

La **RECONSTITUTION** de l'**OFFRE HLM** démolie dans **LES YVELINES** au titre du **PNRU**

La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003 a instauré le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU). Sa mise en œuvre a donné lieu à un programme ambitieux portant notamment sur la démolition et la reconstruction de 4 431 logements sociaux dans les Yvelines.

Quelques Chiffres-clés

4431 démolitions / 4431 constructions



LOCALISATION

2 508 LLS dans les communes concernées par un PRU

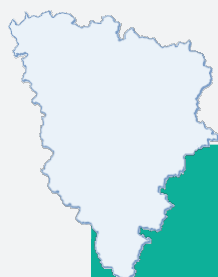
dont **1 842** LLS sur site

666 LLS sur le reste de la commune

1 414 LLS dans le reste de l'EPCI

509 LLS dans le reste du département

51 communes concernées par la reconstruction



CONTRIBUTION AU REEQUILIBRAGE
DE L'OFFRE SUR LE DEPARTEMENT

22 %

sur les communes déficitaires

INVESTISSEMENT DES BAILLEURS

18 bailleurs sociaux

663,54 M€ soit 150 000 €/logt

341 LLS engagés/an en moyenne
dont 2 pics de productions

935 LLS en 2009

898 LLS en 2011

AIDE ANRU
RECONSTITUTION

57,84 M€
soit 13 000 €/logt

L'application de la règle dite du « 1 pour 1 », « 1 logement social démoli – 1 logement social construit » a conduit à reconstruire 4 431 logements sociaux au travers des 7 conventions de rénovation urbaine contractualisées entre les collectivités porteuses de projet, l'ANRU, l'État et les partenaires au premier rang desquels les bailleurs sociaux.

Avec la fin des engagements financiers du PNRU au 31 décembre 2015, l'ensemble des opérations de reconstitution de l'offre HLM démolie est désormais connu (169 opérations).

L'analyse des principales caractéristiques de la reconstitution réalisée au titre du PNRU apporte des éléments d'aide à la décision pour la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain instauré par la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Si dans le contexte francilien des marchés locaux de l'habitat, la règle du 1 pour 1 va continuer à s'appliquer, le règlement général relatif au NPNRU adopté le 7 août 2015 prévoit toutefois des évolutions sensibles par rapport au premier PNRU.

La reconstitution devra être réalisée majoritairement par une offre à bas loyer (60 % de PLAI) et contribuer d'avantage au rééquilibrage de l'offre sociale au sein des agglomérations¹.

¹ Selon l'article 2.3.1.1 du RGA relatif au NPNRU : « la reconstitution sera située en dehors des QPV et des quartiers hors QPV ayant fait l'objet du PNRU, ainsi que des communes dont la part de LLS dans le parc de logement est supérieure à 50 %, sauf contexte spécifique argumenté. »

L'articulation de la reconstitution avec les politiques de développement de l'offre et l'application de la loi SRU relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain portées par l'État constitue un enjeu majeur de réussite du NPNRU.

Dans le contexte du département des Yvelines, les objectifs de l'État à ce titre sont de produire 4460 logements sociaux pour l'année 2018.

Dans les Yvelines, 25 % des 119 000 LLS du département restent concentrés en QPV. Le NPNRU devra favoriser les rééquilibres territoriaux et assurer une offre accessible aux ménages les plus fragiles hors QPV.

Ce bilan départemental est accompagné de fiches présentant les caractéristiques de la reconstitution pour chacune des 7 conventions de rénovation urbaine signées dans le département.

► **Méthodologie de l'étude : plage temporelle 2003-2016**

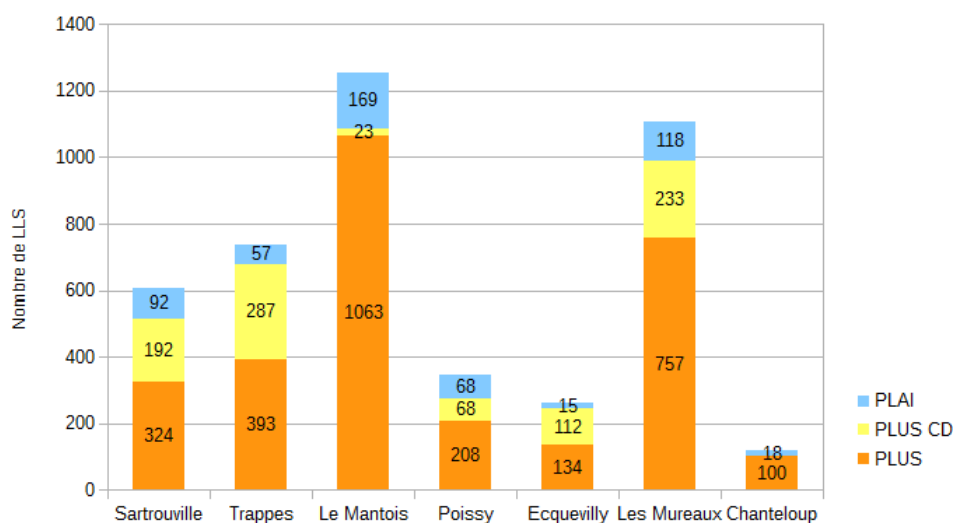
Toutes les analyses menées portent sur les engagements juridiques pris par l'ANRU entre le 01/08/2003 et le 31/12/2016. Aucun nouvel engagement n'a été pris par l'ANRU après le 31/12/2015, échéance prévue par la loi. Les engagements mentionnés pour l'année 2016 correspondent aux Décisions Attributives de Subvention (DAS) modificatives intervenues en 2016 après une DAS initiale prise avant fin 2015. Ces DAS modificatives correspondent aux demandes de premier acompte déposées par les maîtres d'ouvrage et nécessitent un avancement opérationnel de 15 % des opérations.

A la date du 1er septembre 2017, 26 opérations de reconstitution ne sont pas soldées et restent donc à livrer. Elles représentent 770 logements environ soit 12 % du total de la reconstitution départementale.

→ LA RECONSTRUCTION DE 4 431 LOGEMENTS SOCIAUX EST ENGAGÉE DANS LES YVELINES ENTRE 2003 ET 2016

Près de 3000 logements soit deux tiers du total départemental ont bénéficié de prêts locatifs à usage social (PLUS). 12 % de la production a concerné des logements à destination des ménages les plus fragiles avec des financements de type PLAI. La part significative (supérieure à 20%) d'opérations financées en PLUS-CD (construction-démolition) est une caractéristique des projets de rénovation urbaine. L'octroi de ce type de subvention, dont les montants sont supérieurs aux opérations financées en PLUS, impose le bailleur bénéficiaire à des contraintes en matière de relogement.

Reconstitution par convention



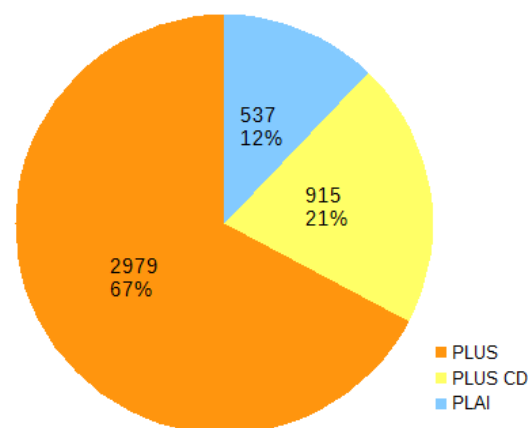
Source : ANRU/AGORA/2017 - Exploitation : DDT 78

→ LES 4 PRINCIPAUX QPV, RECONDUITS DANS LE NPNRU, ONT CONTRIBUÉ À PLUS DE 80 % À LA RECONSTITUTION DU PNRU

Les deux conventions du Mantois² et des Mureaux ont donné lieu à la reconstruction de 2360 LLS, soit plus de la moitié du total départemental. Ajoutées à celles de Trappes et Sartrouville, l'intervention sur ces quatre quartiers du PNRU s'est traduite par la production de 3700 LLS en reconstitution. Ces quatre quartiers sont reconduits dans le NPNRU au titre d'un intérêt national.

2 La convention du Mantois regroupe les PRU de Mantes la Jolie et de Mantes la Ville.

Nombre de LLS reconstitués dans les Yvelines



ANRU/AGORA/2017 - Exploitation : DDT 78

► Remarque :

C'est le volume de démolitions contractualisées dans chaque convention et donc le nombre de LLS à reconstruire qui est représenté. Il ne s'agit donc pas de la localisation des opérations de reconstruction effectuées dans ce cadre.

→ DES OPÉRATIONS DE TAILLE SEMBLABLE À CELLES DES OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE SOCIALE DE DROIT COMMUN

La reconstitution des 4431 logements sociaux au titre du PNRU a donné lieu à 169 opérations soit un nombre de logements moyen de 23 par opération.

Cette moyenne passe à 28 logements pour les 154 opérations en neuf (soit 4250 logements produits). Les 15 opérations en acquisition-amélioration ont permis la reconstitution de 180 logements. La part de ce mode de production reste cependant en deçà de 5 % de la moyenne départementale.

A l'instar du droit commun, la part de VEFA au sein de la production neuve a augmenté entre 2003 et 2015³.

Du reste, on peut supposer pour la production en PLUS-PLAI de logements ordinaires qu'elle s'apparente, pour ses caractéristiques physiques, à l'offre produite en développement de l'offre sociale (droit commun).

3 Les extractions statistiques issues de l'appliquatif Agora ne permettent toutefois pas de quantifier précisément cette progression.

→ UNE RECONSTITUTION DÉPARTEMENTALISÉE

Au total, les logements sociaux reconstruits au titre des 7 conventions de rénovation urbaine des Yvelines sont localisés au sein de 7 EPCI et 51 communes. Les EPCI sont considérés ici selon les périmètres en vigueur au 1er janvier 2017. La reconstitution du PNRU n'a donc pas été réfléchie à ces échelles. L'intégration des projets à l'échelle des EPCI est devenue un objectif fort du NPNRU afin de les inscrire dans les dynamiques et dans les politiques intercommunales. S'agissant de la reconstitution de l'offre HLM démolie, elle doit s'inscrire dans les orientations des PLH intercommunaux, en faveur d'un rééquilibrage de l'offre sur ce périmètre.

La déclinaison par EPCI de l'offre produite dans le cadre de chacune des conventions du département figure dans chacune des fiches détaillées correspondantes (cf. annexes). Le nombre de LLS financés par l'ANRU sur la CU GPSO et sur la CASQY est inférieur aux volumes de démolitions

réalisés sur ces mêmes territoires. La reconstitution des LLS "manquants" a été réalisée sur des EPCI voisins. C'est l'inverse pour la CASGBS sur le périmètre de laquelle plus de LLS ont été financés par l'ANRU que le volume des démolitions réalisées sur Sartrouville.

En particulier le projet de Mantes-la-Jolie est le seul à avoir reconstitué les logements démolis en quasi totalité hors site (seulement 45 LLS reconstitués sur site sur 1005 LLS démolis à Mantes-la-Jolie).

A l'échelle du département, 411 LLS, soit 10 % du total, ont été programmés sur des EPCI du département non directement concernés par des PRU, au premier rang desquels Versailles Grand Parc (190 LLS) et la CC Haute Vallée de Chevreuse (106 LLS).

EPCI d'implantation de la reconstitution		CC de la Haute Vallée de la Chevreuse	CC des portes de l'Île-de-France	CC Coeur des Yvelines	CA de Versailles Grand Parc	CUGPS&O	SQY	CASGBS	Total démolitions
Convention RU									
CUGPS&O	Mantois		31	30	42	1125		27	1255
	Mureaux	19		29	109	927		24	1108
	Ecquevilly	44		20	19	154	24		261
	Chanteloup les Vignes	32	5			67		14	118
	Poissy					344			344
Sous total reconstruction CUGPS&O		95	36	79	170	2617	24	65	3086
CASQY	Trappes sous total CASQY	11			20		706		737
CASGBS	Sartrouville sous total CASGBS							608	608
Total/EPCI		106	36	79	190	2617	730	673	4431

Source : ANRU/AGORA/2017
Exploitation : DDT 78

→ CONTRIBUTION AU RÉÉQUILIBRAGE TERRITORIAL DE L'OFFRE SOCIALE

► Une majorité de logements sociaux reconstruits sur site ou dans la commune du PRU

Sur 4431 logements sociaux financés par l'ANRU :

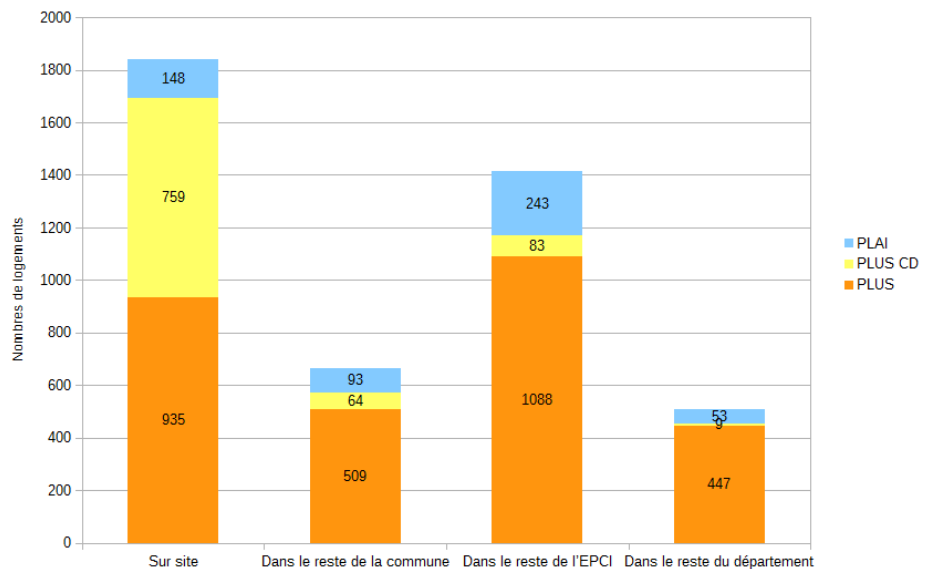
- **2508 LLS (57%) sont localisés sur la commune du PRU** où ont eu lieu les démolitions. Au sein des communes concernées, **1842 LLS (41%) ont été reconstruits sur site**, c'est-à-dire au sein de la ZUS. Cette reconstruction sur site est désormais dérogatoire dans le cadre du NPNRU. La situation est toutefois hétérogène selon les PRU. Trois groupes de projets se dégagent selon ce critère :

- les PRU de Mantes La Jolie et Chanteloup les Vignes présentent un taux de reconstitution au sein de la commune inférieure à 36 % ;
- ceux de Trappes, Ecquevilly, Les Mureaux et Sartrouville se situent en moyenne à 60 % ;
- pour les PRU de Mantes la Ville et Poissy, ce taux est de 92 %.

- En parallèle, 1 414 LLS (32%) ont été reconstruits dans une commune de l'EPCI d'appartenance de la convention.

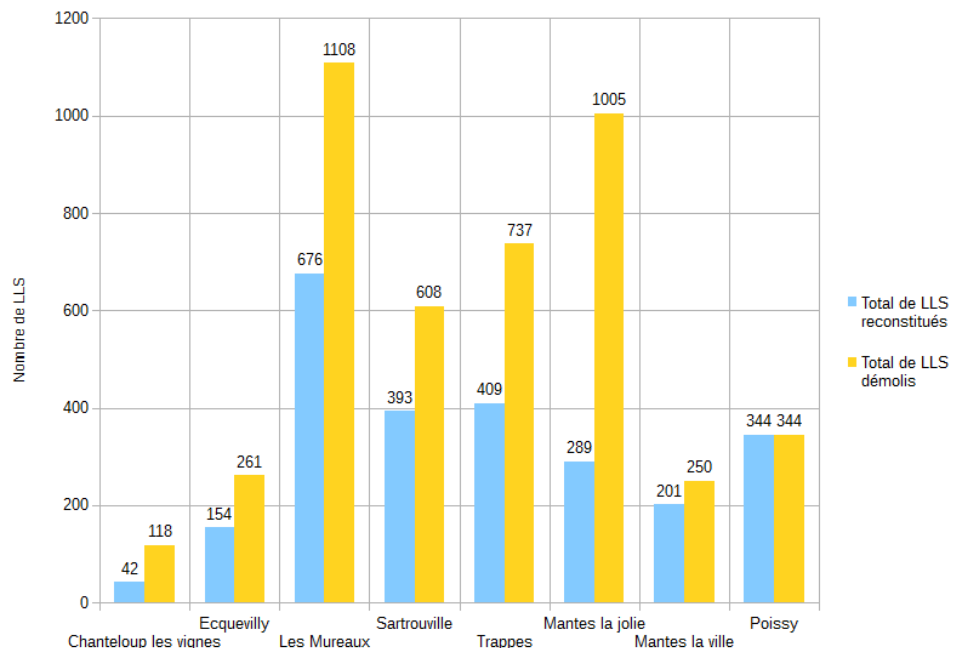
- **509 LLS (11%) ont été programmés dans un autre EPCI du département.**

Emplacement géographique et produits de financement (Yvelines)



Source : ANRU/AGORA/2017 - Exploitation : DDT 78

Nombre de LLS reconstruits et démolis sur les communes du PRU



► **Contribution aux objectifs de la loi SRU :
22 % des logements financés sur des communes déficitaires**

La signature des conventions de rénovation urbaine s'est échelonnée dans les Yvelines entre 2005 et 2011. L'article 55 de la loi SRU prévoyait alors que le parc de LLS de chaque commune soumise à la loi devait représenter au moins 20 % du parc de résidences principales à 2025.

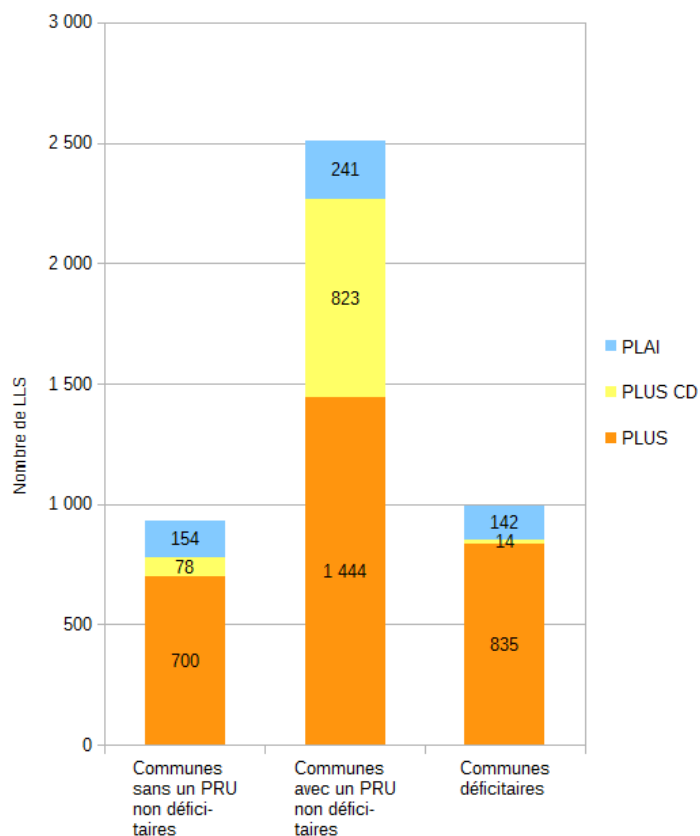
La loi du 18 janvier 2013 a renforcé cette obligation en portant ce taux à 25 %. L'analyse effectuée ayant pour objet d'apporter des éléments d'aide à la décision pour le NPNRU, la liste des communes déficitaires considérée est celle arrêtée par les services de l'État au 1er janvier 2016. Les principaux enseignements de la carte située à la page 8 sont les suivants :

- 932 LLS ont été financés sur 26 communes non déficitaires au 1er janvier 2016 et non directement concernées par un PRU (dont moins de 100 logements sur 5 communes non soumises à la loi SRU) ;
- 991 logements sociaux soit 22% ont été programmée au sein de 22 communes déficitaires au 1er janvier 2016 ;
- 2508 LLS ont été reconstruits sur les 8 communes d'implantation des PRU.

Dans les communes portant un PRU, la part de PLUS-CD (un tiers des logements reconstruits, soit 823 LLS) est sensiblement plus élevée que dans les autres communes. Cette proportion passe à 9% dans les communes non déficitaires (78 logements) et à moins de 1 % en communes déficitaires (une dizaine de logements).

La nature des financements alloués en commune déficitaire se rapproche de celle observée en commune non déficitaire ne portant pas de PRU. La part de PLAI y est notamment similaire, proche de 15 %.

Reconstitution par statut des communes au regard de la loi SRU



Source : ANRU/AGORA/2017 - Exploitation : DDT 78

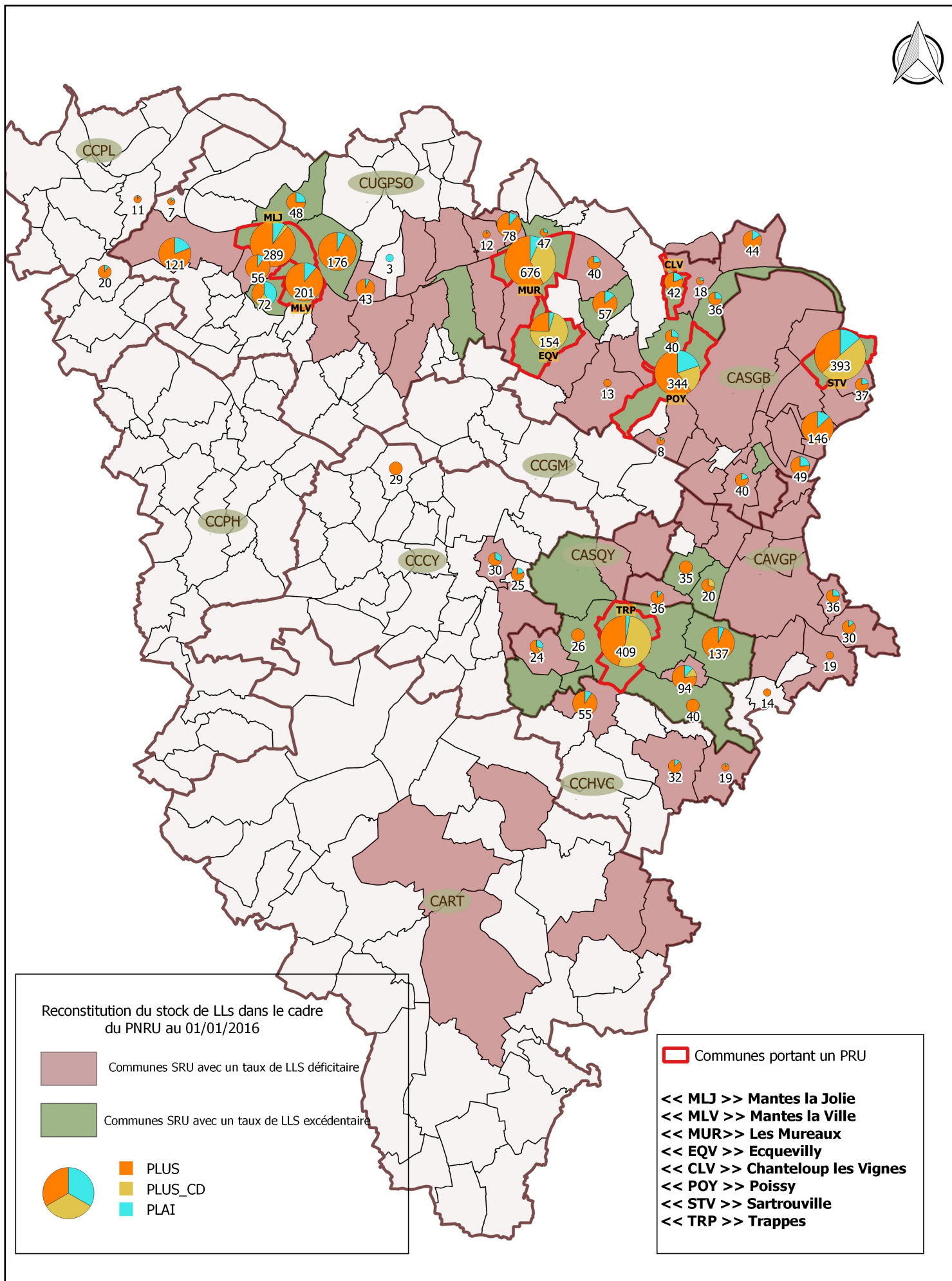
► **Méthodologie de l'étude : analyse géographique**

La répartition de la production a été examinée en classant les communes où ont été réalisés les logements, en 3 catégories :

- communes avec un Projet de Rénovation Urbaine dite commune PRU,
- communes déficitaires au regard de la loi SRU au 1er janvier 2016,
- communes non déficitaires au regard de la loi SRU au 1er janvier 2016.

Les 5 opérations situées sur des communes non soumises à l'application de la loi SRU sont intégrées dans la catégories "non déficitaires".

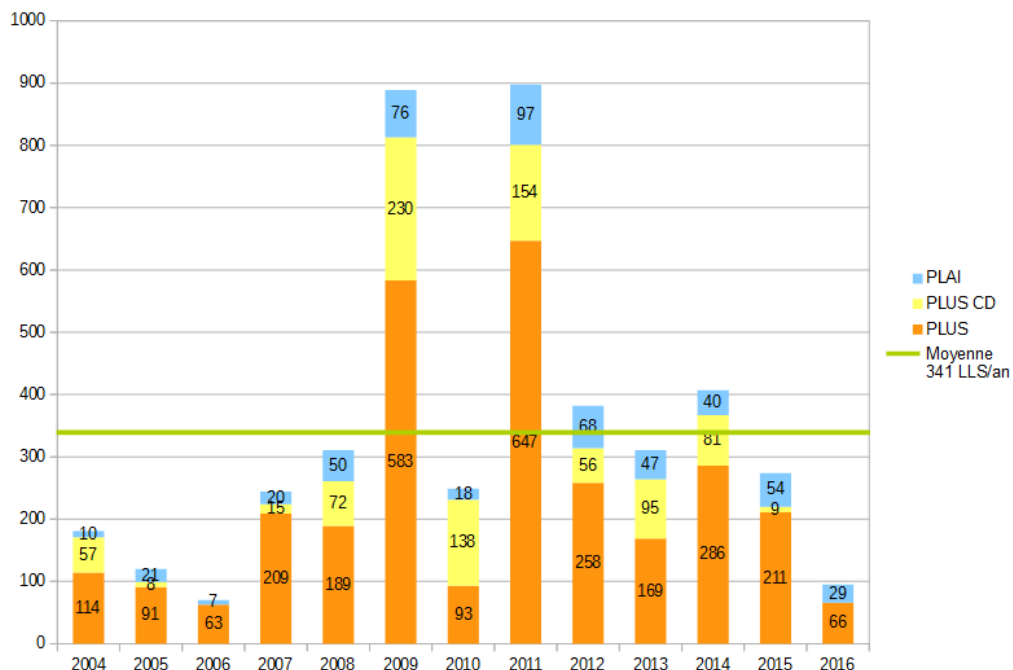
Les exploitations réalisées sont limitées par les extractions statistiques rendues possibles par l'applicatif AGORA. En outre, disposer d'éléments sur les caractéristiques physiques des logements produits (typologie, surface, niveaux d'équipements) ainsi que sur les niveaux de loyer de sortie des opérations aurait nécessité une analyse dossier par dossier.



→ UN INVESTISSEMENT MASSIF DES BAILLEURS SOCIAUX, APPUYÉ PAR L'ANRU ET LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Les 4431 logements sociaux construits au titre de la reconstitution du PNRU représentent un **investissement total de 663,54 M€**. La programmation de ces logements s'est déroulée entre 2004 et 2016 avec une moyenne de 341 logements par an. Le rythme d'engagement opérationnel et financier des opérations a toutefois été marqué par la montée en puissance du programme à partir de 2008 et jusqu'en 2014. Seules 5 années présentent des niveaux d'engagement supérieurs à cette moyenne. Les années 2009 et 2011 se démarquent également par des volumes très supérieurs de l'ordre de 900 logements.

Quantité de logements reconstitués par année

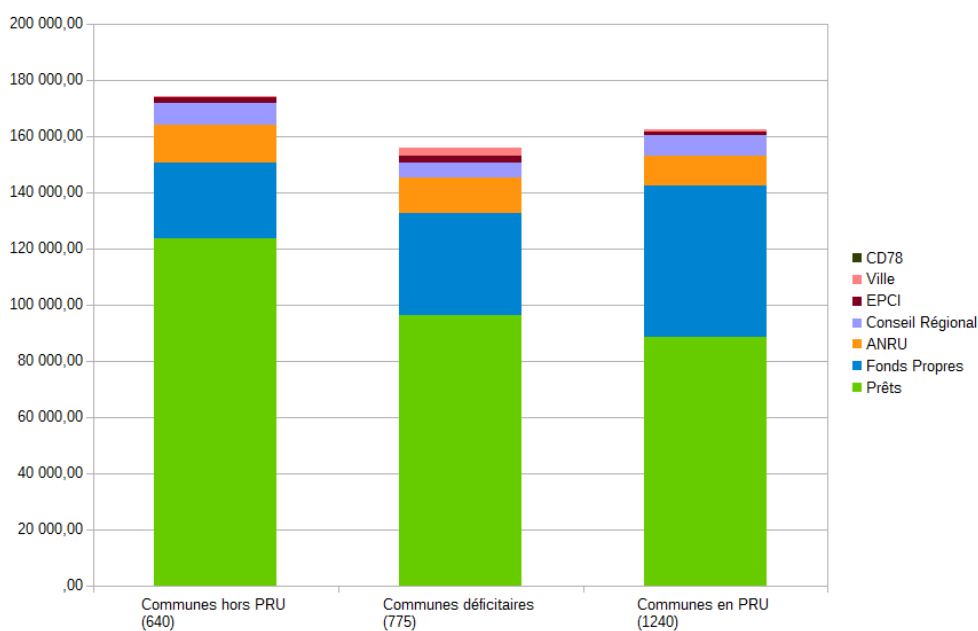


Source : ANRU/AGORA/2017 - Exploitation : DDT 78

► Une aide directe de l'ANRU de plus de 57,5 M€ et de près de 42 M€ pour les collectivités locales

Les aides directes perçues par les bailleurs s'élèvent à environ 100 M€ soit 15 % des investissements consentis. La part des prêts perçus représente plus de 60 % du financement total, dépassant 400 M€, **alors que les fonds propres des bailleurs représentent un peu moins de 25 %, dépassant 150 M€**.

La participation des collectivités regroupe les subventions du conseil régional (près de 31 M€), des intercommunalités (6,4 M€), des communes (4,2 M€) et du conseil départemental (0,5 M€).



Source : ANRU/AGORA/2017 - Exploitation : DDT 78

Pour les opérations en neuf financées en PLUS – PLAI⁴ (69,91% de la reconstitution), l'analyse par type de commune d'implantation (communes déficitaires/non déficitaires) révèle des différences sensibles dans le plan de financement des opérations.

-> En premier lieu, le coût moyen au logement s'établit à de plus 175 000 € en commune non déficitaire (et ne portant pas un PRU) et à moins de 160 000 € en commune déficitaire. Si le reste à charge des bailleurs (prêts et fonds propres) est assez stable, entre 83 et 86,5 % du coût d'opération, la répartition entre apport de fonds propres et prêts diffère. **Les fonds propres sont ainsi plus élevés en commune PRU : près de 33 % du coût contre 16 % en commune non déficitaire.** La part des prêts est donc inversement proportionnelle : plus faible en commune PRU que sur les communes non déficitaires, respectivement 54 % et 70 %.

Durant le PNRU, Action logement est devenu actionnaire majoritaire de Bailleurs sociaux. La prise de participation supplémentaire dans le capital a été réalisée par un apport de trésorerie dans les opérations de constructions neuves.

L'intitulé "fonds propres" dans l'applicatif AGORA ne distingue pas le véritable apport du bailleur de cet apport.

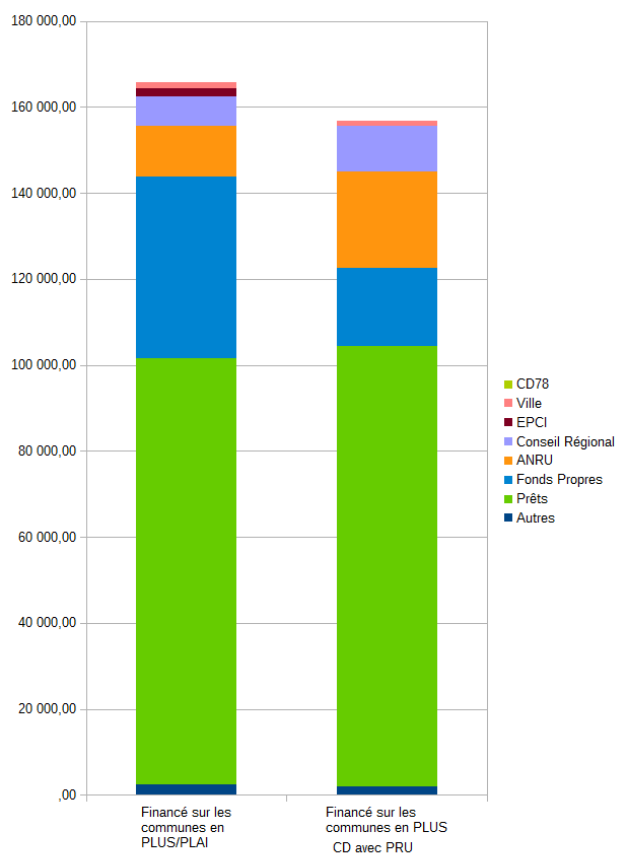
En conséquence, les montants de fonds propres relevés dans l'analyse sont très élevés par rapport aux moyennes observées dans la production de droit commun lors des dernières extractions 2015-2016-2017.

⁴ Les opérations mixtes comprenant des financements PLUS / PLAI / PLUS CD ne sont pas comptabilisées. L'applicatif « AGORA » ne permet pas d'isoler de manière statistique les coûts relatifs à chaque type de financement au sein d'opérations mixtes. L'analyse porte sur 115 opérations représentant un volume de 3098 logements.

-> Pour les subventions directes, la participation financière de l'ANRU est plus importante en dehors des communes concernées par un PRU : 12 900 € par logement soit 7,7 % du coût total pour une moyenne de 10 600 € (6,4%) sur les communes portant un PRU. Le seul caractère déficitaire au regard de la loi SRU n'a pas eu d'impact sur le niveau de financement par l'ANRU. Ce qui n'est pas le cas pour les subventions apportées par les villes : de 400 € par logement en commune non déficitaire à plus de 2500€ en cas de déficit. Le financement apporté par l'intercommunalité compense cette disparité : une subvention de 2500 € supérieure en cas d'opération sur les communes non déficitaires.

-> Dans l'ensemble, le caractère déficitaire des communes a un impact limité sur le volume d'aides directes tous co-financeurs confondus : entre 23 000€ et 24 000€ par logement. Ces aides directes sont moins élevées sur les communes avec un PRU avec une moyenne de 20 000€ environ/LLS.

Ces valeurs moyennes à l'échelle départementale présentent une forte hétérogénéité en fonction des conventions et du type de produit logement considéré.



Source : ANRU/AGORA/2017 - Exploitation : DDT 78

► Une offre produite dans le cadre de la reconstitution ANRU : les PLUS CD

33 opérations (1200 logements environ) ont comporté des logements financés en PLUS-CD dont le total est de 915 soit 21 % de la reconstitution du département. Ce type de financement implique des obligations aux bailleurs en matière de relogements des ménages issus des démolitions dans des logements neufs, l'objectif poursuivi étant de proposer des parcours résidentiels ascendants et adaptés aux aspirations des ménages. **Dans le cadre du NPNRU, la possibilité de financement en PLUS CD disparaît.**

Les logements ainsi financés sont très majoritairement (à 88%) localisés dans les 8 communes portant un PRU où ont été réalisés 805 logements financés en PLUS CD.

Le taux de subvention de ces opérations varie entre 7 et 22%. Cette subvention implique les obligations suivantes :

- de reloger 50 % des ménages dans des LLS neufs ou conditionnés depuis moins de cinq ans à la date du relogement.
- de limiter le niveau des loyers à 90 % du plafond de loyer PLUS, pour la moitié de la production de PLUS-CD, financés à 17 % par l'ANRU.
- de limiter le niveau des loyers à 90 % du plafond de loyer PLUS pour la totalité de la production de PLUS-CD, pour ceux financés à 22 % par l'ANRU.

L'analyse financière des opérations financées sur les communes portant un PRU, en neuf et uniquement en PLUS-CD conduit au constat suivant.

Le prix d'opération est inférieur de 5 000 € et le plan de financement varie sensiblement par rapport aux financements PLUS – PLAI. La participation totale du bailleur est inférieure de 8 % pour les financements en PLUS-CD : 77 % contre 85 % en moyenne sur les opérations PLUS-PLAI. Ce différentiel est pour l'essentiel compensé par un doublement du taux de subvention de l'ANRU : 14 % contre 7 % pour les opérations PLUS-PLAI.

La participation du bailleur diffère également avec un recours aux fonds propres deux fois moins important (12 % contre 25 %), compensé par des prêts plus élevés.

► Méthodologie de l'étude

Les 11 opérations financées par l'État et comptabilisées au titre de la reconstruction ne rentrent ni dans l'analyse financière ni dans l'analyse par bailleur.

Le champ de ces analyses menées porte sur les 158 opérations faisant l'objet d'un engagement juridique de l'ANRU au 01/01/2017 :

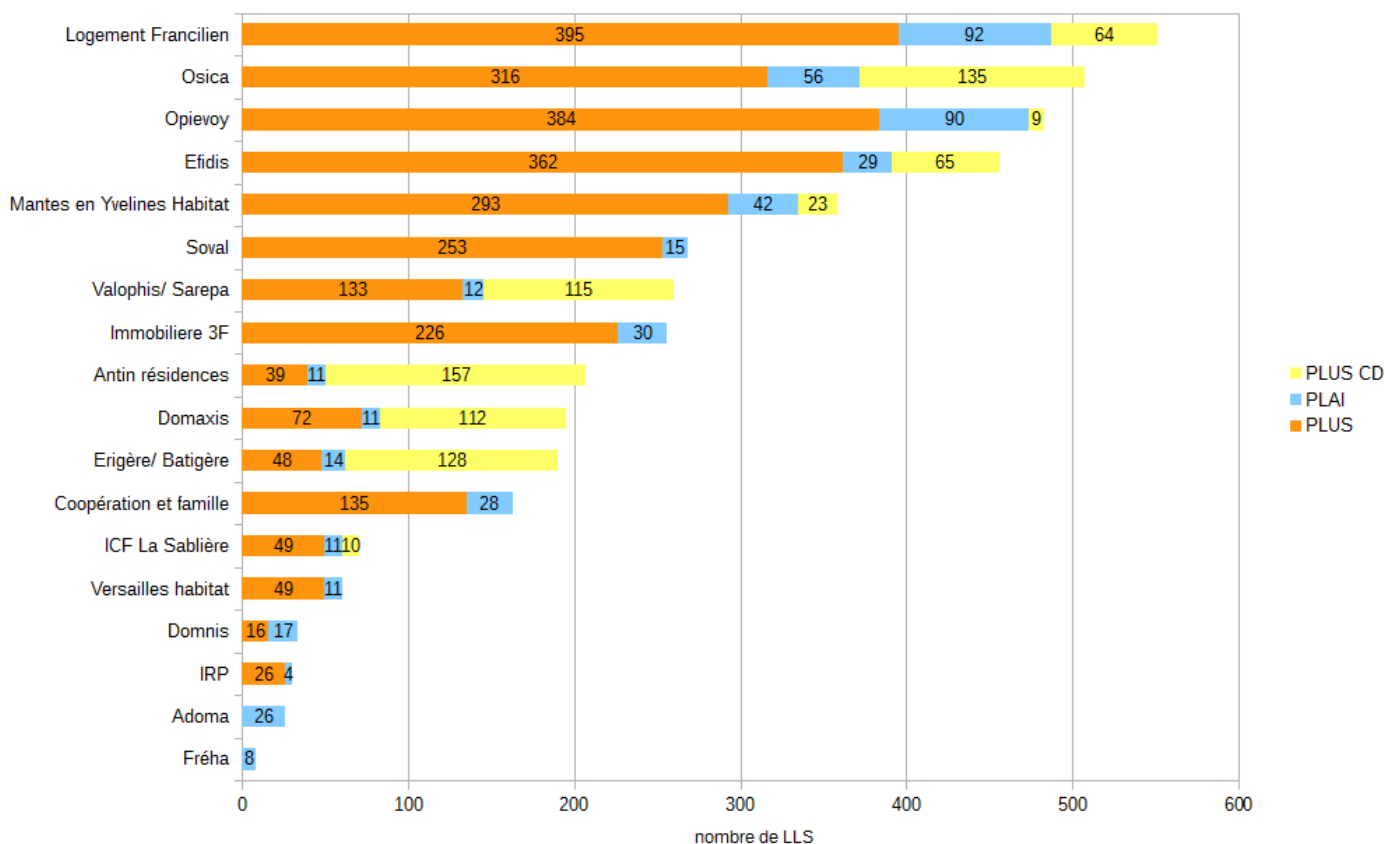
- pour 132 opérations soldées administrativement et donc livrées, les éléments financiers pris en compte sont donc les coûts et recettes réels observés.
- pour les 26 opérations vivantes à cette date, les éléments considérés sont les montants prévisionnels inscrits dans les maquettes financières des conventions.

L'analyse par type de produit (PLUS/PLUS-CD/PLAI) est effectuée d'une part sur des opérations PLUS-PLAI ne comportant pas de PLUS-CD et d'autre part sur des opérations financées exclusivement en PLUS-CD.

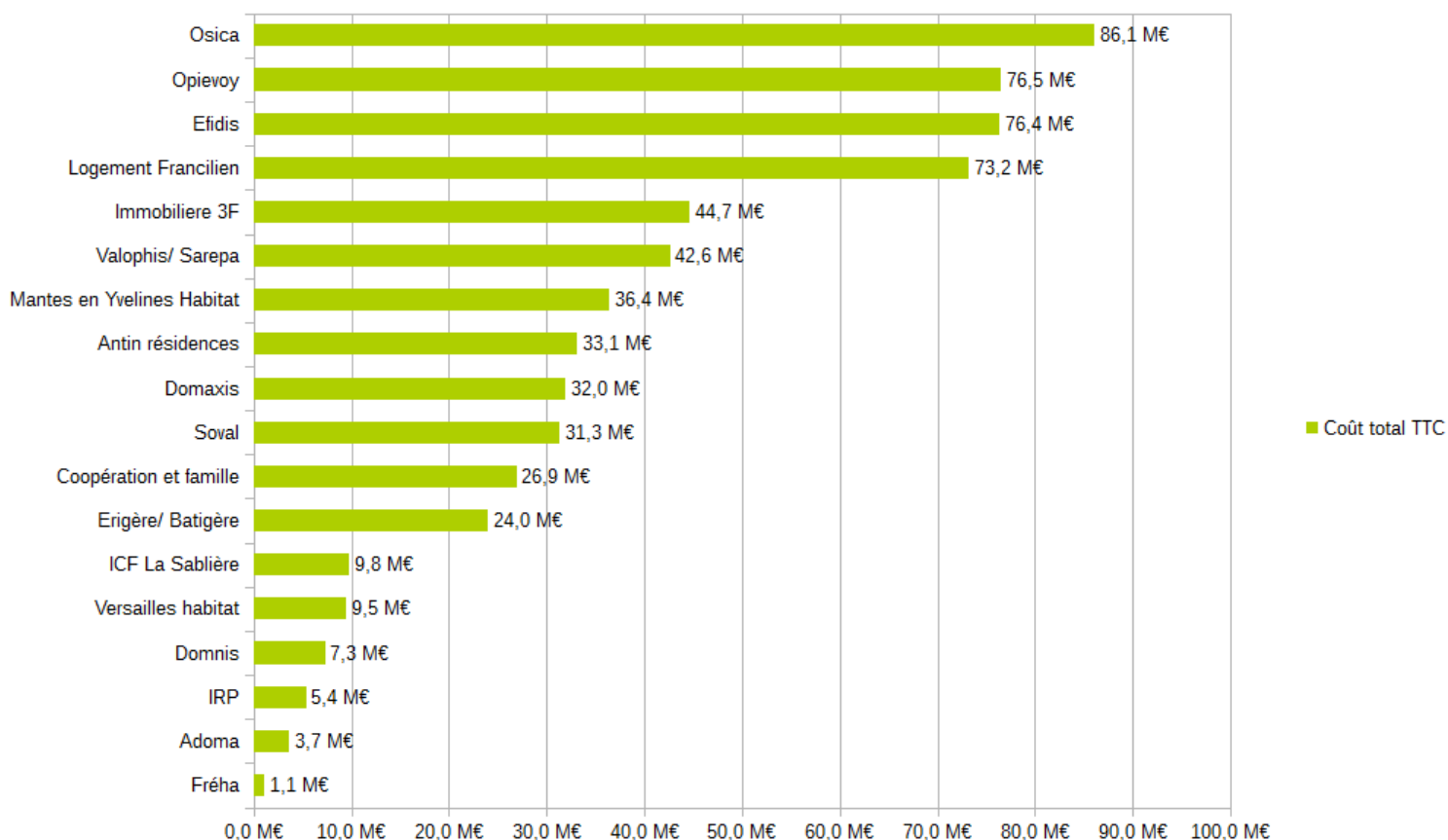
Il n'a pas été fait une analyse dédiée à chacun des produits PLUS et PLAI (en production neuve), car la majorité des opérations comprenant des logements financés avec ces prêts sont mixtes (24 opérations ne comportent que des PLUS et seulement 4 sont des PLAI sur un total de 132 opérations en production neuve).

18 bailleurs maîtres d'ouvrages d'opérations de reconstitutions

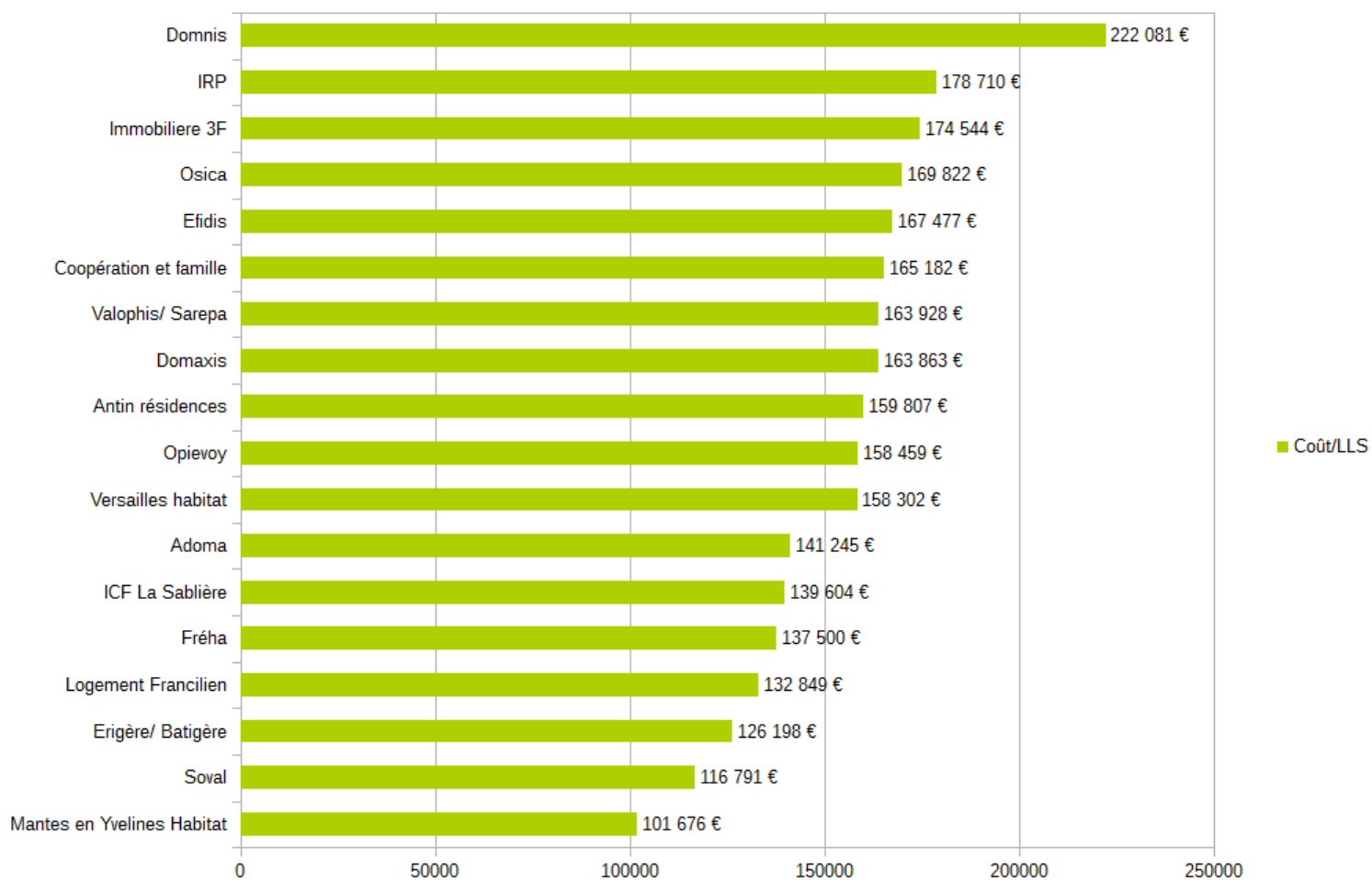
Volume de reconstitutions par maître d'ouvrage



Investissement total par maître d'ouvrage



Coût moyen au logement par maître d'ouvrage



Glossaire des abréviations

AA (Acquisition-Amélioration) : mode de production reposant sur l'acquisition d'immeubles anciens suivie d'une requalification lourde.

ANRU : agence nationale de la rénovation urbaine

CASGBS : Communauté d'agglomération St-Germain Boucles de Seine

CASQY : Communauté d'agglomération St-Quentin-en-Yvelines

CUGPS&O : Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise

EPCI : établissement public de coopération intercommunale

LLS : logements locatifs sociaux

loi SRU : loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

PLAI : le prêt locatif aidé d'intégration est destiné au financement des logements sociaux à destination des ménages dont les revenus ne doivent pas dépasser 60 % des plafonds de ressources pris en compte pour l'accès au logement social classique (PLUS).

PLUS : le prêt locatif à usage social remplace le prêt locatif aidé depuis septembre 1999. Environ 75 % des ménages peuvent prétendre à ces logements.

PLUS-CD : le prêt locatif à usage social construction-démolition présente des caractéristiques similaires au PLUS en terme de niveaux de loyer. Il prévoit des dispositions spécifiques, adaptées aux opérations de construction-démolition, en particulier par rapport au relogement des ménages.

PLS : le prêt locatif social est destiné au financement de logements hlm pour des ménages dont les revenus sont compris entre 100 et 130 % du plafond PLUS.

PNRU : programme national pour la rénovation urbaine

NPNRU : nouveau programme national de renouvellement urbain

PRU : projet de rénovation urbaine.

QPV : quartier prioritaire de la politique de la ville

RGA : règlement général de l'agence nationale de la rénovation urbaine

VEFA : vente en l'état futur d'achèvement

ZUS : zone urbaine sensible

LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE HLM DEMOLIE

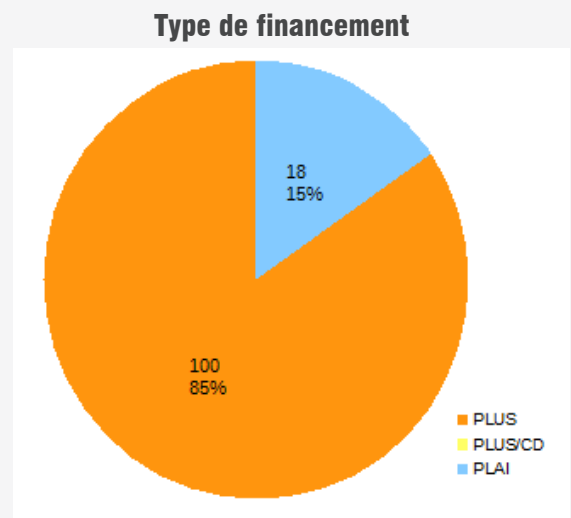
CHANTELOUP-LES-VIGNES

La convention de rénovation urbaine de Chanteloup-les-vignes a été signée le 07 juillet 2005. Elle porte sur la requalification du quartier de la Noë. L'avenant de sortie signé le 21 juillet 2014 prévoit notamment une intervention sur le logement social comportant 118 démolitions, 1197 réhabilitations, 931 résidentialisations et 118 constructions pour un montant global de subventions apportées par l'ANRU de 36,4 M€. Le soutien financier de l'Agence s'élève à 1,3 M€ au titre de la reconstitution de l'offre HLM démolie dont les caractéristiques sont présentées dans ce document.

► **Méthodologie** : les éléments de méthode sont précisés dans la plaquette départementale « La reconstitution de l'offre HLM démolie dans les Yvelines au titre du PNRU ».

CARACTÉRISTIQUE DE L'OFFRE PRODUITE EN RECONSTITUTION

► Décomposition par type de financement

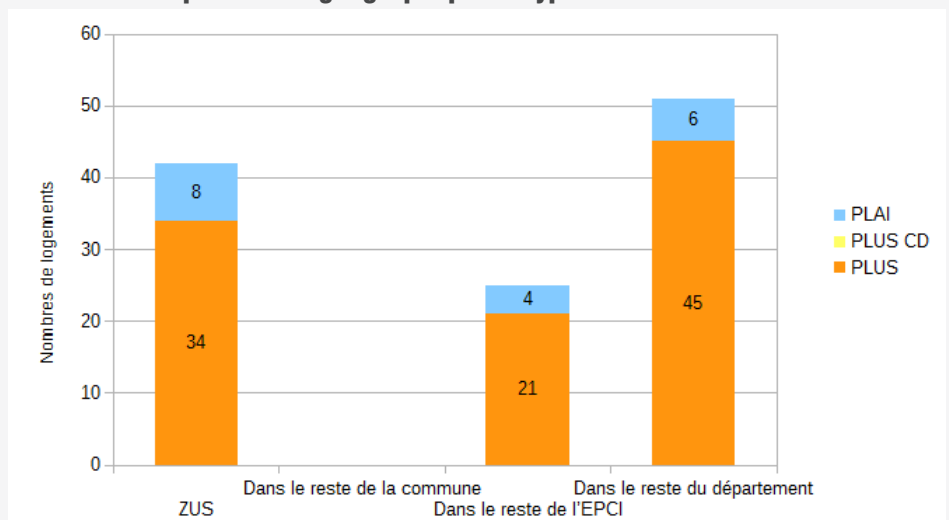


► Localisation de la reconstitution

Les 118 logements sociaux construits se répartissent selon :

- 42 sur site (dans la ZUS)
- Aucun dans le reste de la commune
- 25 dans le reste de la CUGPS&O
- 51 dans le reste du département

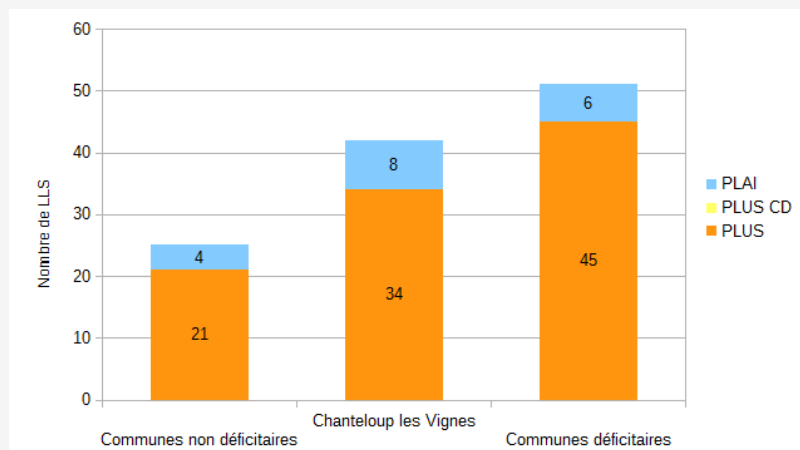
Emplacement géographique et type de financement



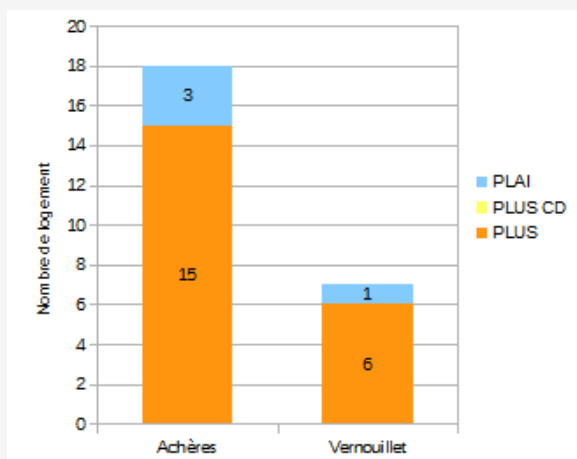
CONTRIBUTION AU RÉÉQUILIBRAGE

- 42 LLS sur la commune de Chanteloup
- 25 LLS en communes non déficitaires hors Chanteloup
- 51 LLS en communes déficitaires

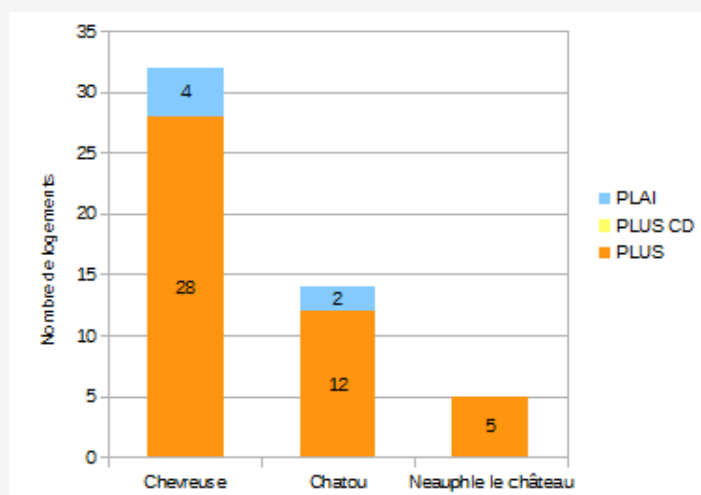
Emplacement de la reconstitution selon le statut SRU des communes



Nombre de logements reconstitués sur des communes non déficitaires (hors Chanteloup-les-Vignes)



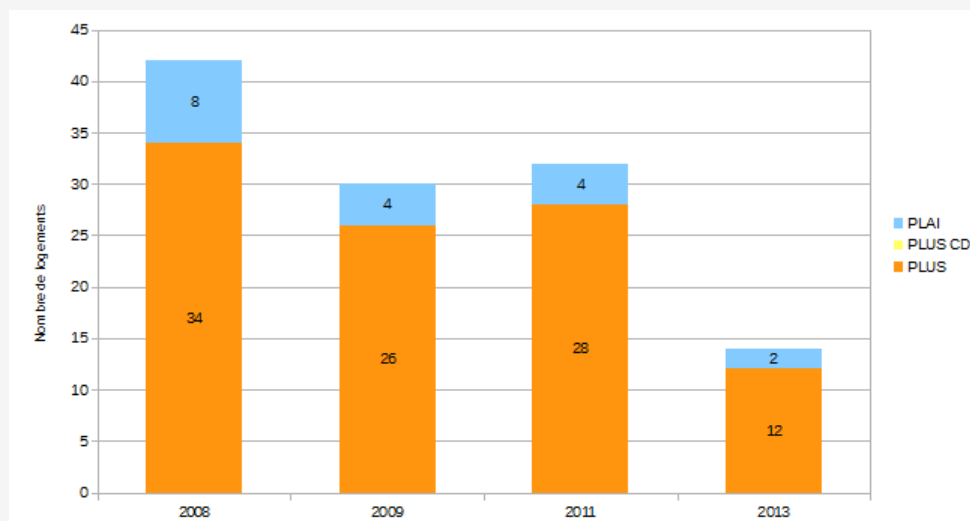
Nombre de logements reconstitués sur des communes déficitaires



FINANCEMENT DE LA RECONSTITUTION

► Rythme de production

Nombre de logements reconstitués par année et par type de financement

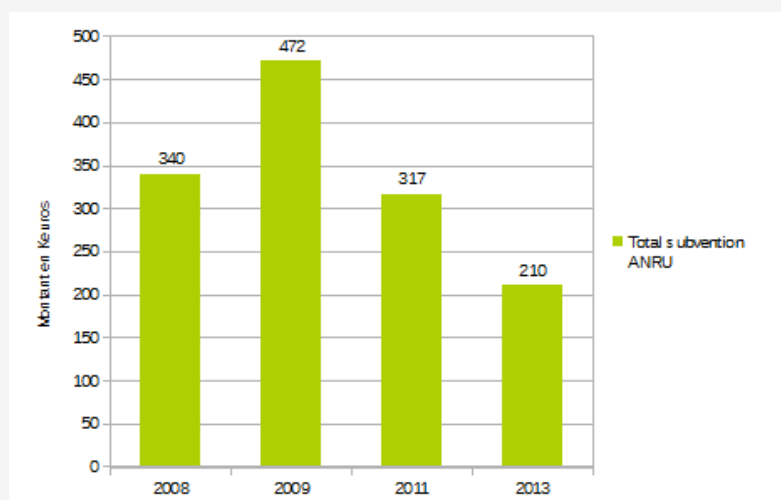


FINANCEMENT DE LA RECONSTITUTION

► Aide financière de l'ANRU

L'investissement total que représente les 118 logements sociaux construits au titre de la reconstitution du PRU de Chanteloup les Vignes s'élève à 19,3 M€. L'aide totale de l'ANRU est de 1,3 M€ pour 111 logements (7 logements sont comptabilisés au titre de la reconstitution, mais ne sont pas financés par l'ANRU), soit 12 080 € par logement.

Montant total de subventions ANRU par année pour tous les types de financement



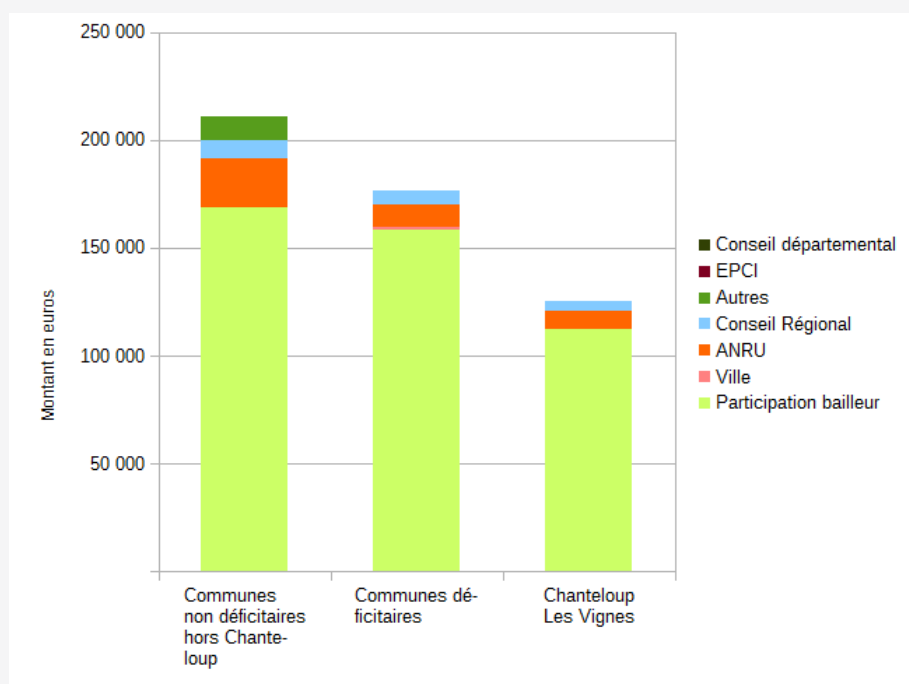
► Plan de financement selon la localisation

Pour les opérations financées en PLUS-PLAI, l'aide moyenne de l'ANRU est de 13679 € par logement et varie selon la localisation de l'opération :

- 10 187 € en communes déficitaires
- 22 747 € en commune non déficitaire (18 LLS sur Achères)
- 8 103 € sur Chanteloup les Vignes

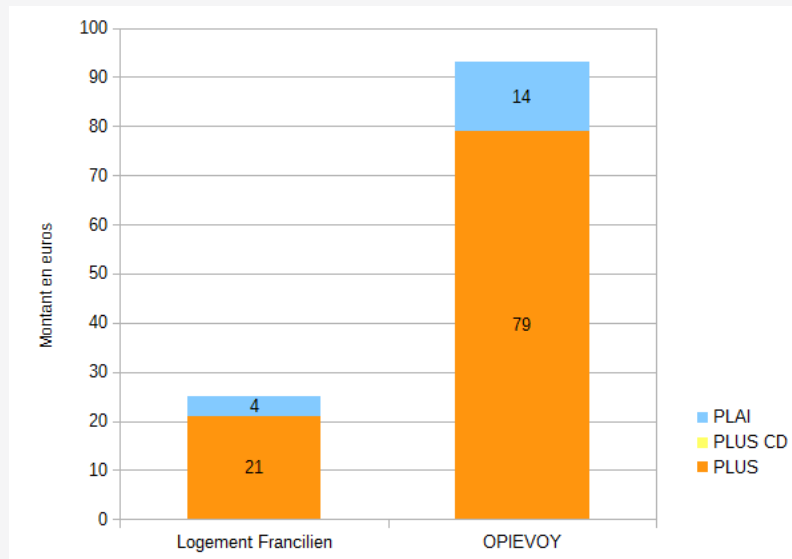
Il n'y a pas eu d'opérations en PLUS-CD au titre du PRU de Chanteloup-Les-Vignes.

Plan de financement au logement en PLUS-PLAI selon la localisation

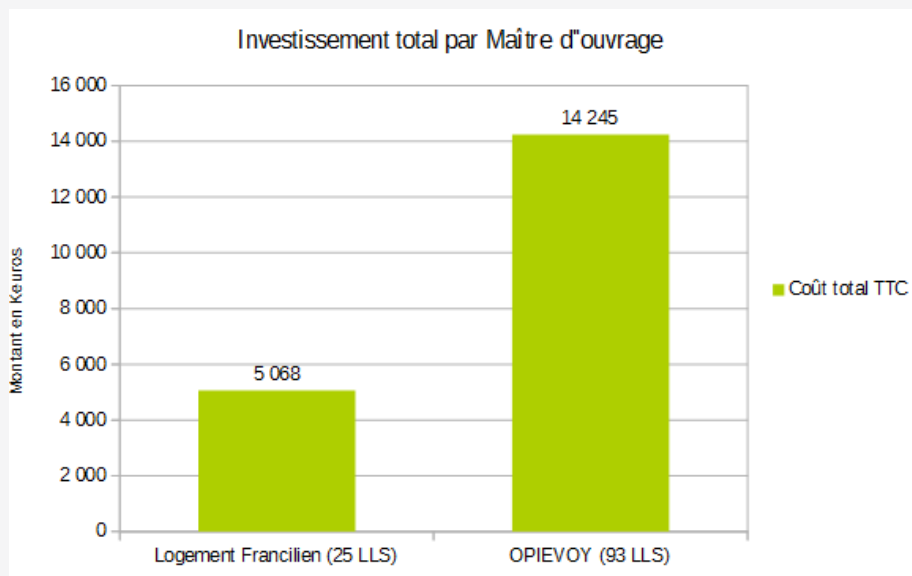


ANALYSE PAR BAILLEUR

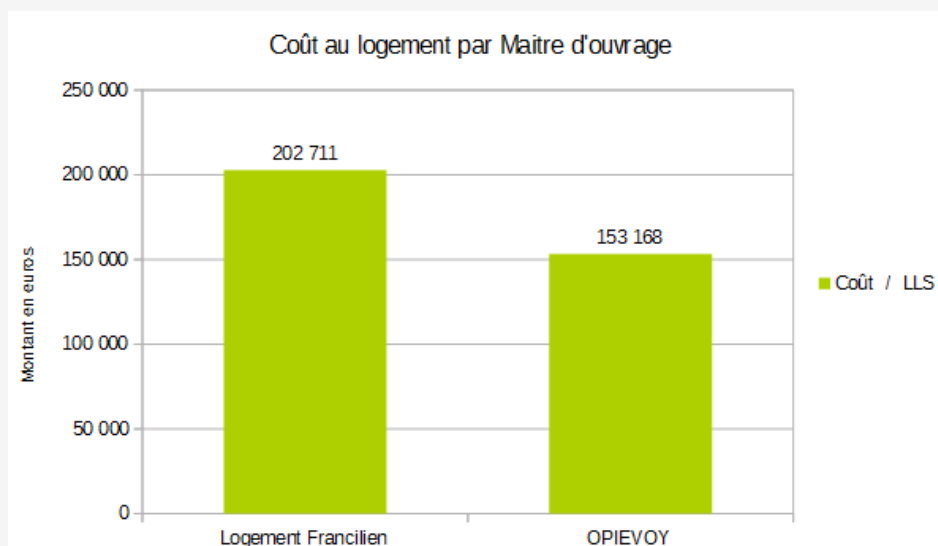
Nombre de logements reconstitués par Maître d'ouvrage



Investissement total par Maître d'ouvrage



Coût au logement par Maître d'ouvrage





LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE HLM DEMOLIE

ECQUEVILLY

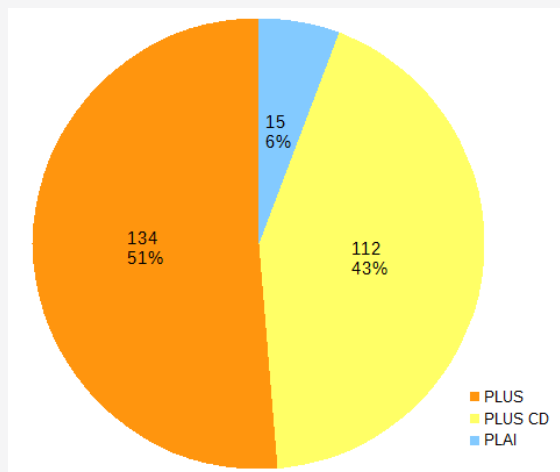
La convention de rénovation urbaine d'Ecquevilly a été signée le 08 décembre 2006. Elle porte sur la requalification du quartier de la Résidence du Parc. L'avenant de sortie signé le 11 septembre 2017 prévoit notamment une intervention sur le logement social comportant 261 démolitions, 134 réhabilitations, 186 résidentialisations et 261 constructions (dont 195 logements ont été financés au titre de l'ANRU) pour un montant global de subventions apportées par l'ANRU de 31,9 M€. Le soutien financier de l'agence s'élève à 4,6 M€ au titre de la reconstitution de l'offre HLM démolie dont les caractéristiques sont présentées dans ce document. Sur les 261 LLS reconstitués, 66 LLS n'ont pas été conventionnés et financés par l'ANRU.

► **Méthodologie** : les éléments de méthode sont précisés dans la plaquette départementale « La reconstitution de l'offre HLM démolie dans les Yvelines au titre du PNRU ».

CARACTÉRISTIQUE DE L'OFFRE PRODUITE EN RECONSTITUTION

► Décomposition par type de financement

Type de financement



► Localisation de la reconstitution par EPCI

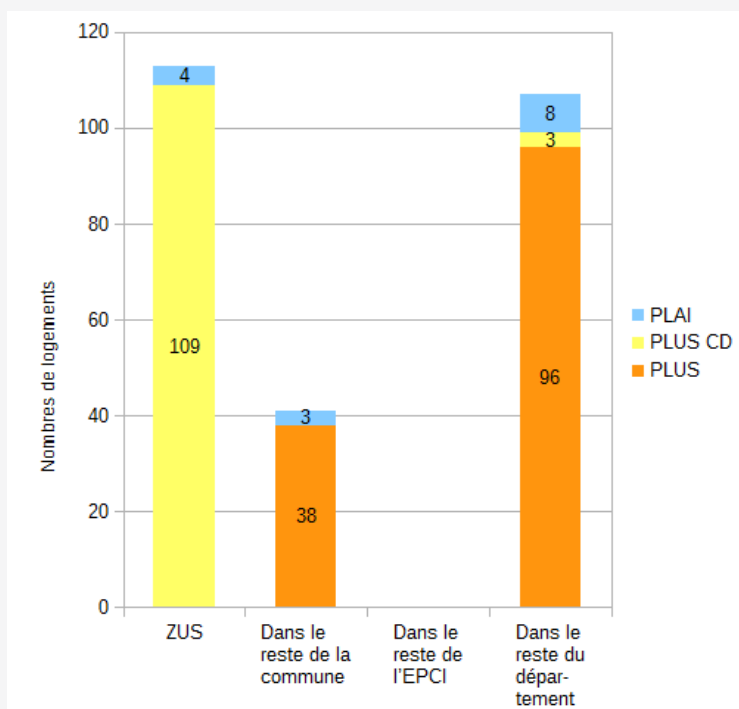
- 154 logements sur la CUGPSO
- 19 sur la CA Versailles Grand Parc
- 20 sur la CC Coeur d'Yvelines
- 24 sur la CA Saint Quentin en Yvelines
- 44 sur la CC Haute Vallée de Chevreuse

► Localisation de la reconstitution

Les 261 logements sociaux construits se répartissent selon :

- 113 sur site (dans la ZUS)
- 41 dans le reste de la commune
- Aucun logement dans le reste de la CUGPSO
- 107 dans le reste du département

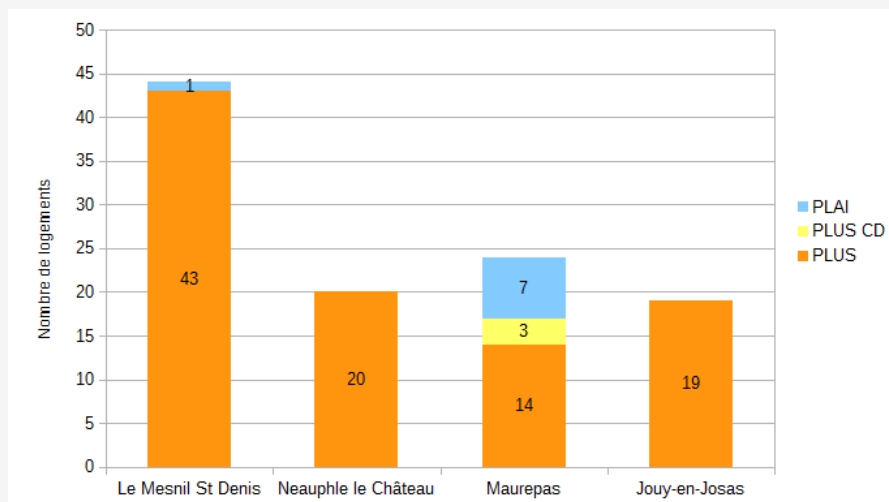
Emplacement géographique et produits de financement



CONTRIBUTION AU RÉÉQUILIBRAGE

- 154 logements sur la commune d'Ecquevilly
- 107 en communes déficitaires
- Aucun logement sur des communes non-déficitaires

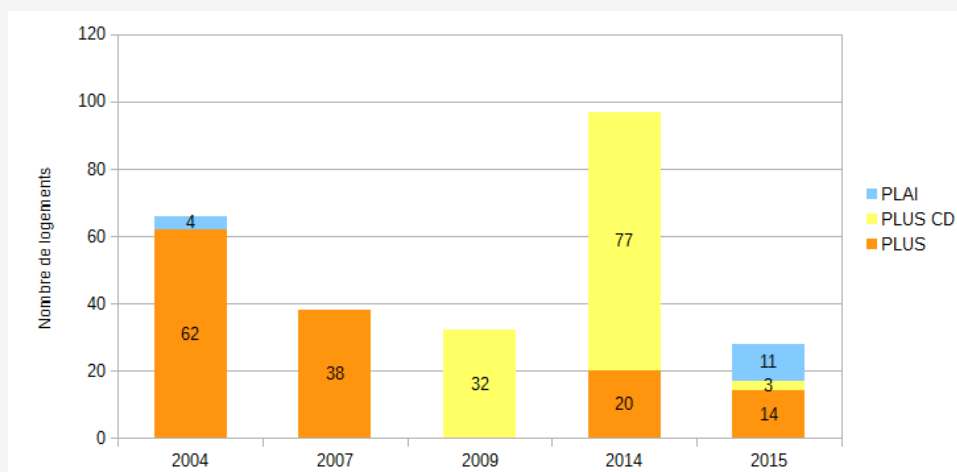
Nombre de logements reconstitués sur des communes déficitaires



FINANCEMENT DE LA RECONSTITUTION

► Rythme de production

Nombre de logements reconstitués par année et par type de financement



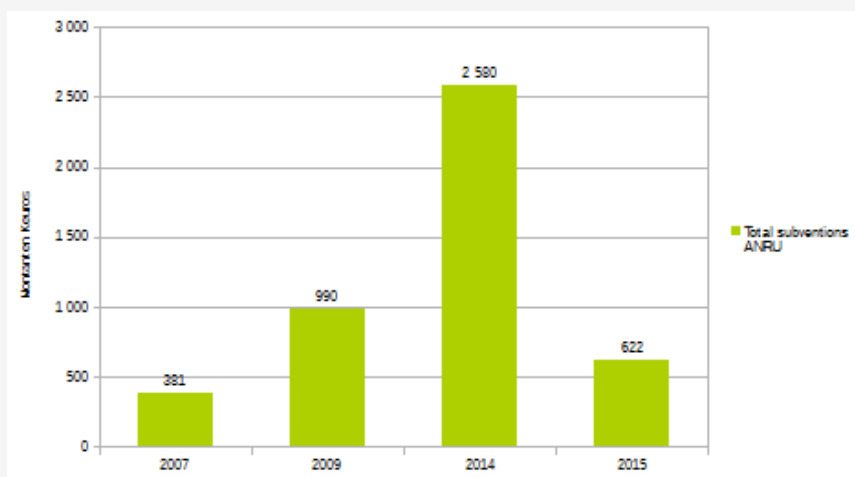
► Aide financière de l'ANRU

L'investissement total que représente les 195 logements financés par l'ANRU (sur les 261 logements sociaux construits au titre de la reconstitution du PRU d'Ecquevilly) s'élève à 31,9 M€.

L'aide totale de l'ANRU est de 4,6 M€ pour 195 logements, soit 23 457 €/logement.

En 2004, 66 LLS sont comptabilisés au titre de la reconstitution mais ne sont pas financés par l'ANRU.

Montant total de subventions ANRU par année pour tous les types de financement



FINANCEMENT DE LA RECONSTITUTION

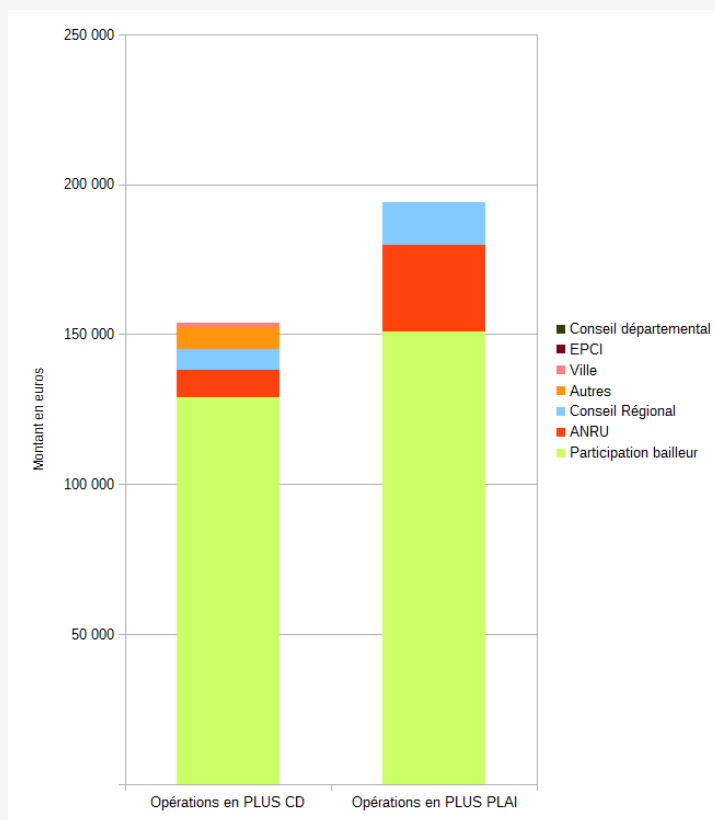
► Plan de financement selon la localisation

Pour les opérations financées en PLUS-PLAI, l'aide moyenne de l'ANRU est de 18 960 € par logement et varie selon la localisation de l'opération :

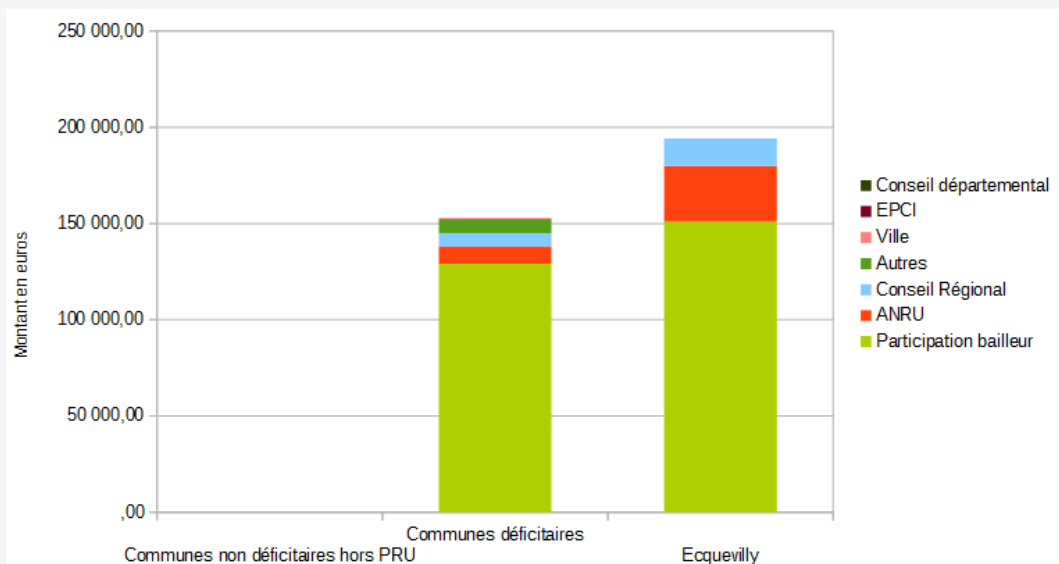
- 9 000 € en communes déficitaires
- 28 900 € sur Ecquevilly (qui concernent 4 logements)

Les opérations en PLUS-CD ont été financées par l'ANRU à hauteur de 31 460 € par logement en moyenne sur Ecquevilly.

Plan de financement au logement en PLUS-PLAI et en PLUS-CD sur Ecquevilly

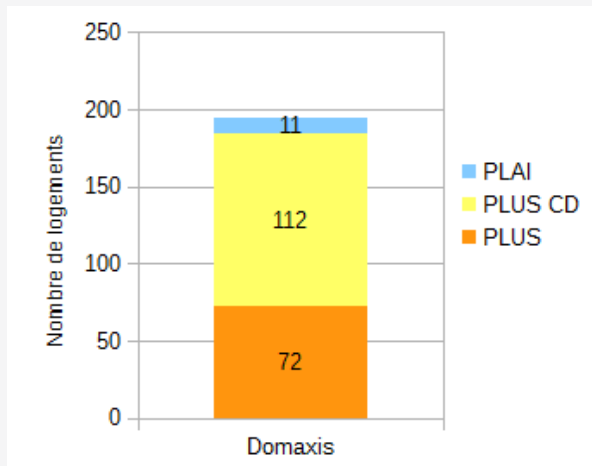


Plan de financement au logement en PLUS-PLAI selon la localisation



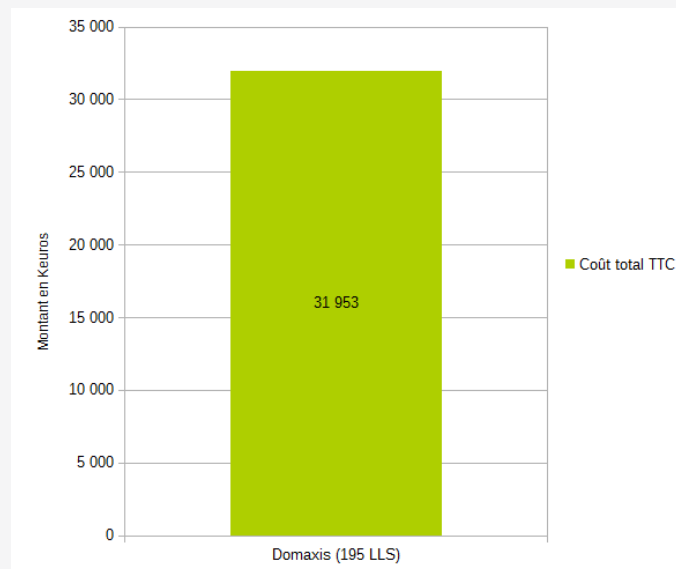
ANALYSE PAR BAILLEUR

Nombre de logements reconstitués pour Domaxis

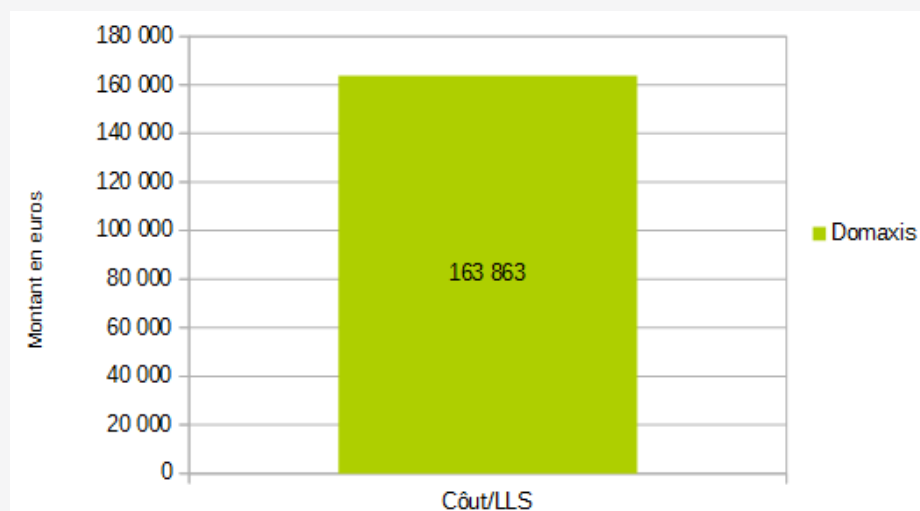


Les 66 logements comptabilisés au titre de la reconstitution mais non financés par l'ANRU ne rentrent pas dans cette analyse.

Investissement total pour Domaxis



Coût au logement pour Domaxis





LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE HLM DEMOLIE

LE MANTOIS

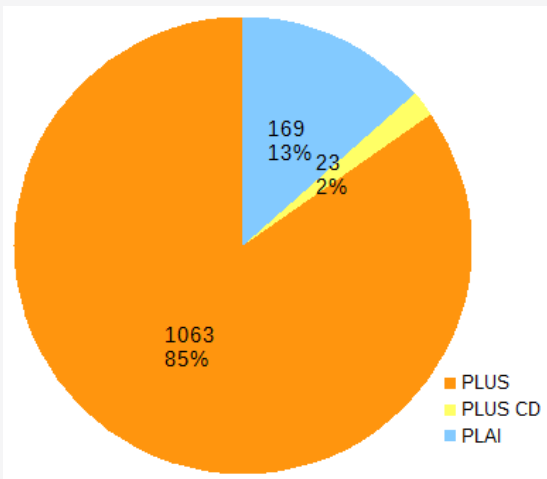
La convention de rénovation urbaine du Mantois a été signée le 10 juin 2005. Elle porte sur la requalification des quartiers des Médecins, des Inventeurs, des Peintres, des Garennes, des Écrivains et des Explorateurs au Val Fourré ainsi que du Domaine de la vallée, des Merisiers Plaisance et des Brouets à Mantes-la-Ville. L'avenant de sortie signé le 14 octobre 2014 prévoit notamment une intervention sur le logement social comportant 1005 démolitions sur Mantes la Jolie et 250 démolitions sur Mantes la Ville, 2809 réhabilitations, 2736 résidentialisations et 1255 constructions pour un montant global de subventions apportées par l'ANRU de 104,1 M€. Le soutien financier de l'Agence s'élève à 11,7 M€ au titre de la reconstitution de l'offre HLM démolie dont les caractéristiques sont présentées dans ce document.

► **Méthodologie** : les éléments de méthode sont précisés dans la plaquette départementale « La reconstitution de l'offre HLM démolie dans les Yvelines au titre du PNRU ».

CARACTÉRISTIQUE DE L'OFFRE PRODUITE EN RECONSTITUTION

► Décomposition par type de financement

Type de financement

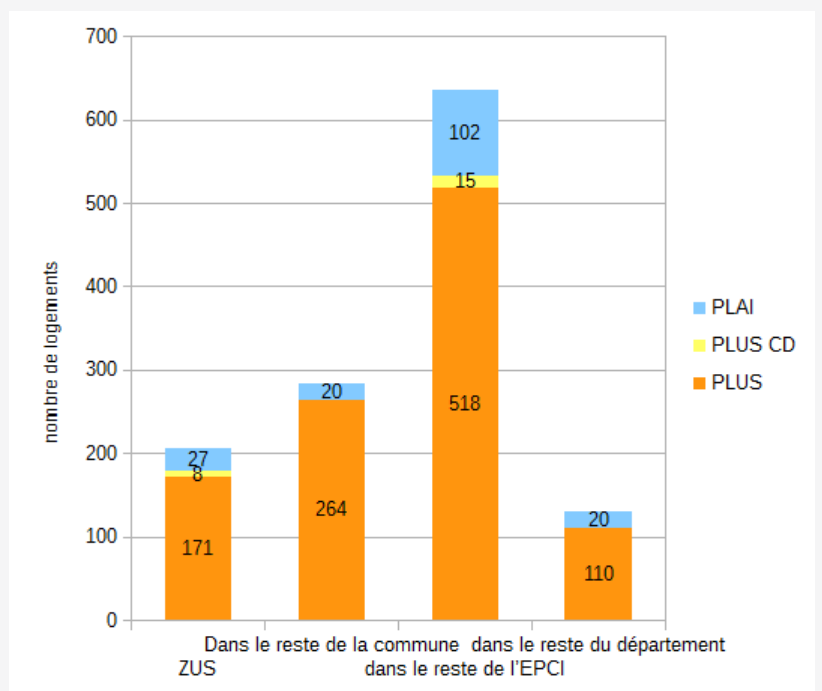


► Localisation de la reconstitution

Les 1255 logements sociaux construits se répartissent selon :

- 206 sur site (dans la ZUS)
- 284 dans le reste de la commune
- 635 dans le reste de la CUGPSO
- 130 dans le reste du département

Emplacement géographique et produits de financement



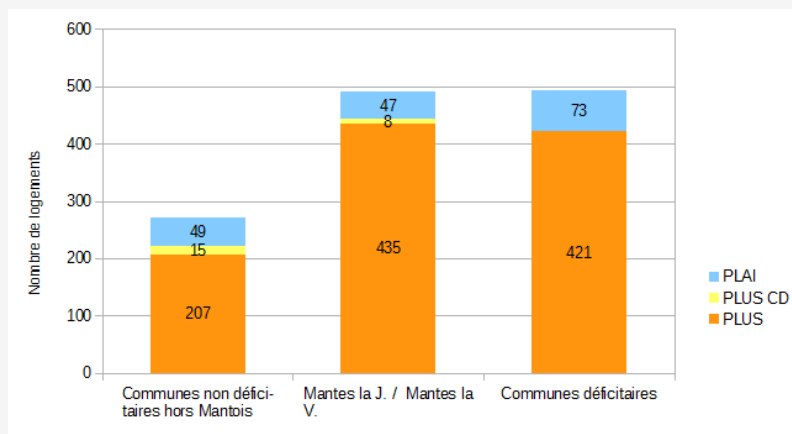
► Localisation de la reconstitution par EPCI

- 1125 logements sur la CUGPSO
- 42 sur la CA Versailles Grand Parc
- 27 sur la CA Saint Germain Boucle de Seine
- 31 sur la CC des portes de l'Île-de-France
- 30 sur la CC Coeur des Yvelines

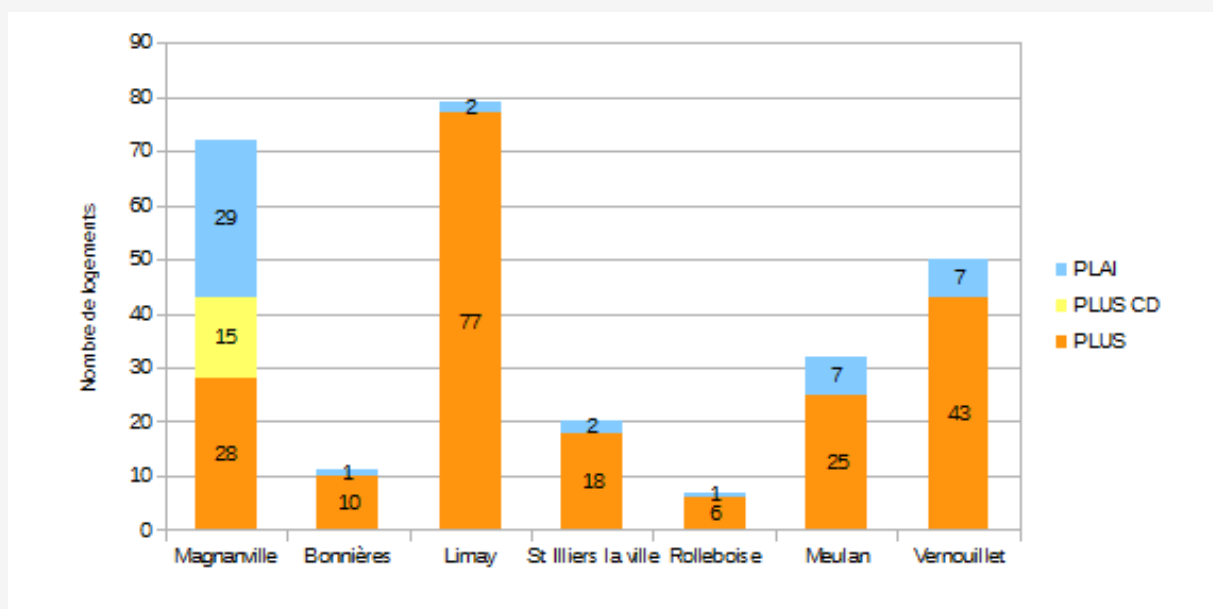
CONTRIBUTION AU RÉÉQUILIBRAGE

- 490 LLS sur le Mantois (Mantes la ville et Mantes la Jolie)
- 271 LLS en communes non déficitaires hors Mantois
- 494 LLS en communes déficitaires

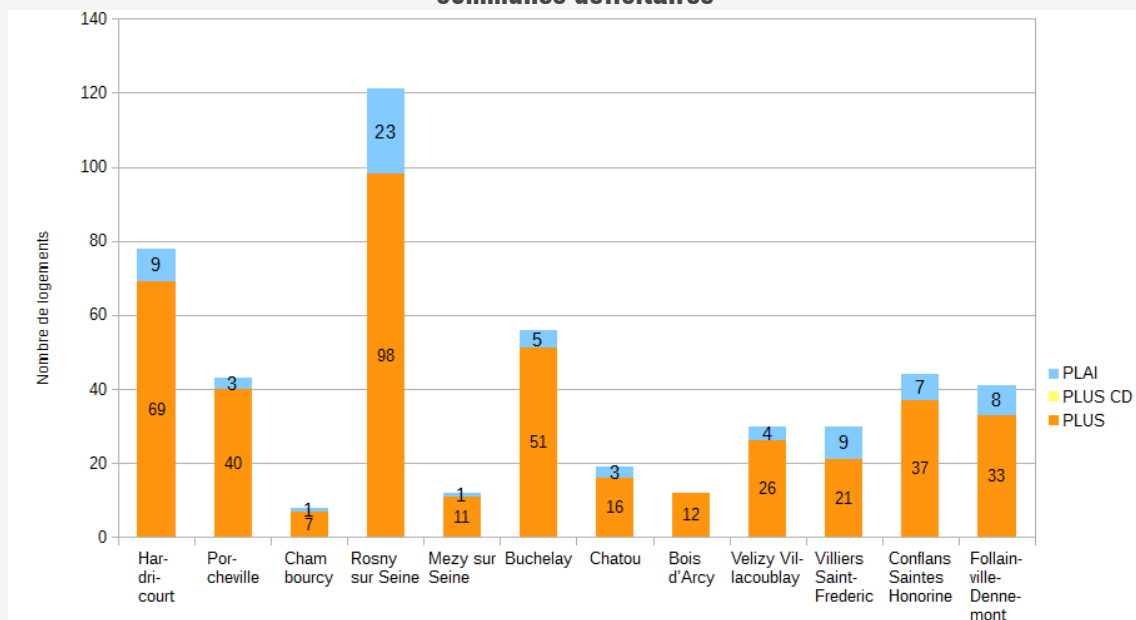
Emplacement de la reconstitution selon le statut SRU des communes



Nombre de logements reconstitués sur des communes non déficitaires (hors Le Mantois)



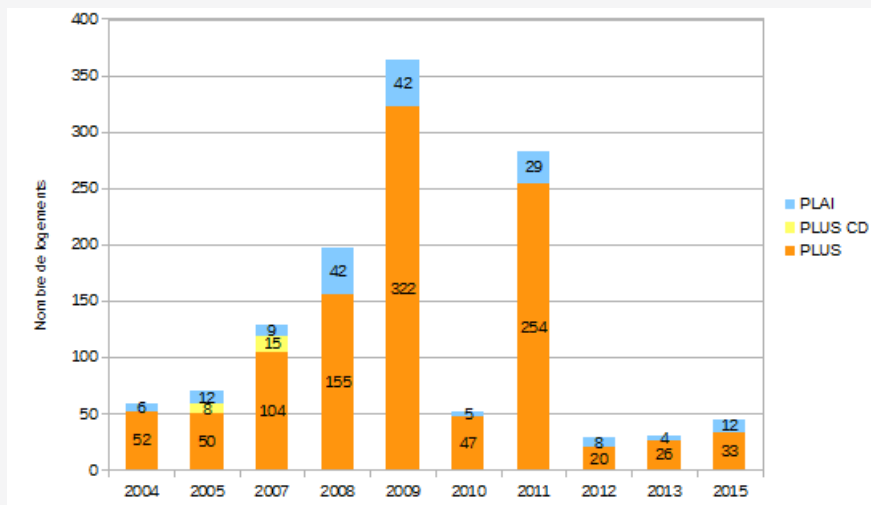
Nombre de logements reconstitués sur des communes déficitaires



FINANCEMENT DE LA RECONSTITUTION

► Rythme de production

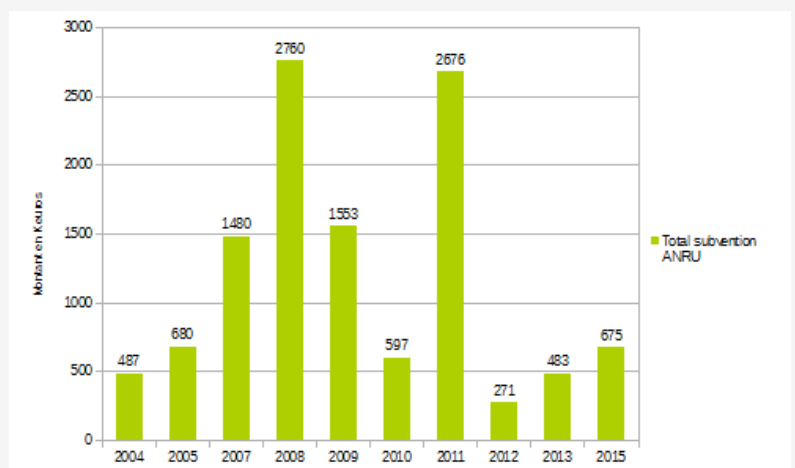
Nombre de logements reconstruits par année et par type de financement



► Aide financière de l'ANRU

L'investissement total que représente les 1255 logements sociaux construits au titre de la reconstitution du PRU du Mantois s'élève à 141,1 M€. L'aide totale de l'ANRU est de 11,7 M€ pour 959 logements (car 296 LLS sont comptabilisés au titre de la reconstitution, mais ne sont pas financés par l'ANRU), soit 12 160 € par logement.

Montant total de subventions ANRU par année pour tous les types de financement



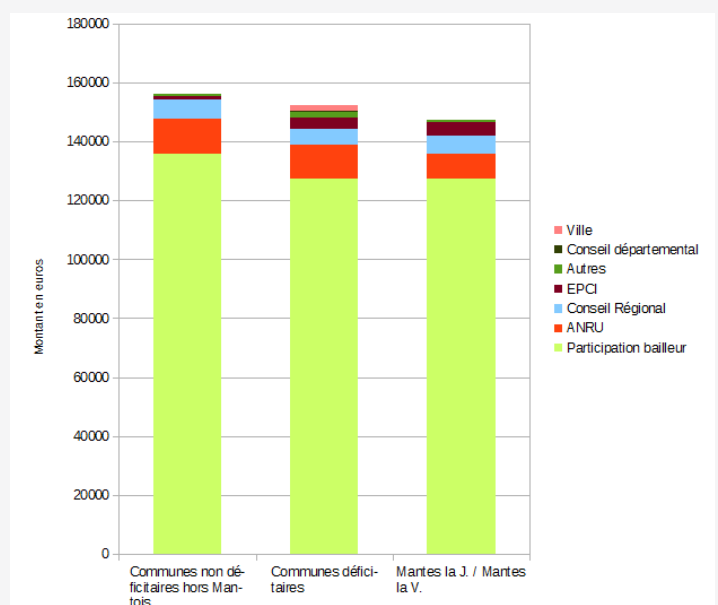
► Plan de financement selon la localisation

Pour les opérations financées en PLUS-PLAI, l'aide moyenne de l'ANRU est de 10 704 € par logement et varie selon la localisation de l'opération :

- 11 620 € en communes déficitaires
- 12 100 € en communes non déficitaires hors du Mantois
- 8 400 € sur le Mantois

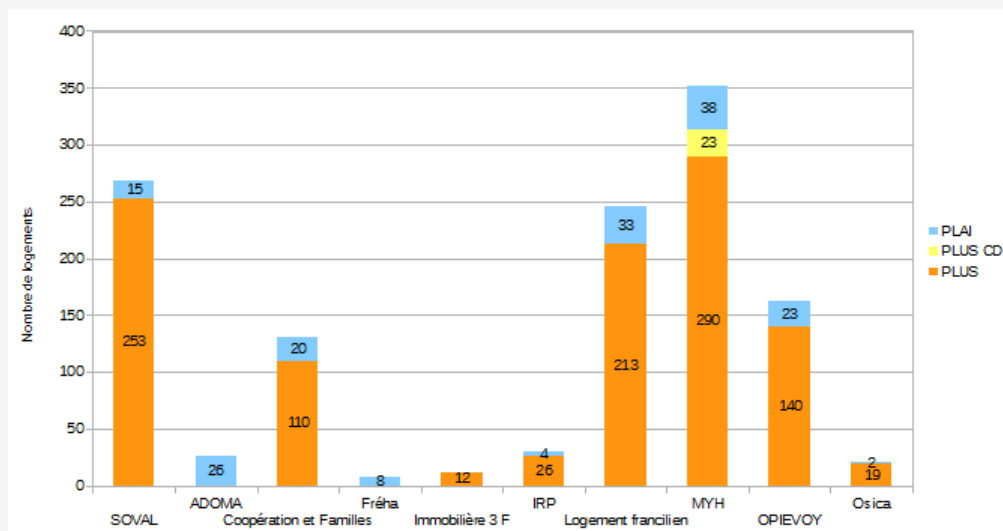
Sur le Mantois, les deux opérations contenant des PLUS-CD. Sur le Mantois, les deux opérations PLU-CD comportent d'autres types de prêts (PLUS-PLAI) et une analyse pour ce type de financement n'a pas pu être menée.

Plan de financement au logement en PLUS-PLAI selon la localisation



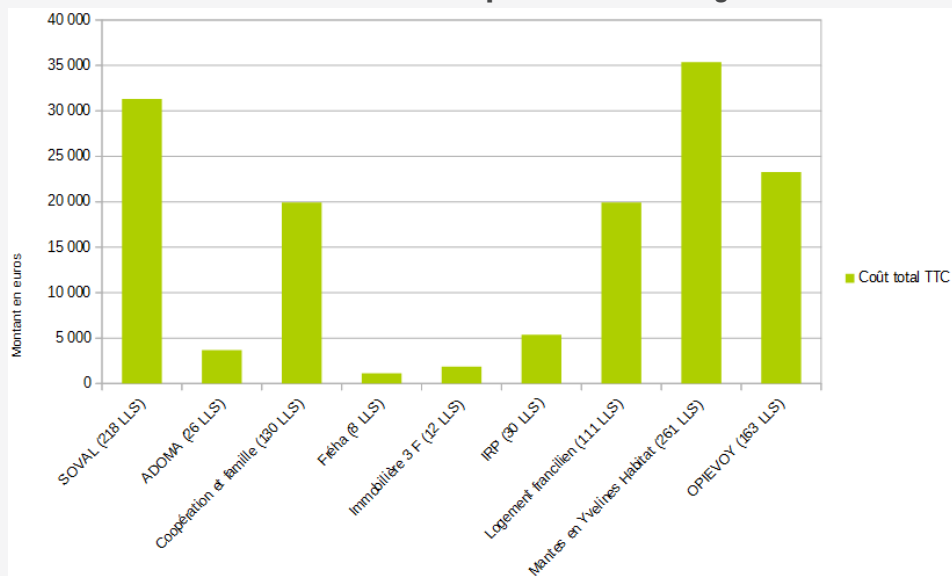
ANALYSE PAR BAILLEUR

Nombre de logements reconstitués par Maître d'ouvrage

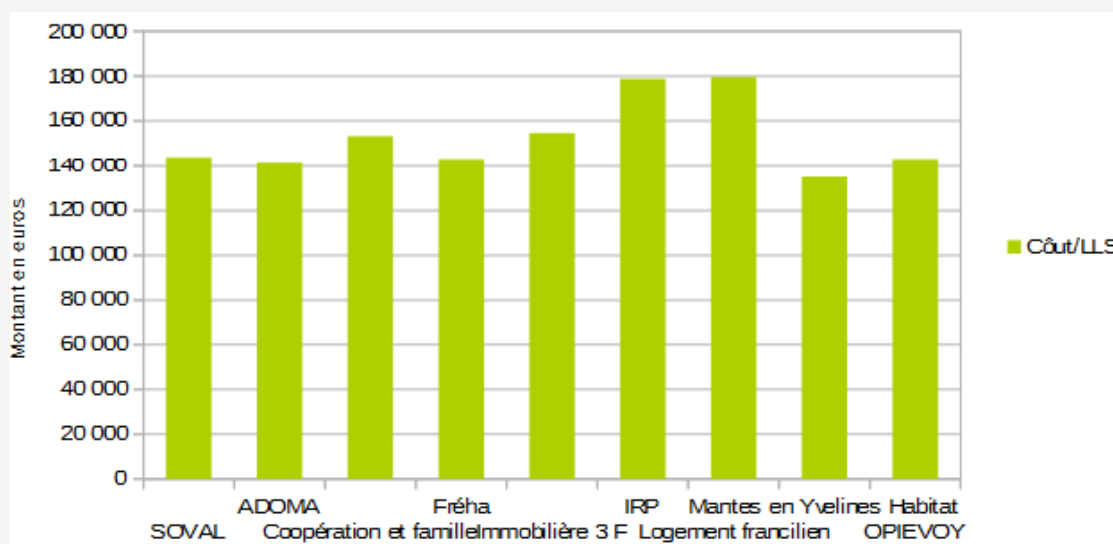


Les logements financés en VEFA n'ont pas été retenus pour cette analyse (en conséquence, 296 logements ne sont pas comptabilisés dans ces deux graphiques).

Investissement total par Maître d'ouvrage



Coût au logement par Maître d'ouvrage





LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE HLM DEMOLIE

LES MUREAUX

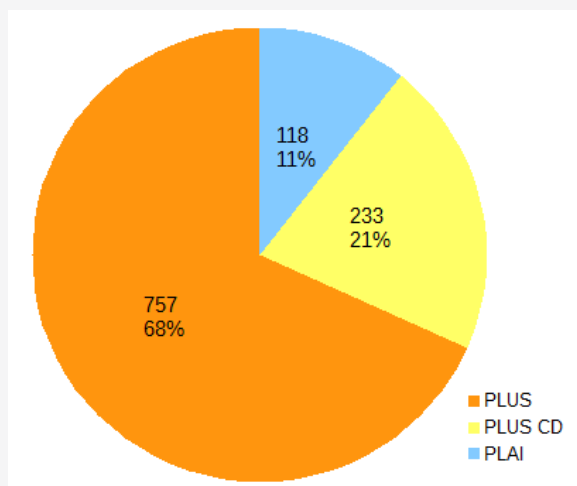
La convention de rénovation urbaine des Mureaux a été signée le 08 décembre 2006. Elle porte sur la requalification des quartiers prioritaires « Cité Renault et Cinq quartiers ». L'avenant de sortie signé le 17 juillet 2015 prévoit notamment une intervention sur le logement social comportant 1108 démolitions, 1646 réhabilitations, 2775 résidentialisations et 1108 constructions pour un montant global de subventions apportées par l'ANRU de 101,8 M€. Le soutien financier de l'Agence s'élève à 15,5 M€ au titre de la reconstitution de l'offre HLM démolie dont les caractéristiques sont présentées dans ce document.

- **Méthodologie** : les éléments de méthode sont précisés dans la plaquette départementale « La reconstitution de l'offre HLM démolie dans les Yvelines au titre du PNRU ».

CARACTÉRISTIQUE DE L'OFFRE PRODUITE EN RECONSTITUTION

► Décomposition par type de financement

Type de financement



► Localisation de la reconstitution par EPCI

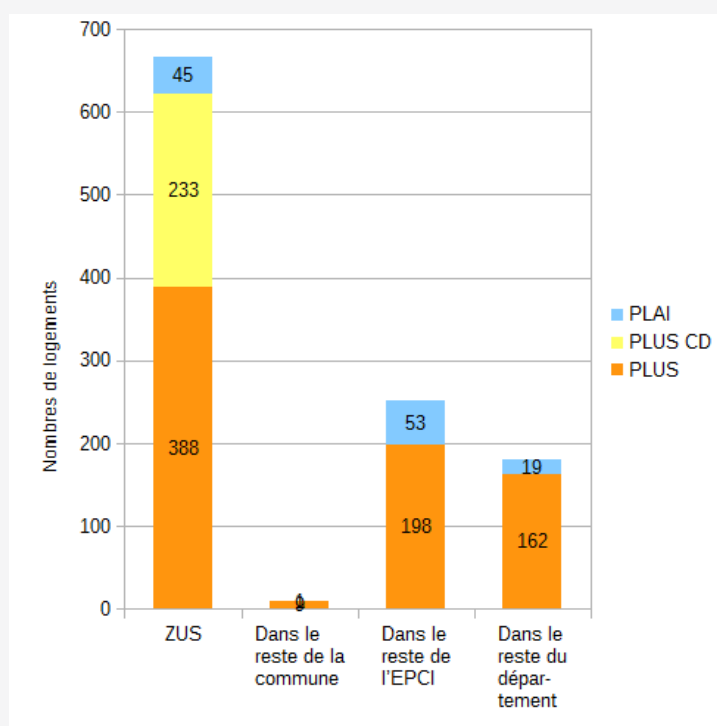
- 927 LLS sur la CUGPS&O
- 109 sur la CA Versailles Grand Parc
- 29 sur la CC Coeur d'Yvelines
- 24 sur la CA Saint Germain Boucle de Seine
- 19 sur la CC Haute Vallée de Chevreuse

► Localisation de la reconstitution

Les 1108 logements sociaux construits se répartissent selon :

- 666 sur site (dans la ZUS)
- 10 dans le reste de la commune
- 251 dans le reste de la CUGPS&O
- 181 dans le reste du département

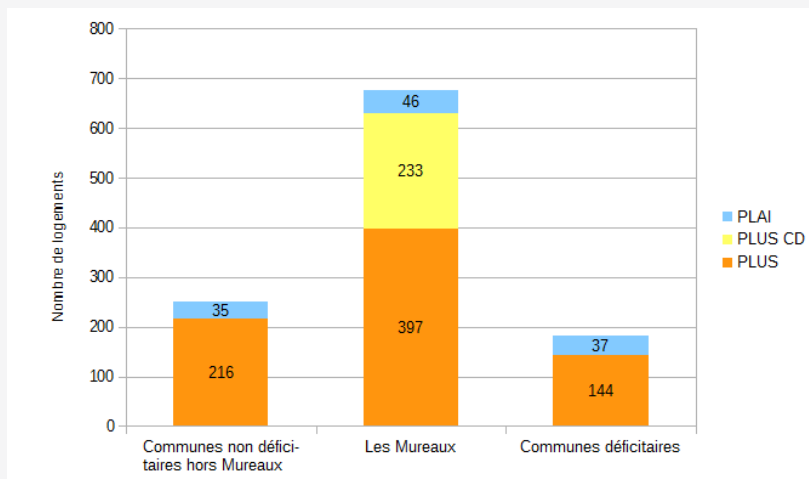
Emplacement géographique et type de financement



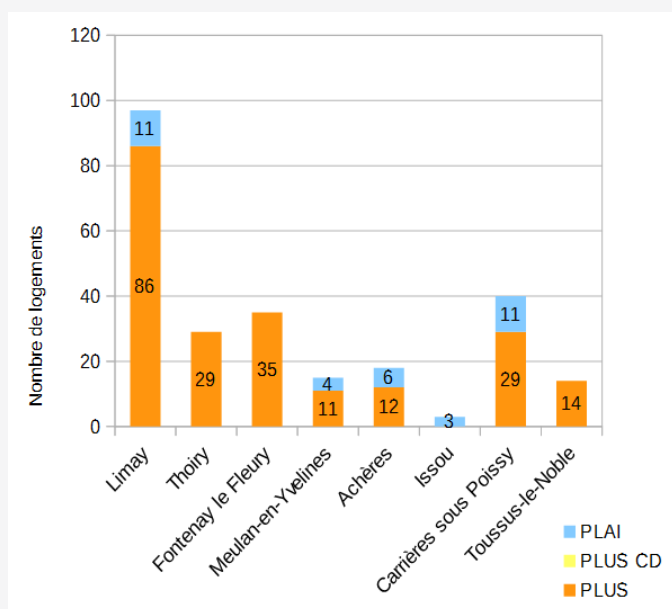
CONTRIBUTION AU RÉÉQUILIBRAGE

- 676 sur la commune des Mureaux
- 251 en communes non déficitaires (hors Mureaux)
- 181 en communes déficitaires

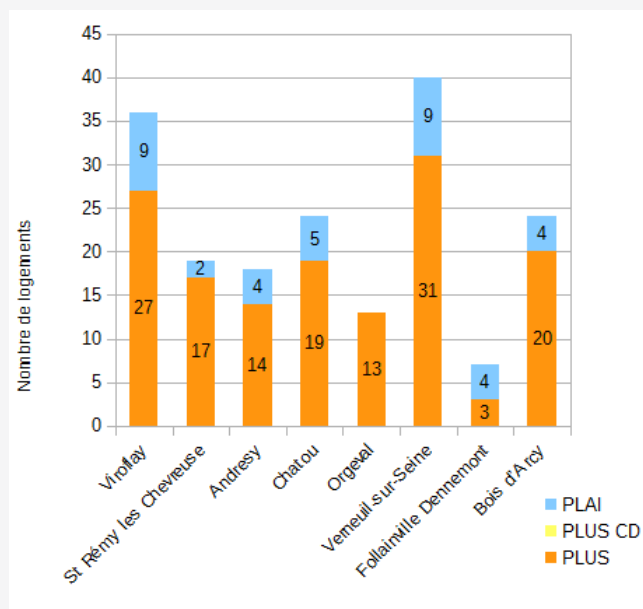
Emplacement de la reconstitution selon le statut SRU des communes



Nombre de logements reconstitués sur des communes non déficitaires (hors Mureaux)



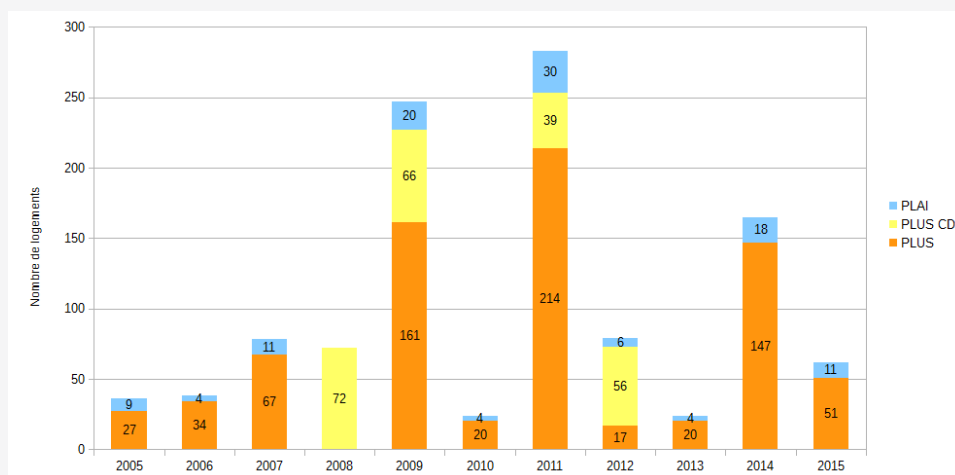
Nombre de logements reconstitués sur des communes déficitaires



FINANCEMENT DE LA RECONSTITUTION

► Rythme de production

Nombre de logements reconstitués par année et par type de financement



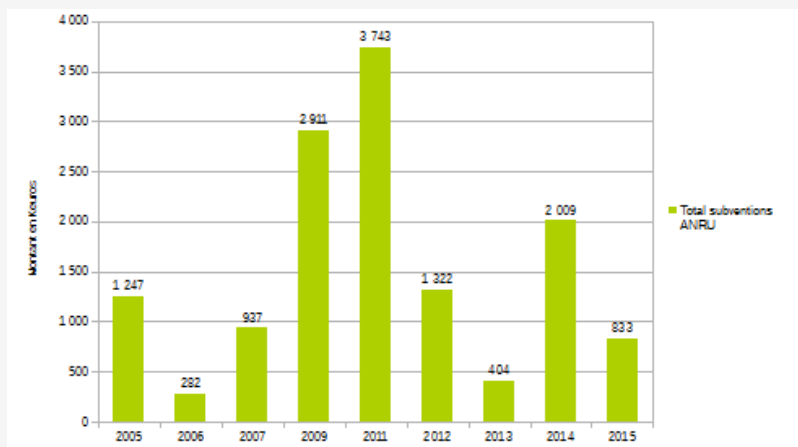
FINANCEMENT DE LA RECONSTITUTION

► Aide financière de l'ANRU

L'investissement total que représente les 1108 logements sociaux construits au titre de la reconstitution du PRU des Mureaux s'élève à 187,7 M€. L'aide totale de l'ANRU est de 15,5 M€ pour 1034 logements (car 74 LLS sont comptabilisés au titre de la reconstitution, mais ne sont pas financés par l'ANRU dont 24 LLS en 2010), soit près de 15 000 € / logement.

En conséquence, l'année 2010 n'est pas représentée dans le graphique ci-contre.

Montant total de subventions ANRU par année pour tous les types de financement



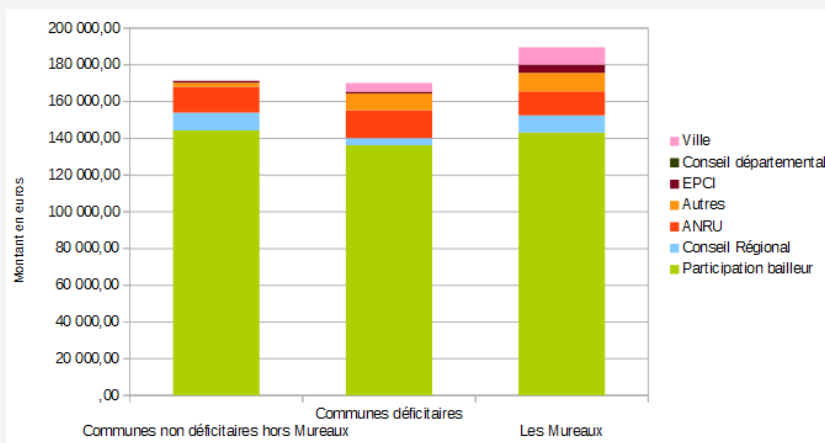
► Plan de financement selon la localisation

Pour les opérations financées en PLUS-PLAI, l'aide moyenne de l'ANRU est de 14 478 € par logement et varie selon la localisation de l'opération :

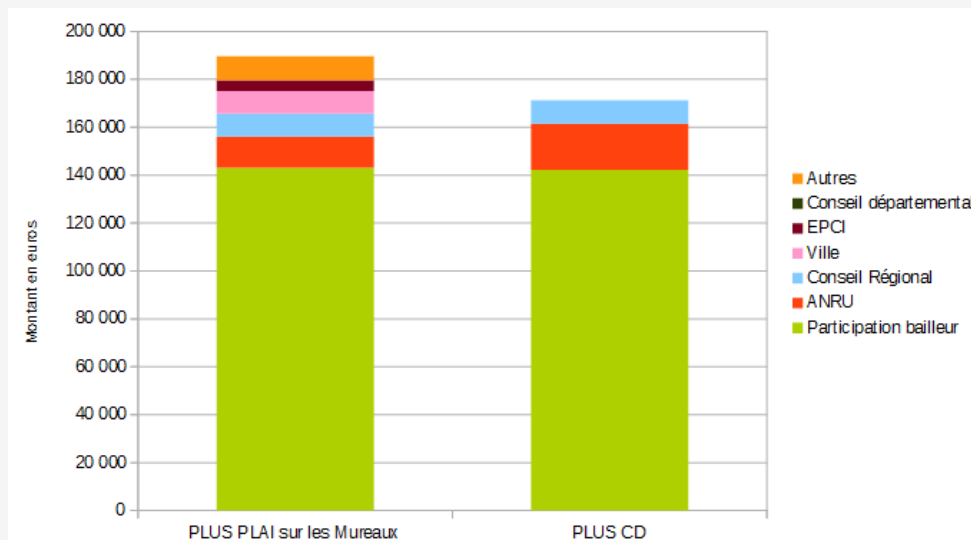
- 15 140 € en communes déficitaires
- 14 050 € en communes non déficitaires hors Mureaux
- 14 244 € sur les Mureaux

Les opérations en PLUS CD, toutes localisées sur Les Mureaux, ont été financées par l'ANRU à hauteur de 19 787 € par logement.

Plan de financement au logement en PLUS-PLAI selon la localisation

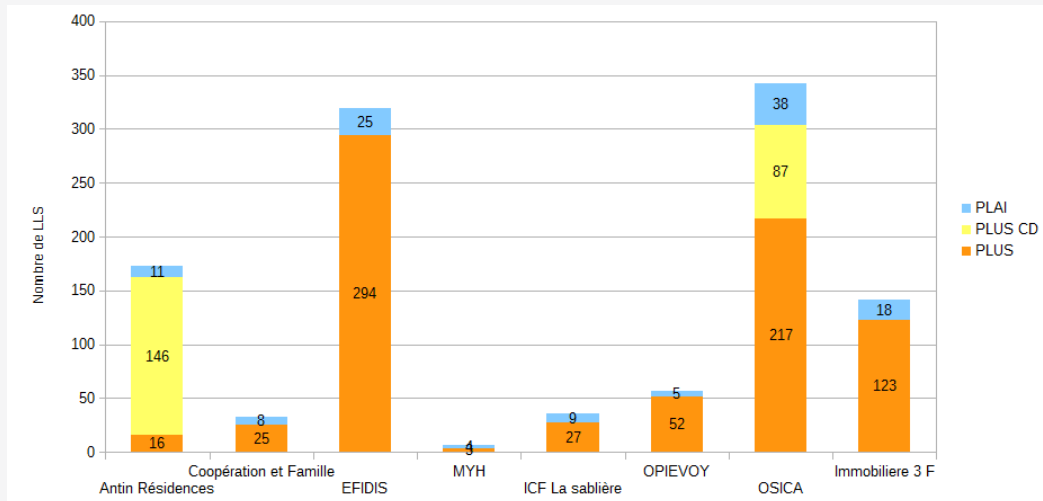


Plan de financement au logement en PLUS-PLAI et en PLUS CD sur Les Mureaux

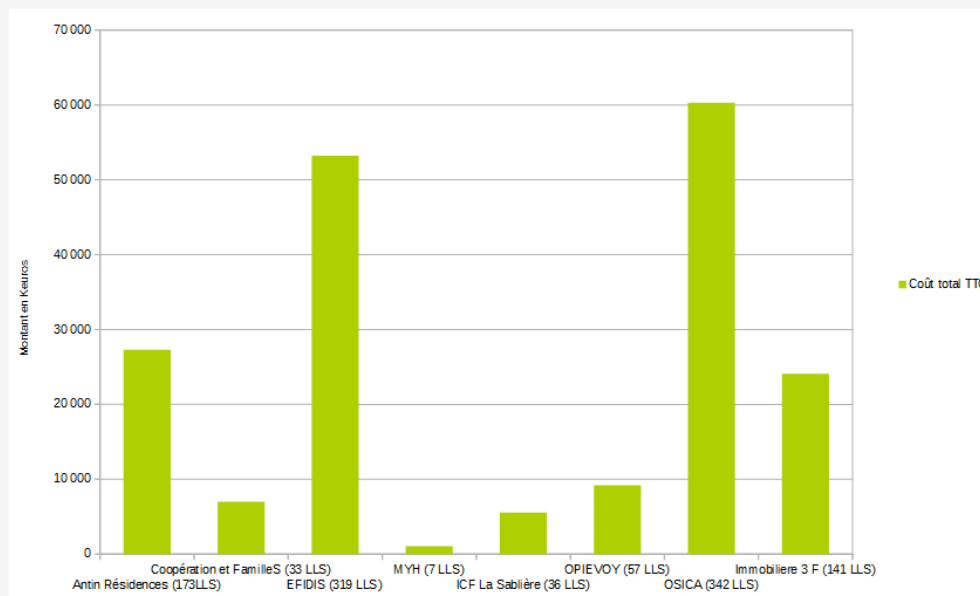


ANALYSE PAR BAILLEUR

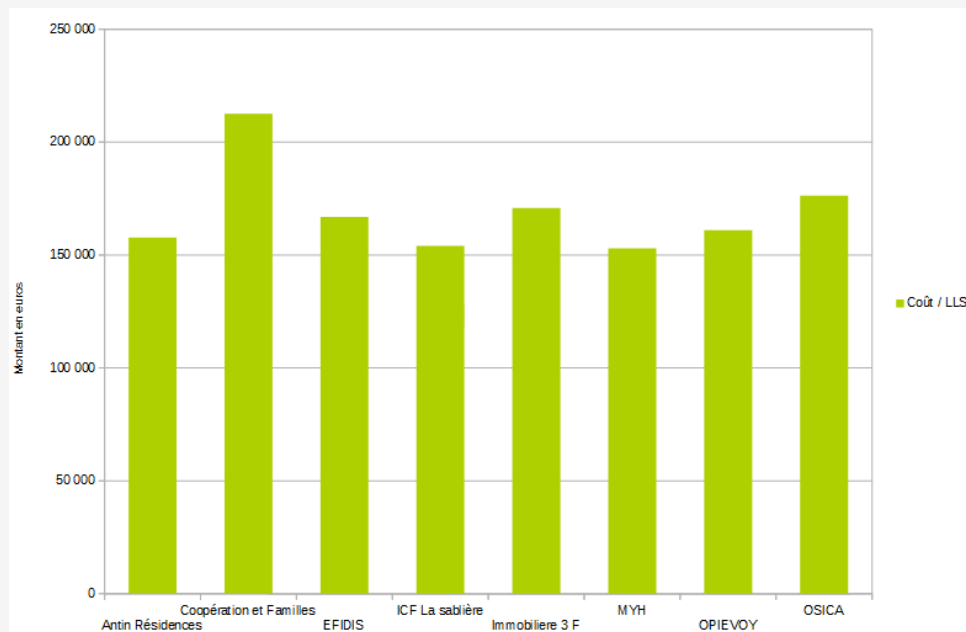
Nombre de logements reconstitués par Maître d'ouvrage



Investissement total par Maître d'ouvrage



Coût au logement par Maître d'ouvrage





LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE HLM DEMOLIE

POISSY

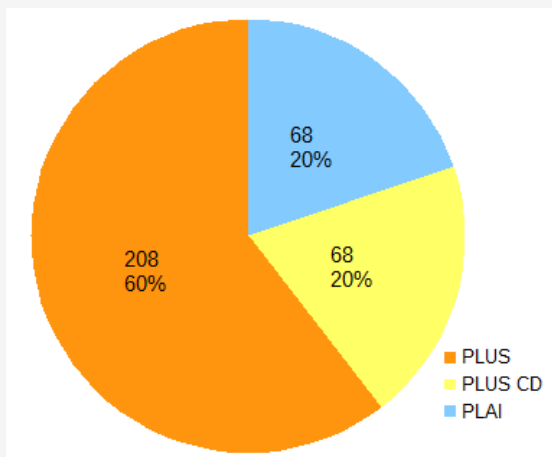
La convention de rénovation urbaine de Poissy a été signée le 19 juillet 2011. Elle porte sur la requalification du quartier de la Coudraie. L'avenant de sortie signé le 30 mars 2015 prévoit notamment une intervention sur le logement social comportant 344 démolitions, 144 réhabilitations, 144 résidentialisations et 344 constructions pour un montant global de subventions apportées par l'ANRU de 15,4 M€. Le soutien financier de l'Agence s'élève à 5,8 M€ au titre de la reconstitution de l'offre HLM démolie dont les caractéristiques sont présentées dans ce document.

- **Méthodologie** : les éléments de méthode sont précisés dans la plaquette départementale « La reconstitution de l'offre HLM démolie dans les Yvelines au titre du PNRU ».

CARACTÉRISTIQUE DE L'OFFRE PRODUITE EN RECONSTITUTION

► Décomposition par type de financement

Type de financement

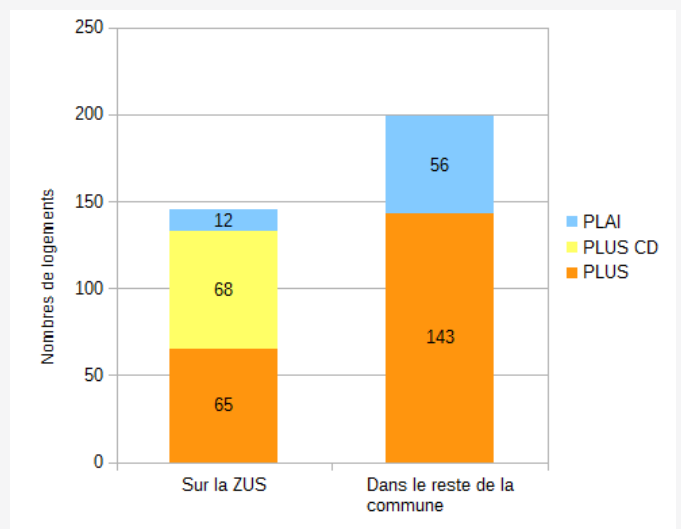


► Localisation de la reconstitution

Les 344 logements sociaux construits se répartissent selon :

- 145 sur site (dans la ZUS)
- 199 dans le reste de la commune

Emplacement géographique et type de financement



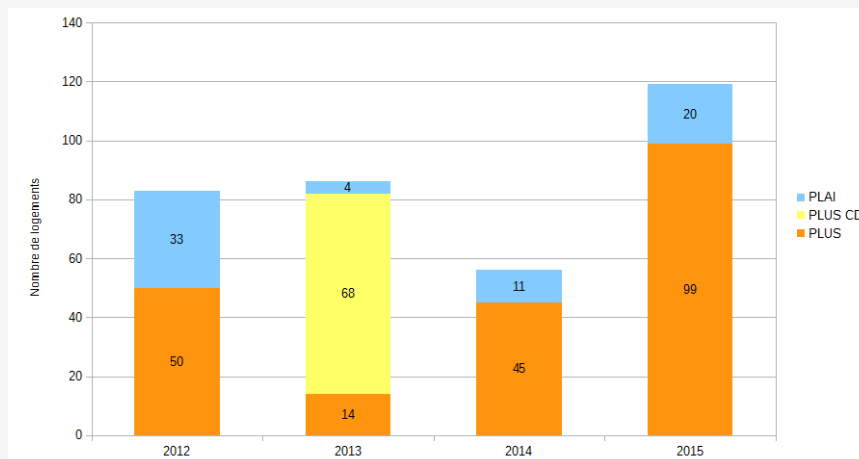
CONTRIBUTION AU RÉÉQUILIBRAGE

L'intégralité de l'offre de LLS démolie a été reconstituée sur Poissy

FINANCEMENT DE LA RECONSTITUTION

► Rythme de production

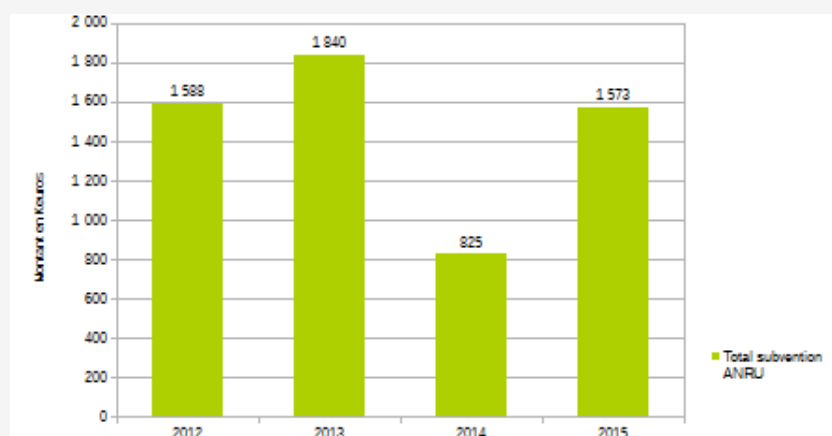
Nombre de logements reconstitués par année et par type de financement



► Aide financière de l'ANRU

L'investissement total que représente les 344 logements sociaux construits au titre de la reconstitution du PRU de Poissy s'élève à 60 M€. L'aide totale de l'ANRU est de 5,8 M€ pour 344 logements, soit 16 930 € par logement.

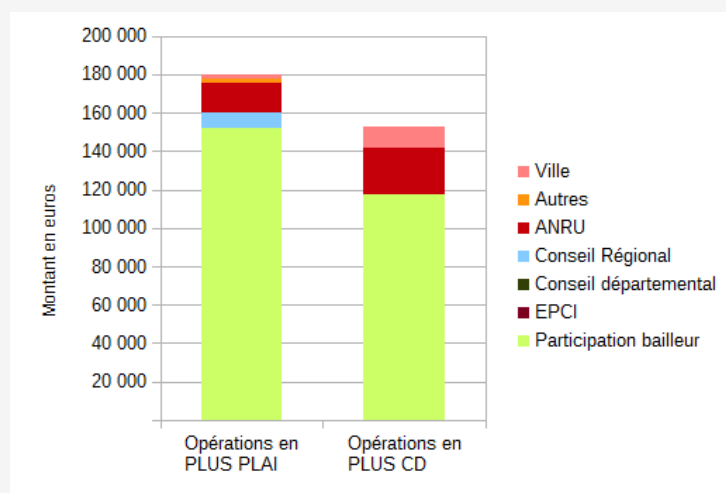
Montant total de subventions ANRU par année pour tous les types de financement



► Plan de financement de Poissy

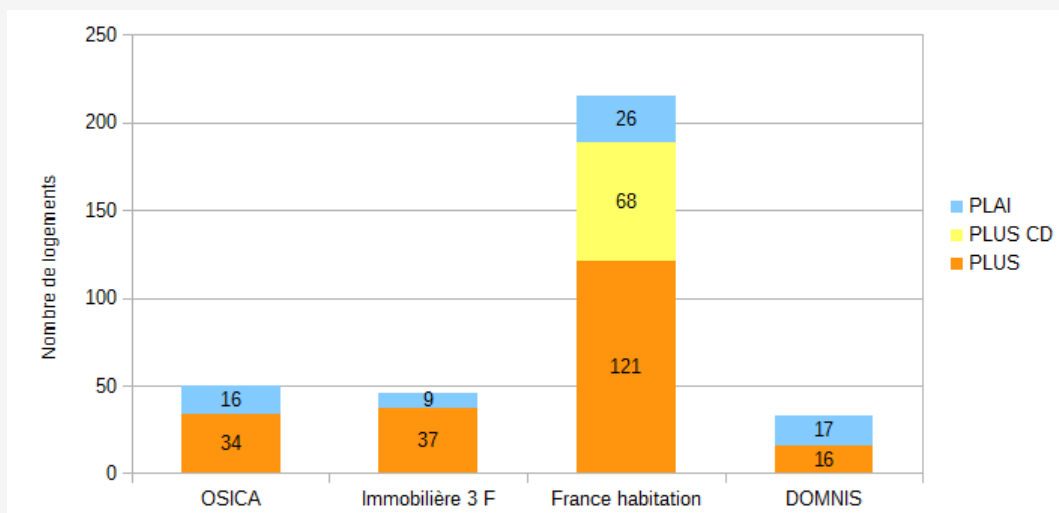
Pour toutes les opérations financées en PLUS-PLAI, l'aide moyenne de l'ANRU est de 15 080 € contre 24 454 € par logement en PLUS-CD.

Plan de financement au logement en PLUS-PLAI et en PLUS CD sur Poissy

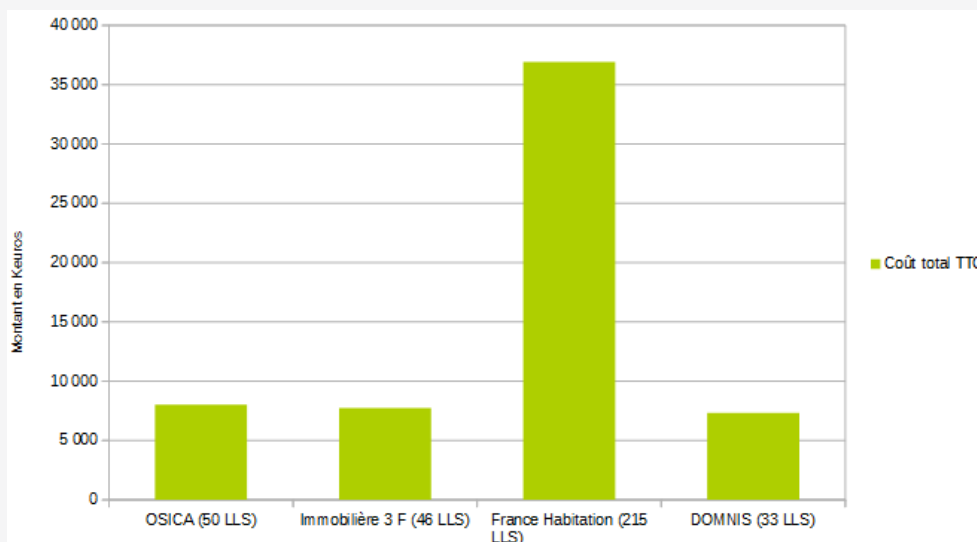


ANALYSE PAR BAILLEUR

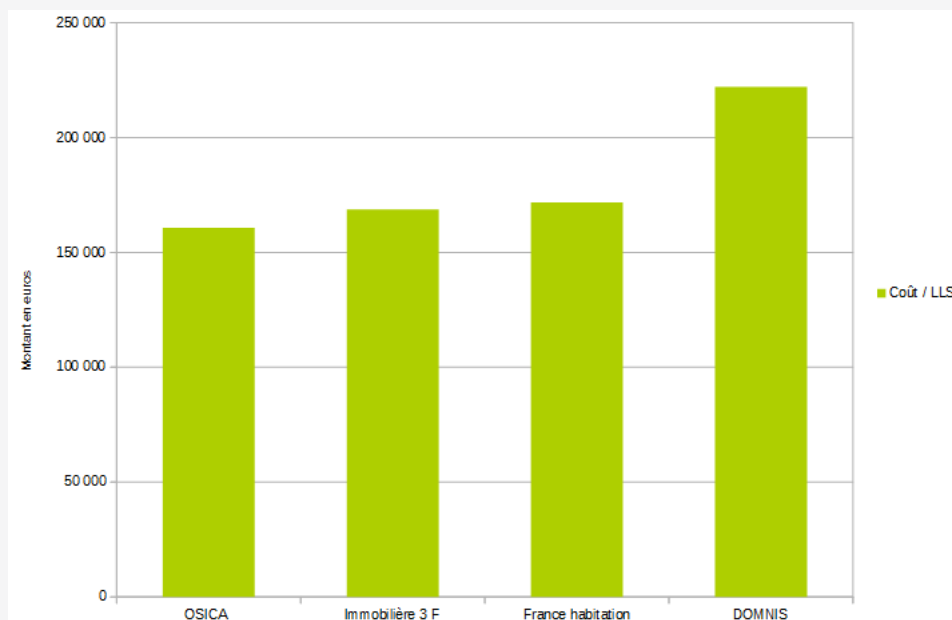
Nombre de logements reconstitués par Maître d'ouvrage



Investissement total par Maître d'ouvrage



Coût au logement par Maître d'ouvrage





LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE HLM DEMOLIE

SARTROUVILLE

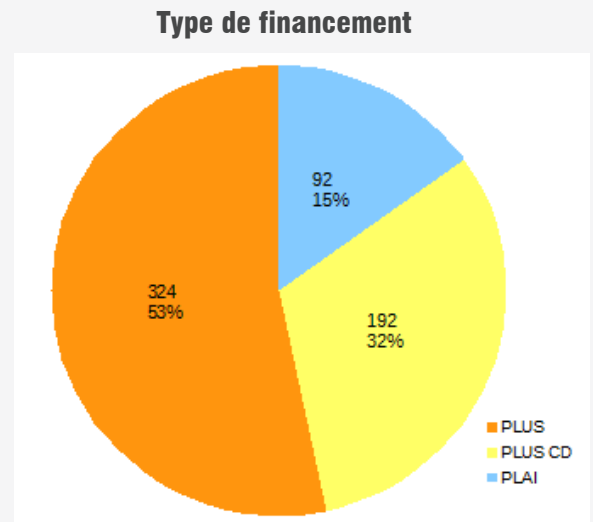
La convention de rénovation urbaine de Sartrouville a été signée le 15 mars 2006. Elle porte sur la requalification des quartiers du Vieux Pays et du Plateau. L'avenant de sortie signé le 12 mai 2016 prévoit une intervention sur le logement social comportant 608 démolitions, 1535 réhabilitations, 3466 résidentialisations et 608 constructions pour un montant global de subventions apportées par l'ANRU de 62,8 M€. Le soutien financier de l'Agence s'élève à 9,6 M€ au titre de la reconstitution de l'offre HLM démolie dont les caractéristiques sont présentées dans ce document.

► **Méthodologie** : les éléments de méthode sont précisés dans la plaquette départementale « La reconstitution de l'offre HLM démolie dans les Yvelines au titre du PNRU ».

CARACTÉRISTIQUE DE L'OFFRE PRODUITE EN RECONSTITUTION

► Décomposition par type de financement

Les proportions de PLAI (15%) et de PLUS - CD (32%) sont plus élevées que les moyennes départementales (respectivement 12% et 21 %).

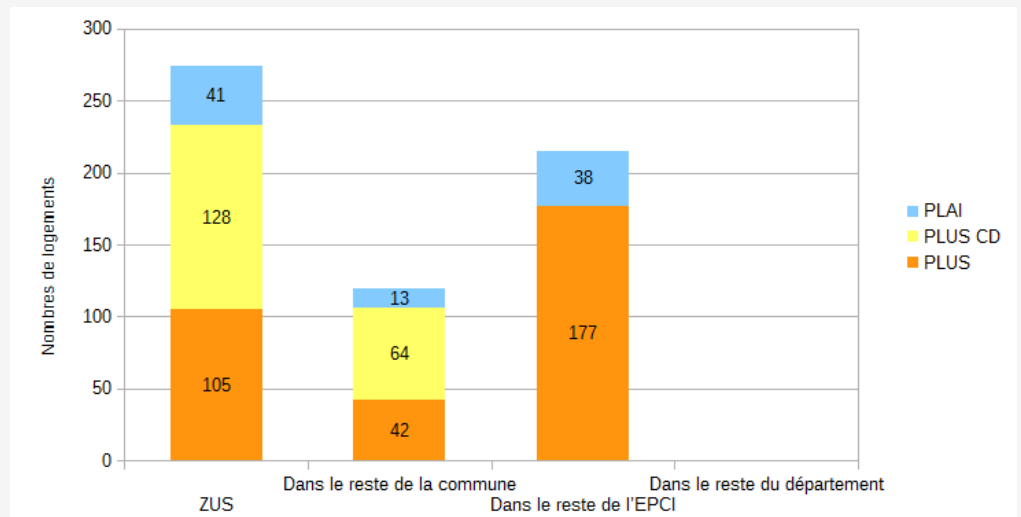


► Localisation de la reconstitution

Les 608 logements sociaux construits se répartissent selon :

- 274 sur site (dans la ZUS)
- 119 dans le reste de la commune
- 215 dans le reste de la CASGBS

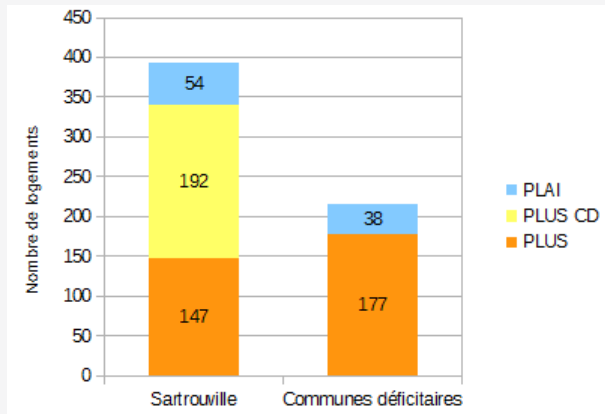
Emplacement géographique et type de financement



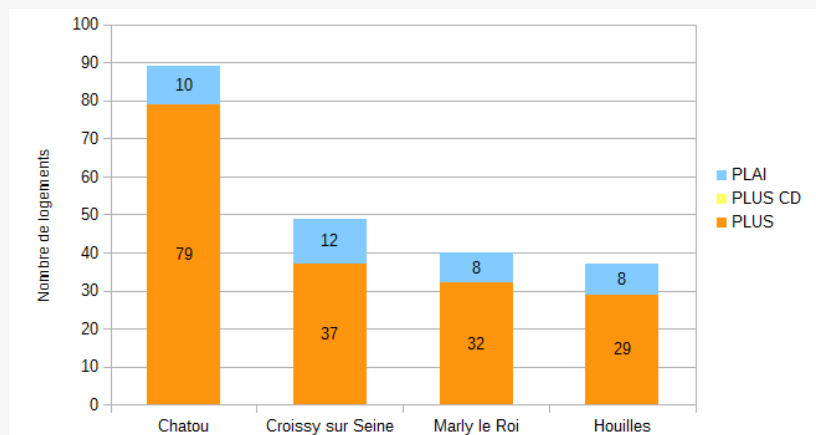
CONTRIBUTION AU RÉÉQUILIBRAGE

- 256 logements construits sur Sartrouville
- 215 logements en communes déficitaires

Emplacement de la reconstitution selon le statut SRU des communes



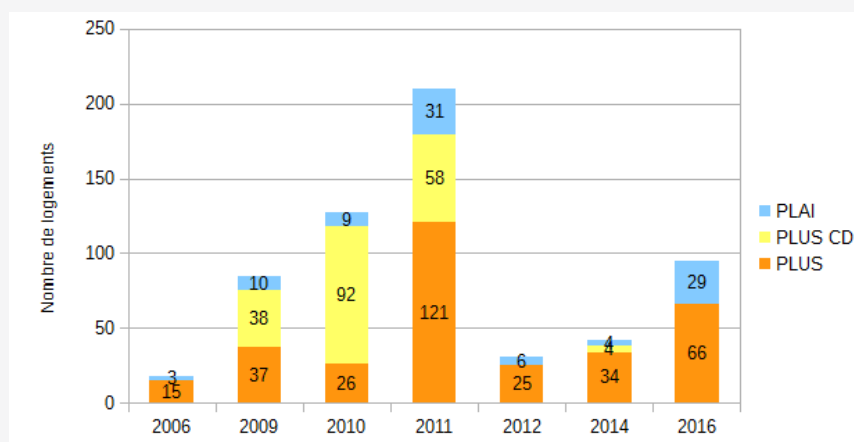
Nombre de logements reconstitués sur les communes déficitaires



FINANCEMENT DE LA RECONSTITUTION

► Rythme de production

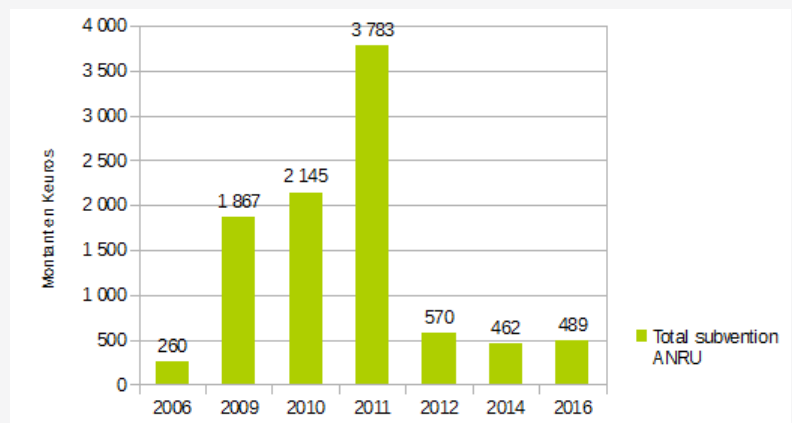
Nombre de logements reconstitués par année et par type de financement



► Aide financière de l'ANRU

L'investissement total que représente les 608 logements sociaux construits au titre de la reconstitution du PRU de Sartrouville s'élève à 96,8 M€. L'aide totale de l'ANRU est de 9,6 M€ pour 608 logements, soit 15 750 € par logement.

Montant total de subventions ANRU par année pour tous les types de financement



FINANCEMENT DE LA RECONSTITUTION

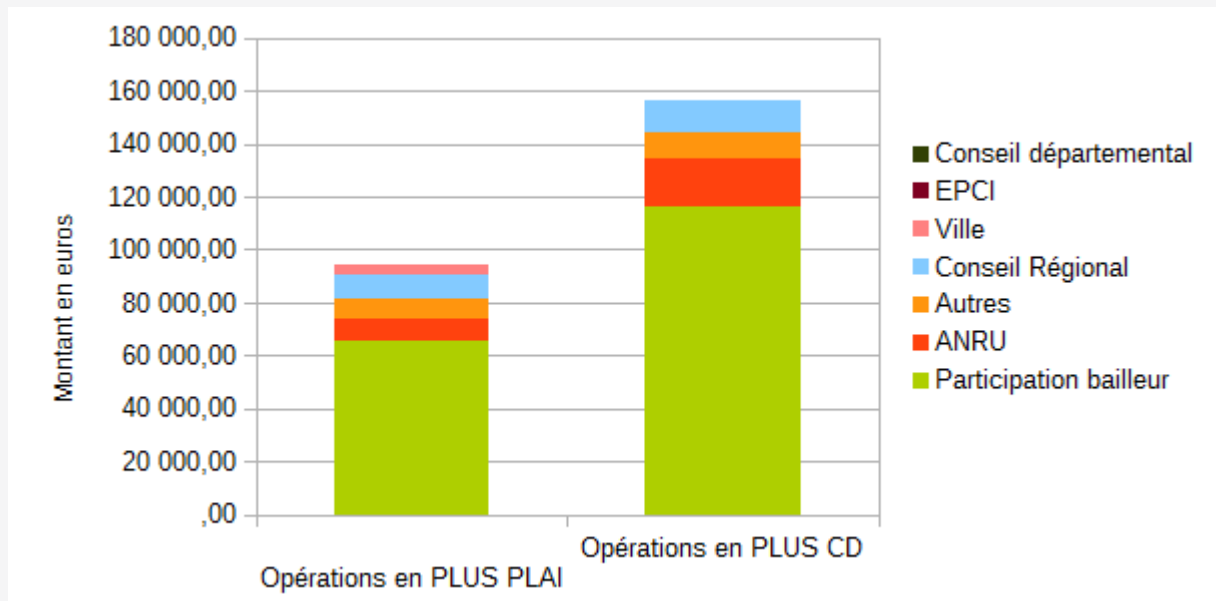
► Plan de financement selon la localisation

Pour les opérations financées en PLUS-PLAI, l'aide moyenne de l'ANRU est de 15 600 € par logement et varie selon la localisation de l'opération :

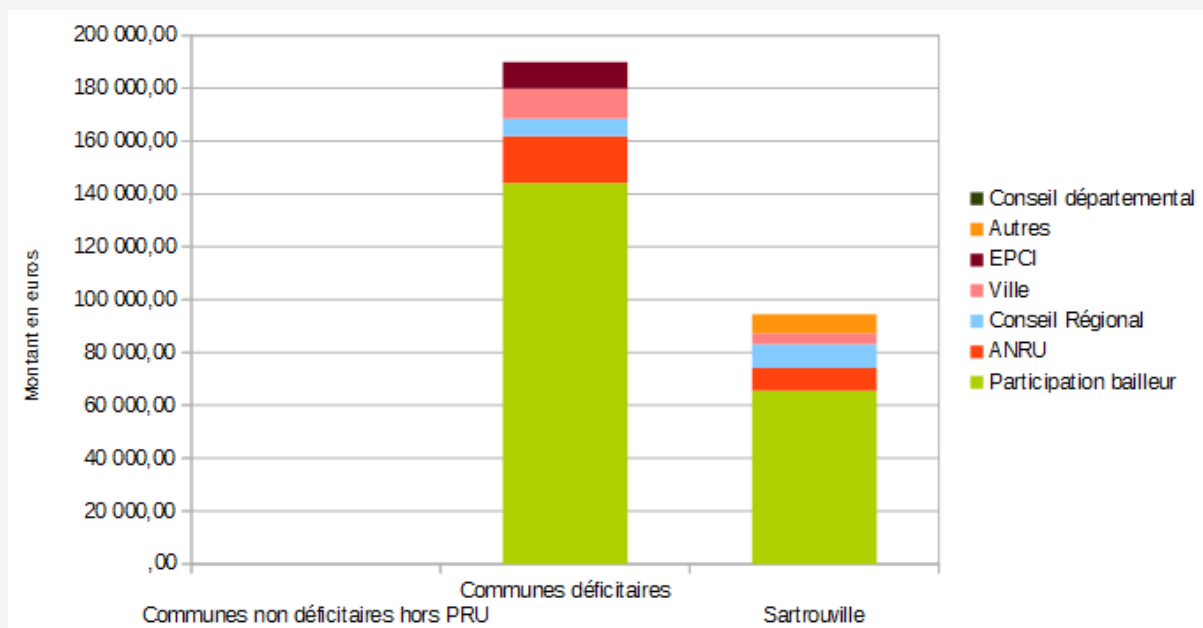
- 15 260 € en communes déficitaires (comprenant 33 logements en acquisition-amélioration)
- 8 510 € sur Sartrouville

Les opérations en PLUS-CD ont été financées par l'ANRU à hauteur de 18 235 € par logement en moyenne sur Sartrouville.

Plan de financement au logement en PLUS-PLAI sur Sartrouville

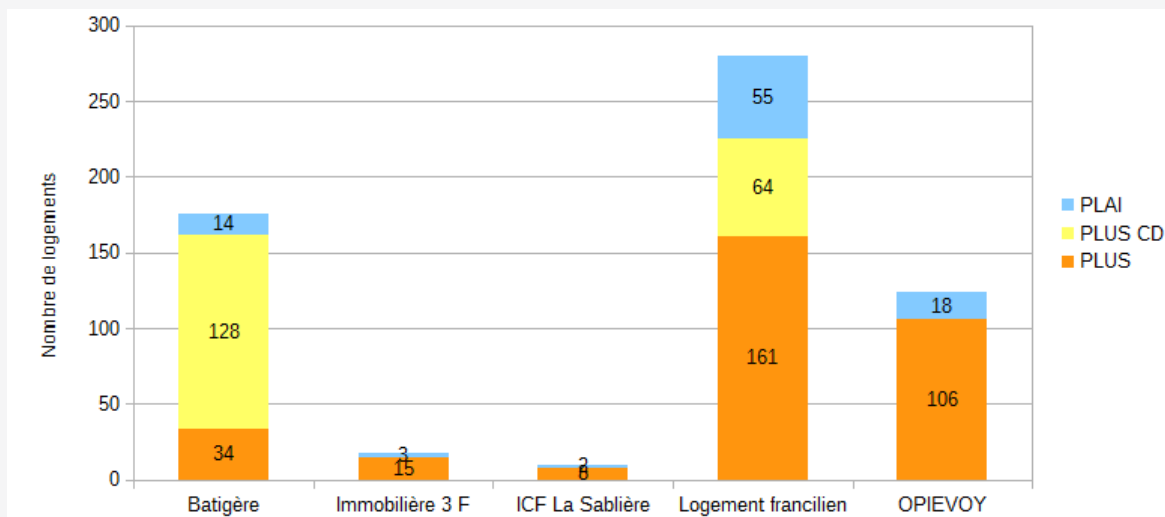


Plan de financement en PLUS PLAI selon la localisation

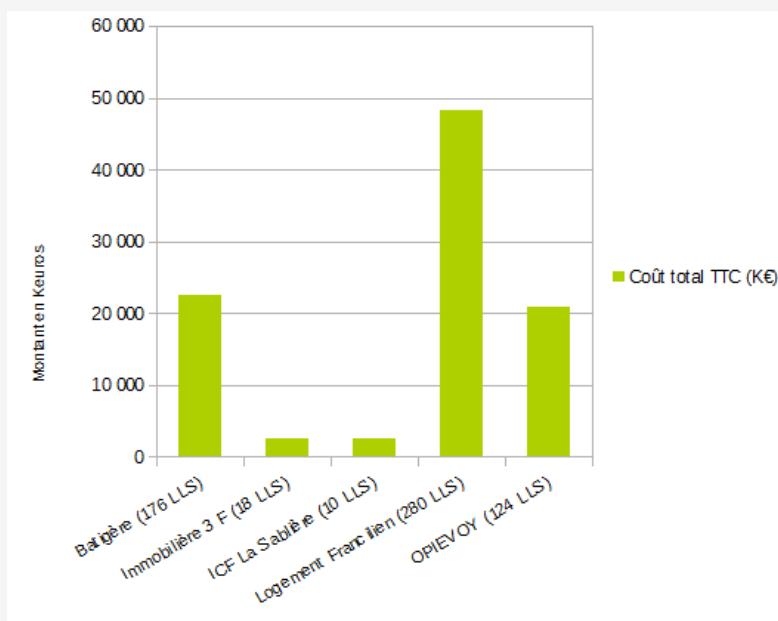


ANALYSE PAR BAILLEUR

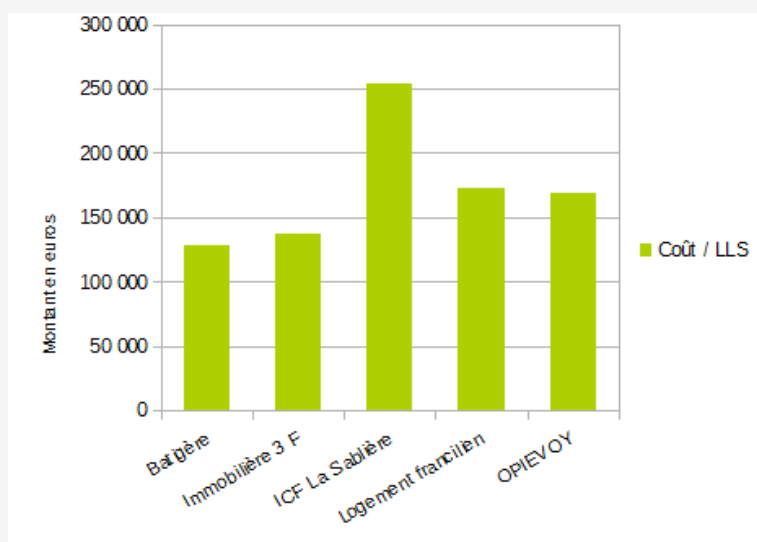
Nombre de logements reconstitués par Maître d'ouvrage



Investissement total par Maître d'ouvrage



Coût au logement par Maître d'ouvrage





LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE HLM DEMOLIE

TRAPPES

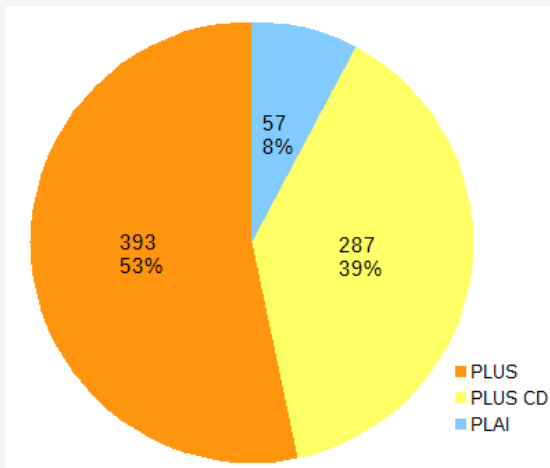
La convention de rénovation urbaine de Trappes a été signée le 17 janvier 2006. Elle porte sur la requalification des quartiers des Merisiers, de la plaine de Neauphle et de Jean Macé. L'avenant de sortie signé le 29 juillet 2015 prévoit notamment une intervention sur le logement social comportant 737 démolitions, 3025 réhabilitations, 6452 résidentialisations et 737 constructions pour un montant global de subventions apportées par l'ANRU de 81,3 M€. Le soutien financier de l'Agence s'élève à 9,4 M€ au titre de la reconstitution de l'offre HLM démolie dont les caractéristiques sont présentées dans ce document.

► **Méthodologie** : les éléments de méthode sont précisés dans la plaquette départementale « La reconstitution de l'offre HLM démolie dans les Yvelines au titre du PNRU ».

CARACTÉRISTIQUE DE L'OFFRE PRODUITE EN RECONSTITUTION

► Décomposition par type de financement

Type de financement

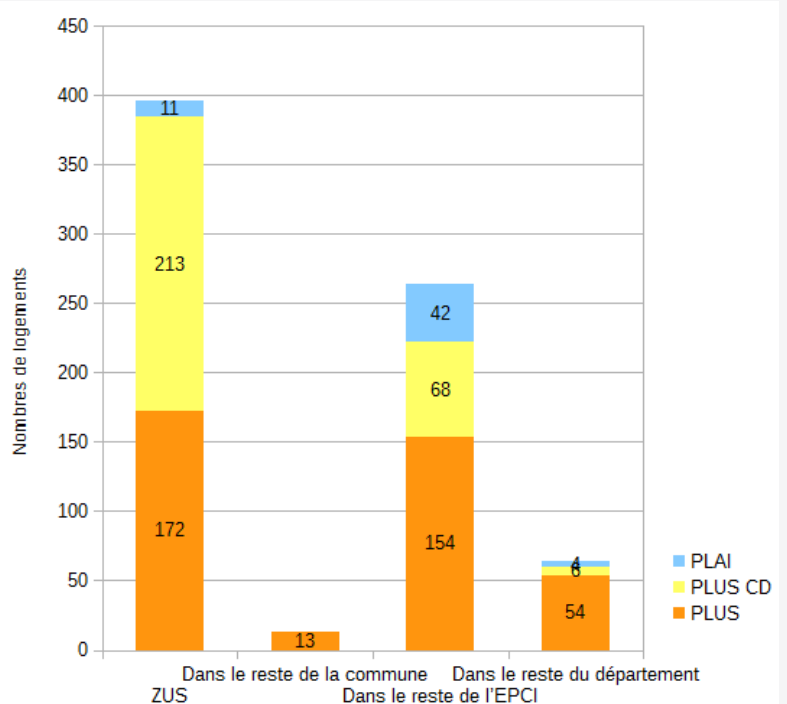


► Localisation de la reconstitution

Les 737 logements sociaux construits se répartissent selon :

- 396 sur site (dans la ZUS)
- 13 dans le reste de la commune
- 264 dans le reste de la SQY
- 64 dans le reste du département

Emplacement géographique et produits de financement



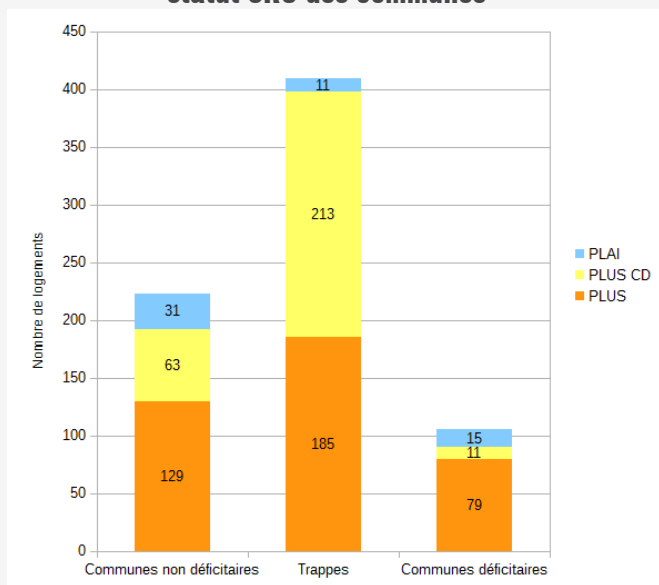
► Localisation de la reconstitution par EPCI

- 706 logements sur la CA Saint Quentin-en-Yvelines
- 20 sur la CA Versailles Grand Parc
- 11 sur la CC Haute Vallée de Chevreuse

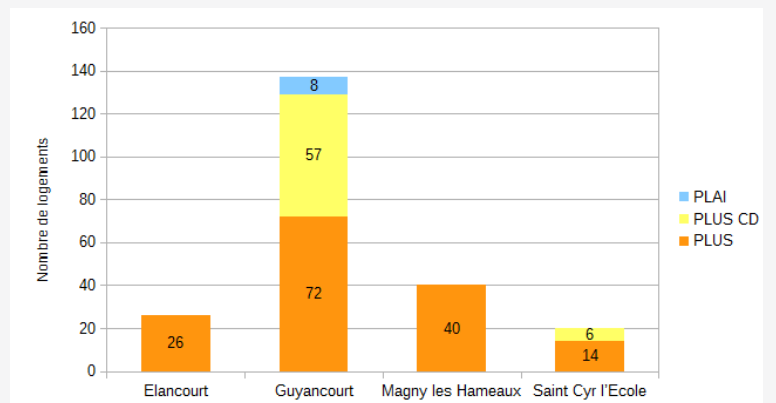
CONTRIBUTION AU RÉÉQUILIBRAGE

- 409 logements sur la commune de Trappes
- 223 en communes non déficitaires
- 105 en communes déficitaires

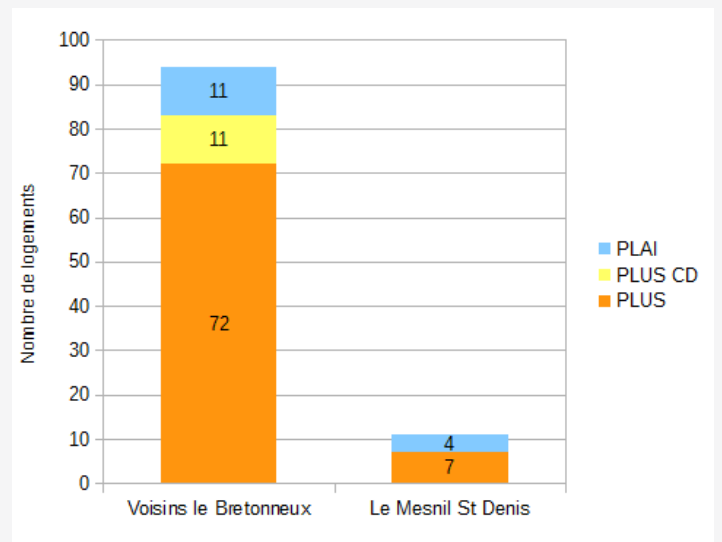
Emplacement de la reconstitution selon le statut SRU des communes



Nombre de logements reconstitués sur des communes non déficitaires hors trappes



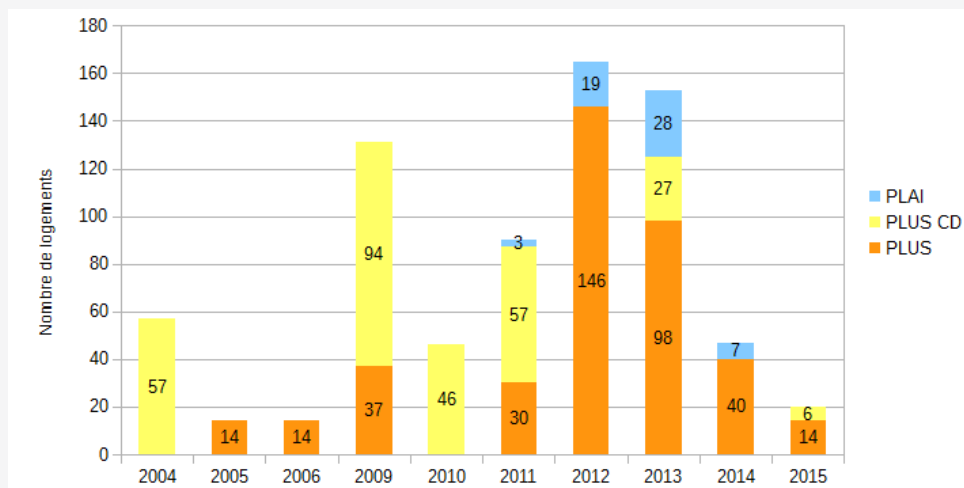
Nombre de logements reconstitués sur des communes déficitaires



FINANCEMENT DE LA RECONSTITUTION

► Rythme de production

Nombre de logements reconstitués par année et par type de financement

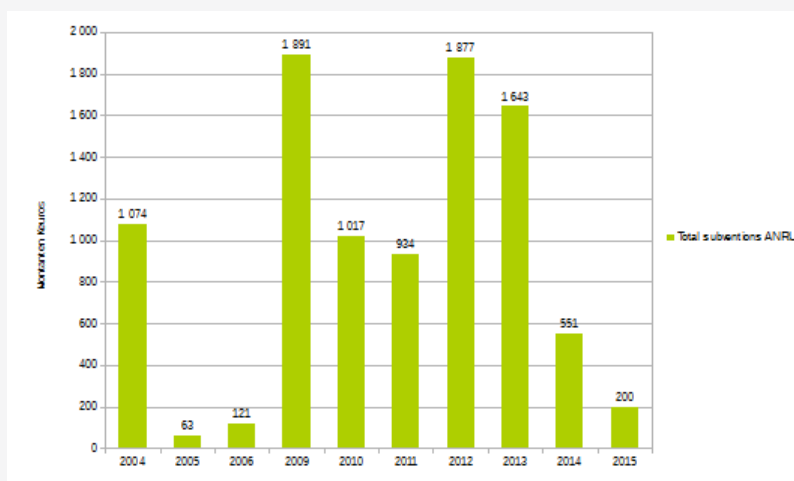


FINANCEMENT DE LA RECONSTITUTION

► Aide financière de l'ANRU

L'investissement total que représente les 737 logements sociaux construits au titre de la reconstitution du PRU des Mureaux s'élève à 126,6 M€. L'aide totale de l'ANRU est de 9,4 M€ pour 737 logements, soit 12 700 € par logement.

Montant total de subventions ANRU par année pour tous les types de financement



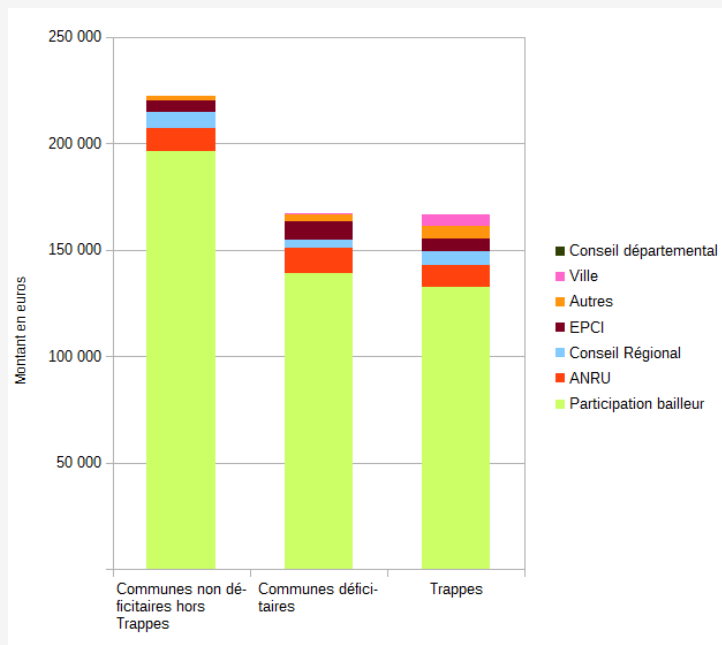
► Plan de financement selon la localisation

Pour les opérations financées en PLUS-PLAI, l'aide moyenne de l'ANRU est de 10 900 € par logement et varie selon la localisation de l'opération :

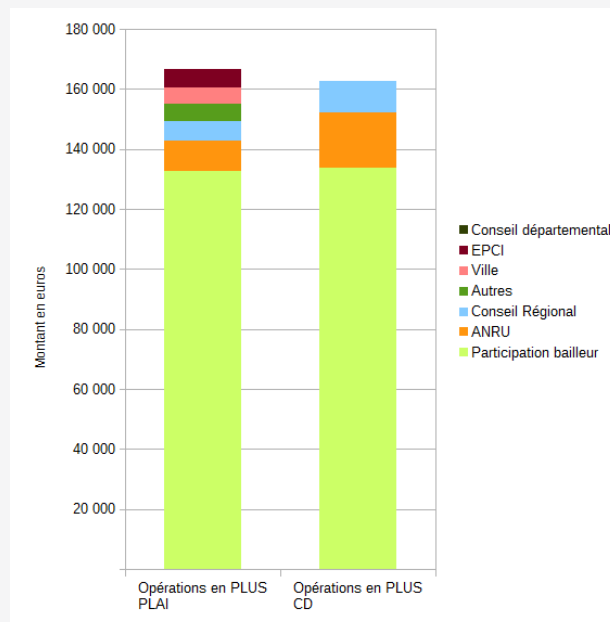
- 11 640 € en communes déficitaires
- 10 700 € en communes non déficitaires hors communes du PRU
- 10 250 € sur Trappes

Les opérations en PLUS CD ont été financées par l'ANRU à hauteur de 18 469 € par logement sur Trappes.

Plan de financement au logement en PLUS-PLAI selon la localisation

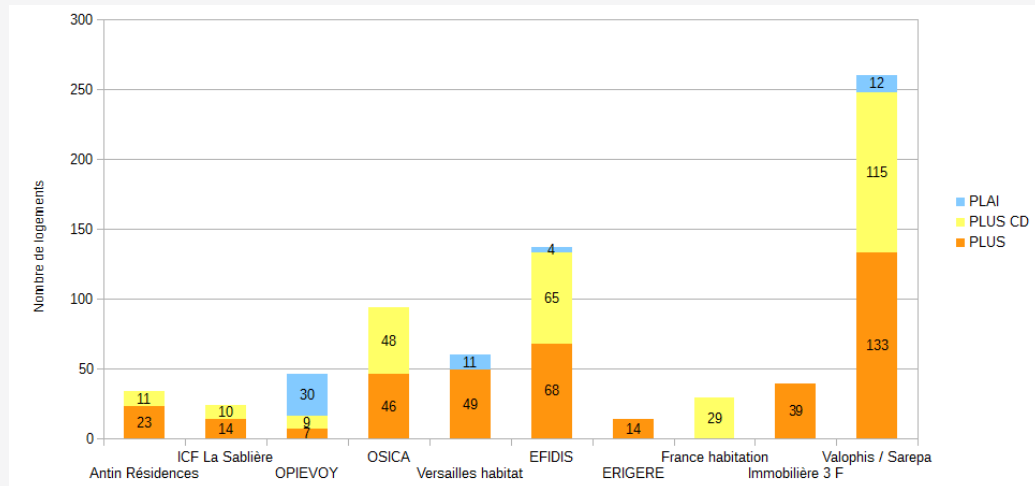


Plan de financement au logement en PLUS-PLAI et en PLUS-CD sur Trappes

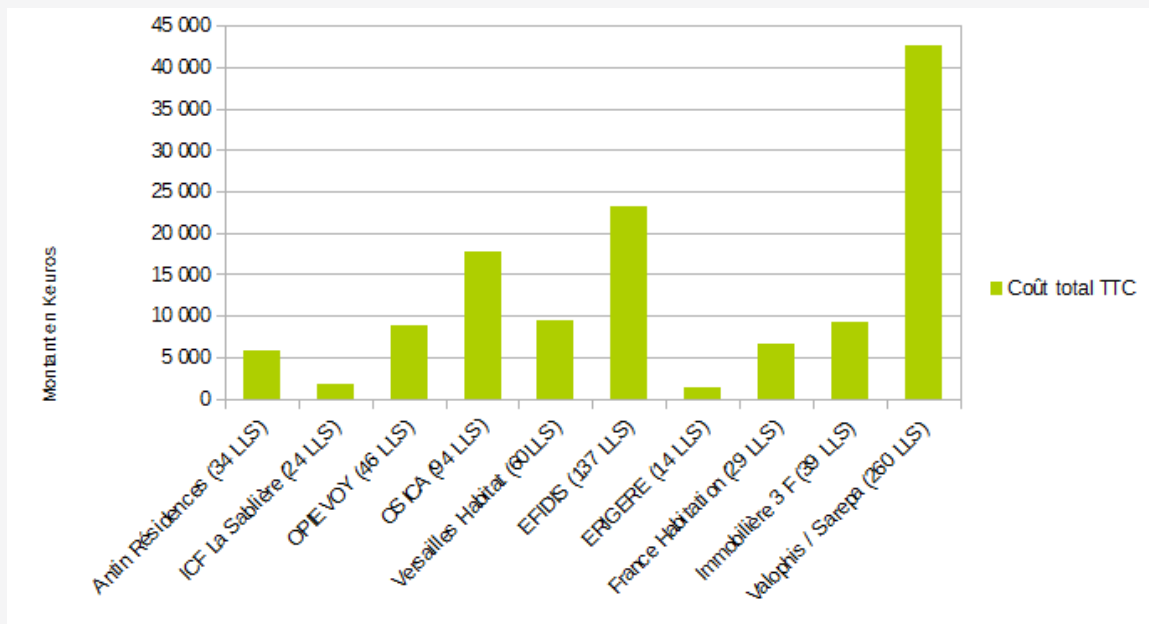


ANALYSE PAR BAILLEUR

Nombre de logements reconstitués par Maître d'ouvrage



Investissement total par Maître d'ouvrage



Coût au logement par Maître d'ouvrage

