesures équivalentes dans d'autres Etats membres de l'Union Européenne	Sans objet

Proportionnalité	
Mesures d'adaptation prévues pour certains publics (PME et TPE, petites collectivités, publics défavorisés).	Sans objet
Nécessité de mesures réglementaires ou individuelles d'application Si oui, justifier les marges d'appréciation laissées pour la mise en œuvre	Sans objet
Adaptation dans le temps Délais d'entrée en vigueur (dates communes ou différés)	Sans objet

Mesures d'accompagnement	
Expérimentations	Il n'est pas prévu d'expérimentation.
Information des destinataires (guides pratiques, brochures, sites internet...)	Une communication institutionnelle de la Ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sera mise en place afin d'informer les destinataires des modalités (en particulier des conditions d'éligibilité) de l'aide aux « maires bâtisseurs ».
Accompagnement des administrations (formations, FAQ, ...)	Un dispositif d'information sur le dispositif à l'intention des Préfectures (de région et de département), des DREAL et des DDT, a été élaboré. Il sera déployé à l'adoption du décret.
Obligations déclaratives (formulaires homologués, télé-déclarations, test de redondance...)	Le dispositif de collecte des informations nécessaires se base sur des procédures de recueil de données (permis de construire autorisés,...) déjà existantes afin d'éviter de faire peser une charge administrative supplémentaire sur la commune.
Evaluations ex-post Si oui, préciser l'échéance	Le gouvernement envisage une évaluation du dispositif au bout de trois années de mise en œuvre (pour l'année 2018). Le dispositif sera évalué sur son efficacité, l'adéquation d'un dispositif de type « guichet » et son calibrage (valeurs fixés dans l'arrêté de l'art. 3 du projet de décret notamment).

VII. PRECISIONS METHODOLOGIQUES

S'agissant d'une aide à caractère automatique (dispositif dit « de guichet ») reposant sur certains critères d'éligibilité (plafond financier par habitant, niveau de construction, ...), l'impact financier correspond au montant prévisible de l'aide qui sera versé aux communes concernées pour l'année 2015.

Il convient de préciser que le montant de cette aide fera l'objet d'une discussion chaque année dans le cadre des débats sur le projet de loi de finance.

Le montant de 100M€ porté dans la présente fiche est celui voté dans la loi de finances pour l'année 2015. Il pourra être ajusté en fonction de certaines dispositions de la loi organique de loi de finances (gel budgétaire).

Pour les années ultérieures à 2015, le montant est donné à titre indicatif.

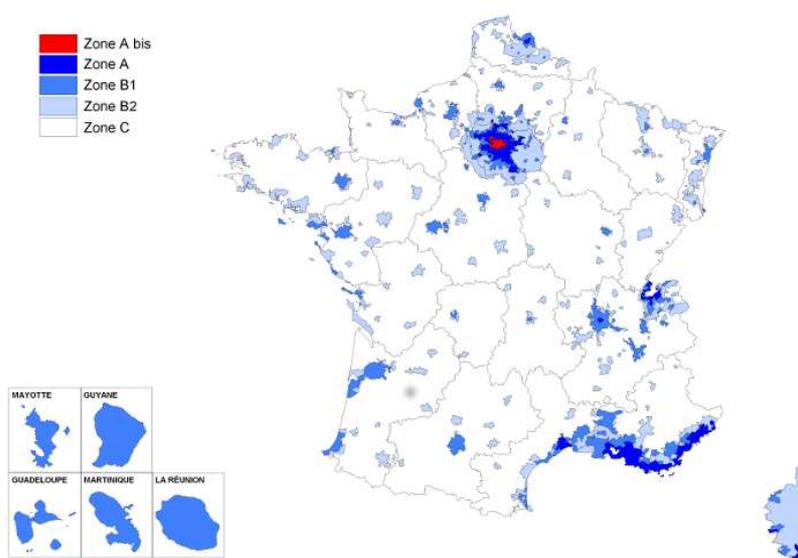
VII. ANNEXE I

Dispositions en vigueur	Projet	Simplification(s) ou obligations(s) nouvelle(s) identifiée(s)
Sans objet	Sans objet	Sans objet

VII. ANNEXE II : Présentation des scénarios envisagés

Choix du périmètre

Deux pistes principales ont été explorées par le gouvernement : l'une réduisant l'aide aux communes en zone très tendue (A et Abis), l'autre – finalement retenue – l'élargissant aux communes sises en zone B1. La seconde option a été retenue au regard de la trop forte concentration géographique de l'aide qu'impliquait le premier scénario. La majorité de la population n'ayant pas accès aux zones A et Abis, seule une petite partie du territoire, dans laquelle le foncier disponible pour la construction de logements est limité, aurait eu accès à cette aide.



Automaticité de l'aide

Deux modes d'attribution de l'aide ont été envisagés : celui de la contractualisation permettant un ajustement plus fin aux problématiques locales de chaque commune et celui du guichet finalement retenu. Il a été préféré cette seconde option pour trois raisons :

- sa plus grande rapidité de mise en œuvre car il ne nécessite pas de discussions entre les services déconcentrés et les milliers de communes concernées. De plus, des critères de sélection trop hétérogènes auraient pu être retenus d'une commune ou d'une région à l'autre.
- sa plus grande réactivité notamment par rapport à l'évolution du nombre de logements construits pour une commune donnée ;
- la simplicité d'un dispositif ne nécessitant – pour les communes – aucune nouvelle démarche et – pour les services de l'Etat – une procédure de mise en œuvre plus légère que pour un dispositif de contractualisation.

Ce caractère automatique revêt donc, pour les communes, une dimension prédictive leur permettant de savoir, sur la base de critères connus, si elles sont éligibles à cette aide et d'avoir un ordre de grandeur de l'aide qui pourrait lui être allouée.

Traitement non différencié des OIN et CDT

Un scénario ne différenciant pas les communes en OIN ou faisant l'objet d'un CDT a été élaboré. Ce dernier n'a pas été retenu car il écartait un certain nombre de communes dont les enjeux territoriaux avaient justement amené à ce qu'elles fassent l'objet d'une attention particulière de la part de l'Etat. Pour ces communes, il est cohérent d'accompagner les

procédures de nature à simplifier et accélérer la production – entre autres – de logements avec l'aide aux maires bâtisseurs.

Le gouvernement a donc approfondi son analyse sur ces communes et constaté que ces dernières étaient exclues du champ de l'aide en raison d'un potentiel financier dépassant le plafond retenu. Il est donc apparu nécessaire, au vu des enjeux importants portés par les OIN et les CDT, que les communes concernées ne soient pas pénalisées lorsqu'elles participent à l'effort de construction. Le dispositif demeure toutefois identique aux autres communes : seules les communes faisant l'effort le plus important (se traduisant par un dépassement du seuil de construction retenu) seront concernées par le dispositif.

Différenciation du montant de l'aide selon des critères de zonage et/ou d'appartenance à une OIN

Un scénario réduisant le montant forfaitaire de l'aide à 1 500€, voire 1 000€, a été étudié mais abandonné car il se heurtait aux mêmes problématiques de concentration dans les zones les plus tendues et faisait perdre de la lisibilité au dispositif (avec un montant d'aide unique France entière).

Un second scénario a consisté à étudier l'impact d'un doublement de l'aide (passant de 2 000€ à 4 000€ par logement) pour les communes situées en OIN ou faisant l'objet d'un CDT. Toutefois, comme pour le scénario précédent, ce scénario faisait perdre en lisibilité au dispositif. De plus, il se traduisait par une concentration extrêmement forte de l'aide en Ile-de-France, remettant en question la volonté d'une aide nationale et pas uniquement francilienne.

Territorialisation de l'aide et des paramètres

La territorialisation du montant de l'aide et/ou des paramètres a été envisagée afin de tenir compte de spécificités régionales (rareté et coût du foncier, niveau de richesse de la région,...). Cependant, la définition de critères objectifs et partagés qui auraient permis de faire cette distinction est délicate et porteuse d'un risque juridique non négligeable de subjectivité des critères retenus. Des critères fixés nationalement et identiques pour l'ensemble des communes a donc semblé plus opportun au gouvernement.