



Yvelines
Le Département

RuralogY'

**Aide départementale pour favoriser
la création de petites opérations
de logements en locatif social
dans le secteur rural**

RÈGLEMENT

Article I – Principes

Article I-1 – Définition

RuralogY' est une aide départementale, qui vise le développement d'une offre de logements locatifs sociaux dans la zone à dominante rurale du département. Elle s'inscrit dans la politique du logement du Département, dont l'un des axes consiste à soutenir la réalisation de petits programmes (généralement moins d'une vingtaine de logements), bien insérés dans les centres bourgs ruraux, souvent difficiles à réaliser compte tenu de leur faible taille, de leur coût de construction élevé notamment quand il s'agit de réhabiliter du patrimoine ancien, ou en raison de leur localisation en couronne rurale.

Cette intervention du Département se situe dans un objectif conjoint de maîtrise de l'étalement urbain en zone rurale et de l'arrêt du mitage des espaces naturels et agricoles, conformément aux orientations du Schéma Départemental pour un Aménagement et un Développement Equilibré des Yvelines (Sdadey).

Le Département propose ainsi, dans le cadre d'un protocole signé avec trois opérateurs de logements locatifs sociaux, d'apporter pour la période 2015-2017 une assistance technique aux communes rurales qui s'engagent dans la production d'une offre locative sociale adaptée à leur échelle. Outre cette assistance, le Département propose de soutenir financièrement les opérations, notamment celles conçues dans un cadre mutualisé, afin de rechercher des effets d'économie d'échelle pour leur réalisation et leur gestion.

Article I-2 – Objectifs

Le Département a pour objectif sur la période 2015-2017, de favoriser la création d'un minimum de 220 logements locatifs sociaux, principalement dans les communes constituant les pôles d'appui du secteur rural, les communes rurales ayant obligation à réaliser des logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU, et plus ponctuellement les autres communes rurales porteuses de projets de logements locatifs sociaux de moins de vingt logements.

La programmation de ces programmes devant répondre aux enjeux d'aménagement du territoire du Sdadey, respecté **les critères suivants** :

- une localisation des projets privilégiant le centre-ville ou le centre-bourg ;
- une morphologie adaptée au tissu urbain en termes de densité, d'insertion urbaine, architecturale et paysagère ;
- une réponse qualitative au niveau de la conception, de la construction et de la gestion, répondant aux usages des futurs occupants ;
- un niveau de loyers répondant aux besoins des populations locales (principalement en PLAI et PLUS) ;
- un projet économiquement viable, en termes d'exploitation.

Article I-3 – Moyens

Pour répondre au déficit d'ingénierie et d'opérateurs de logements sociaux sur le territoire rural, le Département a retenu trois opérateurs de logements locatifs sociaux, partenaires privilégiés des collectivités pour la mise en œuvre des projets, dont les engagements sont formalisés dans un protocole d'accord.

Ces opérateurs interviennent de façon complémentaire sur l'ensemble du territoire rural et accompagne le Département auprès des collectivités, pour rendre effectif les projets de logements sociaux.

Pour accompagner la réalisation de ces programmes, le Département propose une aide financière, dénommée RuralogY', visant à équilibrer, le cas échéant, le bilan économique des opérations de logements sociaux.

Article II. Modalités de mise en œuvre

Le Conseil départemental propose la mise à disposition d'une ingénierie via l'intervention des opérateurs signataires du protocole, pour réaliser les programmes de logements locatifs sociaux en secteur rural.

Conformément au protocole, ces opérateurs répondent aux communes sollicitant un appui dans la programmation de logements adaptée aux besoins du territoire. Ils assurent le montage technique et financier de l'opération de logements, et identifient les montants de l'aide RuralogY' qu'ils solliciteront auprès du Département.

Par ailleurs, le Département confie à son agence technique départementale IngénierY', la promotion de cette politique du logement en milieu rural. L'agence IngénierY' mobilise à cet effet les communes de la zone à dominante rurale concernées par le développement d'une offre de logements locatifs sociaux.

Elle assure également l'animation du protocole par la tenue de réunions de coordination.

Le Département, sur proposition de l'opérateur de logements, et avec l'accord de la commune, vote et engage la subvention RuralogY' permettant de faire levier sur la réalisation du projet.

Article III – Aide financière RuralogY'

III-1. Une convention : le Pass RuralogY'

L'aide RuralogY' fait l'objet d'une convention appelée Pass RuralogY', pour chaque opération soutenue qui précise le montant de l'aide départementale, ses conditions de mise en œuvre et les engagements des signataires. Elle est définie à la suite d'un travail partenarial d'élaboration du programme de logements locatifs sociaux portant sur la localisation, la définition du programme et la conception du projet.

Le Pass RuralogY' est signé par le Conseil départemental, le maître d'ouvrage bénéficiaire, et la commune concernée par le programme de logements locatifs sociaux.

Ce Pass RuralogY' :

- ✓ décrit techniquement le projet :
 - nombre de logements,
 - typologies (taille et type d'agrément PLAI, PLUS),
 - surfaces des logements et surfaces collectives,
 - procédé constructif,
 - caractéristiques d'implantation sur la parcelle,
 - modalités d'insertion urbaine, paysagère et parti architectural,
 - plan de financement prévisionnel,
 - description technique de l'effet levier de l'aide financière du Département,
- ✓ détermine le montant de l'aide du Conseil départemental :

Cette aide, en concourant à l'équilibre financier de l'opération est accordée pour garantir une qualité optimale du projet, une bonne insertion et privilégier les solutions innovantes en matière de réponse aux besoins des populations concernées.
- ✓ précise les engagements :
 - Du bailleur social, s'agissant du calendrier de réalisation du programme, du respect des caractéristiques du projet (techniques, programmatiques, etc...), de sa part de fonds propres concourant au bilan financier, des modalités de première attribution des logements et des moyens de gestion.

- De la commune, s'agissant des évolutions au PLU à prévoir, de l'action foncière à mettre en œuvre et de son éventuelle aide financière à l'équilibre du bilan de l'opération.

III-2. Bénéficiaires

L'aide RuralogY' est exclusivement accordée par le Département aux trois bailleurs sociaux signataires du protocole d'accord pour favoriser la création des logements locatifs sociaux en secteur rural.

III-3. Opérations éligibles

Les opérations éligibles sont des programmes de logements locatifs sociaux réalisés de façon privilégiée en centre bourg ou centre-ville, sous forme de petites opérations (de préférence de moins de vingt logements) dont l'élaboration a fait l'objet d'une validation préalable par le Département.

Les programmes de logements sont ainsi réalisés préférentiellement sous forme de mutualisation (plusieurs opérations de tailles différentes dans la même commune ou dans des communes suffisamment proches), permettant d'atteindre une taille efficiente pour leur opérationnalité financière et de gestion.

La création de logements sociaux peut s'opérer sous forme de :

- construction neuve ;
- acquisition-amélioration : c'est-à-dire la réhabilitation de logements existants transformés en logements locatifs sociaux ;
- changement de destination d'un bâtiment existant permettant la création de logements sociaux.

La réhabilitation de logements locatifs sociaux existants ne font pas l'objet d'une aide RuralogY'.

Le bénéficiaire de l'aide peut, à titre exceptionnel, réaliser l'acquisition d'un programme de logements sociaux en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). L'opération livrée doit cependant en tout point répondre aux objectifs de développement de l'offre en logements sociaux telle que prévue au protocole.

L'attribution de chaque Pass RuralogY', nécessaire à la réalisation des opérations, est soumise au vote de la Commission Permanente du Département.

III-4. Fixation du montant de l'aide RuralogY'

L'aide RuralogY' est sollicitée par le maître d'ouvrage d'un programme de logements locatifs sociaux, **uniquement dans le cas où le besoin d'un financement complémentaire est avéré et précisément justifié.**

Le montant de l'aide est ainsi déterminé à partir du bilan d'une ou plusieurs opérations mutualisées et du compte d'exploitation prévisionnelle.

Ce montant est déduit à partir du détail des dépenses et recettes de l'opération qui précise :

En dépenses :

- la visibilité du coût global (prix d'acquisition du terrain ou montant du loyer dans le cadre d'un bail, frais divers...) et la traçabilité de la maîtrise du terrain d'assiette de l'opération ;
- les explications relatives aux coûts de construction selon la nature du projet (contraintes techniques, procédé constructif, réhabilitation...) traduit en postes différenciés, rapportés aux mètres carrés de surfaces utiles.

En recettes :

- l'analyse précise des subventions mobilisables de l'ensemble des partenaires, y compris des partenaires locaux (commune, EPCI) ;

- l'exposé des prêts mobilisés avec une présentation des alternatives possibles (PLAI, PLUS...);
- le niveau de fonds propres impliquant la maîtrise d'ouvrage dans le projet (attendus à un niveau minimum).

L'aide du Département est plafonnée, sauf exception dûment justifiée, à :

- un maximum de 20 % du prix de revient de l'opération (PLUS et PLAI) en construction neuve ;
- un maximum 25 % du prix de revient de l'opération (PLUS et PLAI) en acquisition-amélioration.

Les logements en PLS ne peuvent pas bénéficier d'une aide financière.

III-5. Modalités de versement de l'aide

Après signature et notification du Pass RuralogY², le versement de l'aide peut s'effectuer en deux temps, sur demande écrite.

- Un premier acompte peut être versé si le maître d'ouvrage justifie de l'atteinte de 50 % des dépenses prévues dans le plan de financement. Le montant de l'acompte est fixé à 50 % du montant total de la subvention accordée. Il sera versé sur présentation des ordres de services et d'un récapitulatif des factures réglées correspondant à 50 % du prix de revient estimé.
- Le solde est versé à l'achèvement des travaux et sur présentation de :
 - la Déclaration attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) ;
 - d'un récapitulatif des factures réglées auprès du notaire, pour l'acquisition du terrain d'assiette, des entreprises, bureaux d'études, maîtres d'œuvre pour réalisation des travaux, ou dans le cas d'une VEFA de l'acte définitif de l'acquisition ;
 - d'une fiche récapitulative de l'opération, indiquant la localisation du programme, le nombre et la typologie des logements, le niveau de loyer par type de logement, les réservataires et leur contingent, le plan de financement définitif, les moyens de gestion attribués au programme, les plans (de masse, de façades, de niveaux) et des photos des façades et espaces extérieurs.

En cas de non commencement des travaux dans l'année suivant la notification du Pass, une prorogation exceptionnelle d'un an peut être accordée. Dans le cas contraire, la subvention attribuée est caduque.