

Plan départemental d'appui aux communes carencées et déficitaires [2018-2025]



Colloque Bailleurs
Préfecture des Yvelines
30 avril 2019



Situation SRU dans les Yvelines au 1^{er} janvier 2018



87

communes soumises à la loi SRU



62

communes en non conformité



127 000

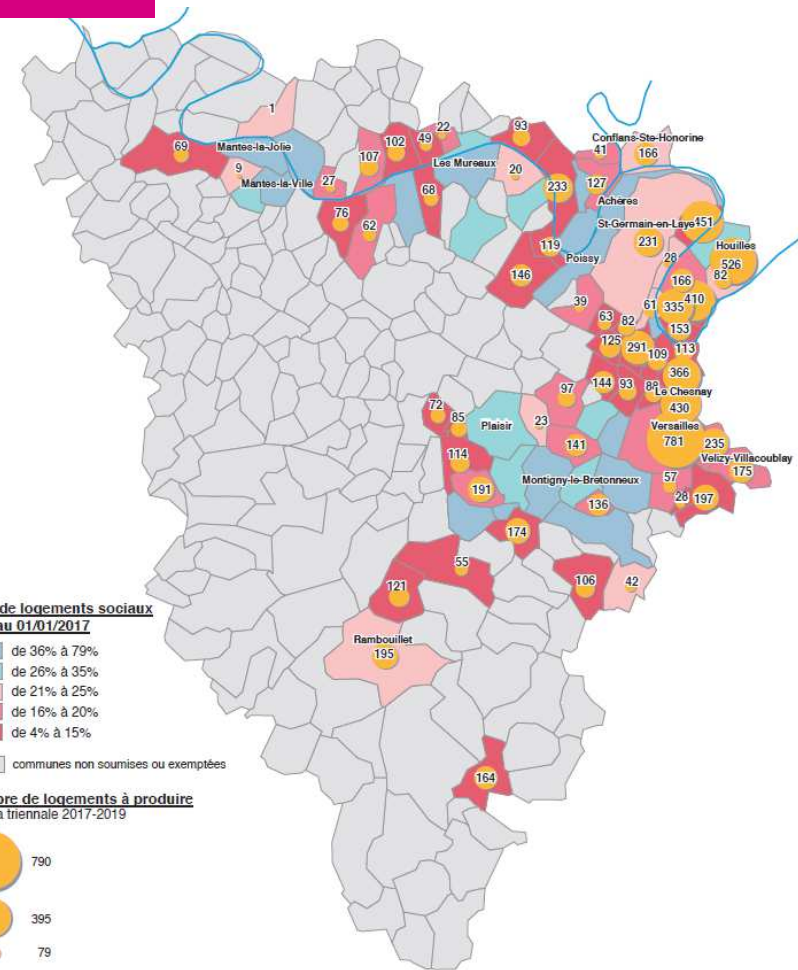
logements sociaux recensés

26 000

logements sociaux manquants sur le département pour atteindre le seuil en 2025

Plus de 9 000

logements sociaux à produire d'ici 2019 dont 43 % dans les communes carencées



Yvelines
Le Département

Démultiplier les modes de production

PARC SOCIAL NEUF

Construction de logements sociaux familiaux

Dispositif prévention carence

Subventions aux opérations de logements sociaux déficitaires

Promotion du Bail Réel Solidaire

PARC INSTITUTIONNEL EXISTANT

Opération d'acquisition conventionnement

Fonds AFDEY
Acquisition par le Département d'immeubles privés pour mise en bail emphytéotique à des opérateurs de logements sociaux

PARC PRIVÉ DIFFUS

Conventionnement Anah

Intermédiation locative

À compter de 2020



Construction de nouveaux logements sociaux

DISPOSITIF PRÉVENTION CARENCE [20M€]

1) AIDE FORFAITAIRE

2) SUBVENTION D'ÉQUILIBRE

Montant

- . de 2 à 6 K€ par logement PLUS-PLAI
- . 5 primes complémentaires de 1 K€ cumulables
- > jusqu' 11 K€ /logt PLUS-PLAI

- . Défini au cas par cas à l'opération

Opération éligibles

- . Opérations de logements familiaux
- . Neuf ou Acquisition-Amélioration

- . MoD ou VEFA

- . MoD uniquement
- . Opération difficile à monter

Conditions à remplir

- . Obligations qualitatives SRU (PLAI/PLUS/PLS)
- . Localisation proche des emplois, équipements, services et TC
- . Diversité de typologies de logements notamment familiales
- . Droits à construire du PLU optimisés en tenant compte des contraintes techniques ou environnementales de l'opération

- . Acquisition VEFA Parking inclus
- < 3 200 €/m² SHAB HT (Zone Abis)
- < 2 800 €/m² (Zone A)

- . Sans objet



Yvelines
Le Département

Construction de nouveaux logements sociaux

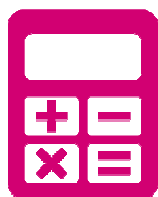
DISPOSITIF PRÉVENTION CARENCE



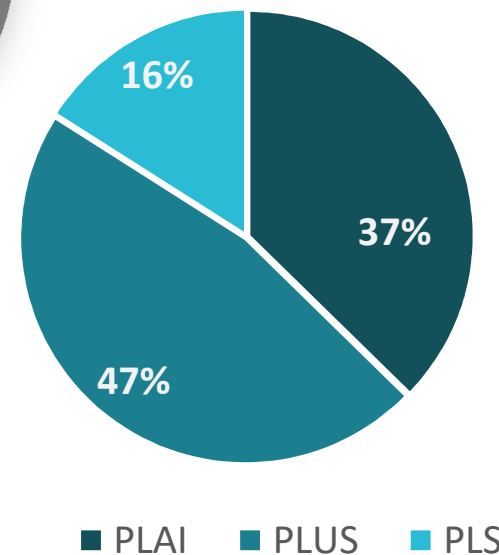
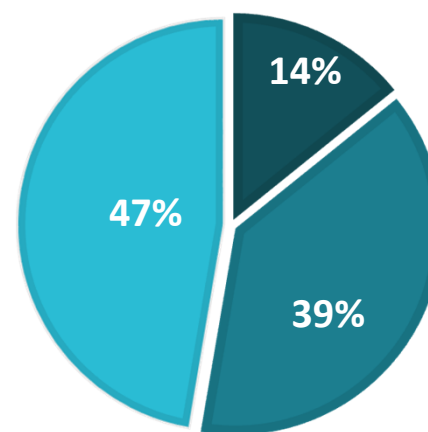
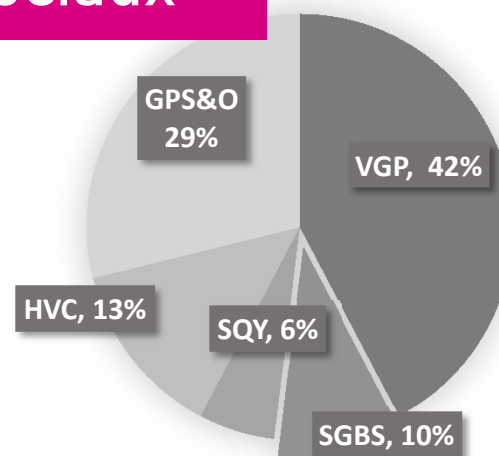
- . 2 revues de projets Bailleurs / CD78 (octobre 2018 – février 2019)
- . 9 bailleurs sociaux rencontrés
- . Prochaine revue : 12-13 juin 2019



- . 52 opérations présentées
- . 1166 logements
- . 42% sur Versailles Grand Parc
- . 22 logements / opération



- . Total de 4,8 M€ d'aides sollicitées
- . Zoom subvention d'équilibre :
 - 3M€ sollicités
 - 1/3 des opérations
 - 23% des logements
 - 11 K€ en moyenne par logement



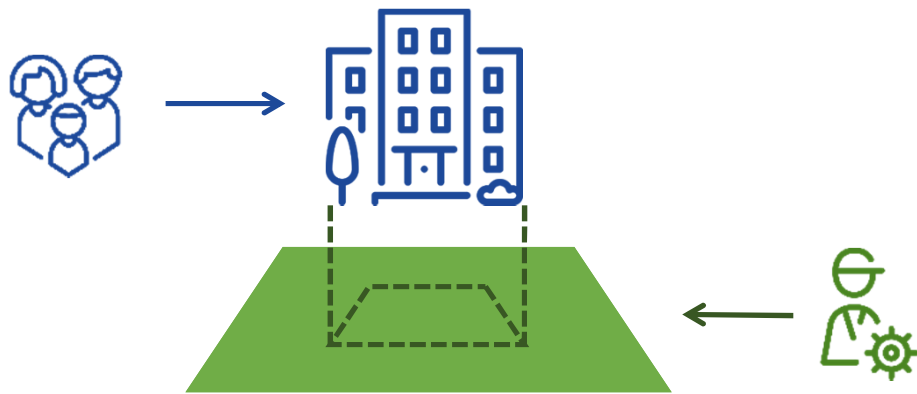
- acquisition amélioration
- MoD Neuf
- VEFA neuf



Yvelines
Le Département

Construction de nouveaux logements sociaux

PROMOTION DU BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)



Produit d'accès sociale destiné aux ménages modestes, reposant sur une dissociation des murs et du foncier. La destination sociale du logement est pérenne. Produit particulièrement adapté aux secteurs tendus.

- Logements BRS comptabilisés à l'inventaire du logement social de la loi SRU (loi Elan)
- Prix inférieurs de 20 à 40 % par rapport au marché libre
- Prix de cession encadré pour rester accessible aux ménages aux conditions de ressources PSLA
- TVA réduite à 5,5 % et PTZ si le logement est neuf
- Bail « rechargeable » à chaque tour, permettant une accession sociale perpétuelle



Opérations d'acquisition conventionnement

sur FONDS AFDEY [15M€]

Repérage
patrimoine en
bloc cessible



Consultation
opérateurs de
LLS
Faisabilité
technique et
financière



Acquisition par le
Département via
l'EPFIF
(DPU/Amiable)



Bail
emphytéotique
avec un bailleur
social
Conventionne-
ment des
logements



Yvelines
Le Département

Opérations d'acquisition conventionnement

sur FONDS AFDEY | Résidence des Lys, LE PECQ

- Repérage de l'immeuble par la commune et l'EPF
- Consultation de 3 opérateurs pour prise à bail
- Acquisition amiable sur Fonds AFDEY d'un immeuble résidentiel de 120 logements pour 10,68 M€
- Bail emphytéotique avec Les Résidences Yvelines Essonne avec loyer capitalisé de 5,5 M€

> **Création nette de 90 logements sociaux familiaux et décaissement de la commune du Pecq**



Yvelines
Le Département

Mobilisation du parc privé diffus

CONVENTIONNEMENT ANAH

- Inciter les bailleurs privés à louer leur logement pour une durée minimum de 6 ou 9 ans à un loyer modéré, à des locataires sous condition de ressources
- En contrepartie le bailleur bénéficie d'un avantage fiscal dit "Borloo ancien": déduction sur revenus fonciers de 30 à 60%
- Il bénéficie également d'une subvention Anah si des travaux d'amélioration sont effectués
- Prime de réduction de loyer en cas de travaux lourds, dans les secteurs tendus avec intervention d'une autre collectivité

INTERMEDIATION LOCATIVE

- Inciter les bailleurs à louer leur logement conventionné Anah à une association agréée assurant le paiement des loyers et des charges, l'entretien et la remise en état du logement
- En contrepartie, abattement fiscal de 70% sur les revenus locatifs du propriétaire.
- Hébergement de ménages en insertion pour une durée de 18 mois maximum, s'acquittant d'une participation au loyer

> Déploiement d'outils d'incitation et de soutien au conventionnement Anah pour les bailleurs Yvelinois à partir de 2020



Protocole Prévention Carence

PARC SOCIAL

Construction de logements sociaux familiaux

Dispositif prévention carence

Subventions aux opérations de logements sociaux déficitaires

PARC INSTITUTIONNEL

Opération d'acquisition conventionnement

Fonds AFDEY

Acquisition par le Département d'immeubles privés pour mise en bail emphytéotique à des opérateurs LLS

PARC PRIVE

Conventionnement Anah

Intermédiation locative

À compter de 2020



Protocole Prévention Carence



- Permet l'activation de tous les outils départementaux
- S'adresse potentiellement à toutes les communes SRU non conformes
- Scelle le partenariat des collectivités en faveur de la production de logements sociaux
- Engage la commune et l'EPCI à mettre en œuvre les outils propres à favoriser la sortie d'opérations sur son territoire



- Document circulaire composé d'une annexe détaillant les projets pour lesquels un appui départemental est demandé

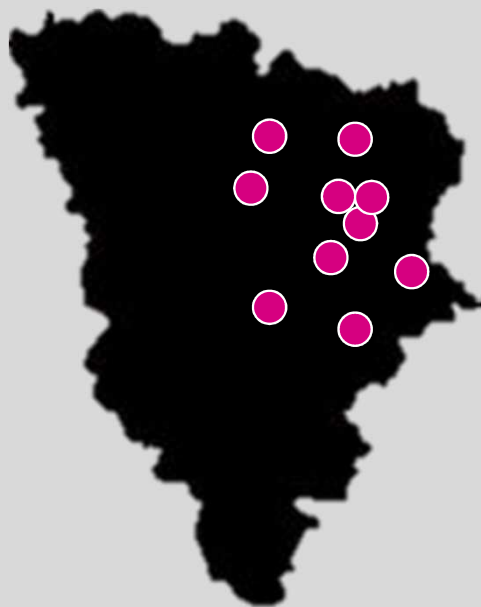


- Approuvé au Conseil municipal de la commune et au conseil communautaire de l'agglomération et signé en 3 exemplaires
- Reconductible tacitement jusqu'en 2025



Protocole Prévention Carence

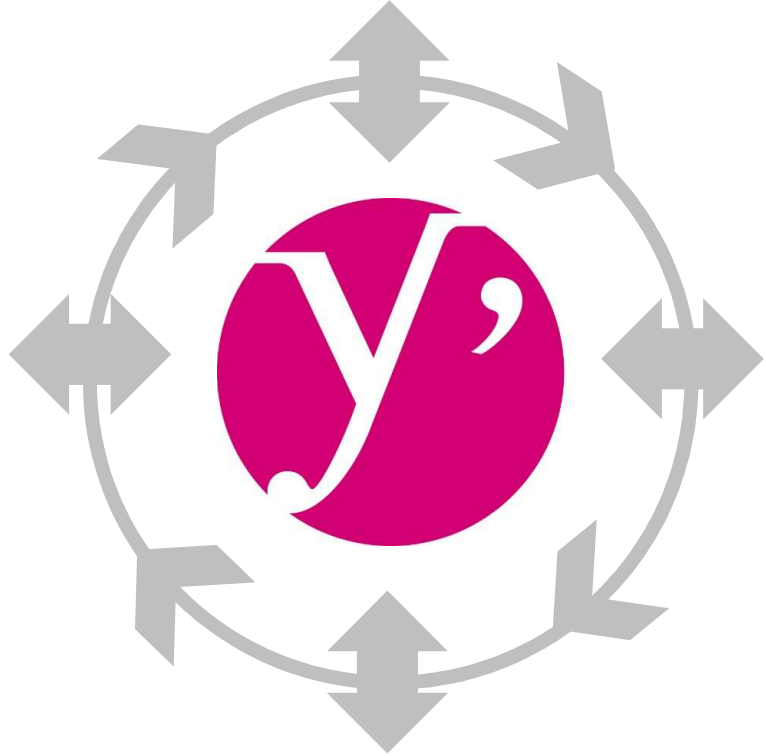
Etat des protocoles au 30 avril 2019



- 11 protocoles adoptés : Flins-sur-Seine, Fourqueux, Jouars-Pontchartrain, Jouy-en-Josas, La Celle-Saint-Cloud, Mareil-Marly, Marly-le-Roi, Mézy-sur-Seine, Le Pecq, Mézy-sur-Seine, Triel-sur-Seine.
- 9 protocoles en cours d'adoption : Andrésy, Bailly, Bougival, Chatou, Chevreuse, Conflans-Sainte-Honorine, Mézières sur seine, Montesson, Orgeval.
- 2 communes en phase 'étude'
- 4 communes non intéressées
- 35 communes restant à convaincre !



Partenariat puissant autour du Plan d'appui aux communes carencées



MERCI DE VOTRE ATTENTION

Contact
Bruno BLAISE
Sous-Directeur aménagement et habitat
bblaise@yvelines.fr
01 39 07 70 66



Yvelines
Le Département

yvelines.fr

