



Yvelines
Le Département

Dispositif 'Prévention Carence'

Plan Départemental d'appui aux
Communes carencées

RÈGLEMENT

Table des matières

Préambule.....	3
Article I. Présentation du dispositif ‘ Prévention Carence ’	5
Objectifs et nature du dispositif ‘ Prévention Carence ’.....	5
Bénéficiaires.....	5
Périmètre d’intervention et éligibilité au dispositif.....	5
Durée	6
Moyens alloués et suivi.....	6
Article II. Subvention forfaitaire ‘ Prévention Carence ’	7
Objectifs.....	7
Critères d’éligibilité	7
Nature et montant de l’aide.....	7
Procédure d’attribution.....	8
Modalités de paiement	8
Article III. Subvention exceptionnelle d’équilibre.....	10
Objectifs.....	10
Critères d’éligibilité	10
Nature et montant de l’aide.....	10
Modalités d’attribution.....	10
Modalités de paiement	11
ANNEXE 1 – Carte des communes déficitaires et carencées au titre de l’article 55 de loi SRU pour la triennale 2017-2019	12
ANNEXE 2 : Plafonnement des prix d’acquisition en VEFA par secteur en € HT /m ² SHAB hors parking.....	13

Préambule

La période triennale 2017-2019 marque un tournant dans l'application de l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbains (13 décembre 2000) sur le territoire des Yvelines. Début 2018, 19 communes yvelinoises ont fait l'objet d'un arrêté de carence pour la période triennale en cours, au motif de la non-atteinte des objectifs quantitatifs et/ou qualitatifs sur la précédente (2014-2016)¹.

Au total, le Département a ainsi vu son nombre de communes carencées multiplié par trois d'une triennale à l'autre, et rien ne laisse augurer aujourd'hui d'une amélioration dans les années à venir si l'on considère le renforcement des obligations (passage à 25%) et l'accélération du rythme de rattrapage prévus par la loi Duflo I jusqu'en 2025².

Au 1er janvier 2017, il manquait 27 185 logements locatifs sociaux sur l'ensemble des Yvelines pour atteindre l'objectif 2025, cela sans compter l'inévitable augmentation du parc de résidences principales qui va encore creuser le déficit. La période triennale 2017-2019 devant permettre de rattraper 33% du retard, l'objectif de production de logements sociaux est porté à 8935 logements dont 43% devront être réalisés par les 19 communes carencées.

2017-2019 constitue donc une période absolument décisive pour impulser une dynamique plus soutenue de production, sans quoi le nombre de communes yvelinoises carencées va s'accroître dans les années à venir. Accompagner au mieux ces communes déjà carencées, ou en passe de l'être, constitue un enjeu d'intérêt départemental majeur pour les prochaines années.

C'est pourquoi, le Conseil départemental des Yvelines a adopté le 30 mars 2018, un **Plan de soutien aux communes carencées**.

Ce plan couvre l'ensemble des périodes triennales jusqu'en 2025, avec comme objectif d'accompagner les communes qui, déjà à court terme, sont dans l'incapacité d'atteindre leurs objectifs, qu'il s'agisse de communes carencées ou de communes déficitaires mais à fort risque de carence pour la triennale suivante.

Ce plan est construit autour d'un axe majeur : la démultiplication des modes de production, c'est-à-dire la mobilisation de tous les canaux de production qu'il s'agisse de la construction neuve, de l'acquisitions-amélioration ou de l'acquisition-conventionnement, pour parvenir aux objectifs de la loi SRU. C'est notamment sur ces deux derniers canaux que le Département souhaite mettre l'accent en encourageant la mobilisation du parc privé existant de logements ou de bureaux, qui reste aujourd'hui une ressource encore faiblement exploitée pour la création de nouveaux logements locatifs sociaux.

A travers ce plan, le Département propose ainsi d'intervenir à travers un panel d'actions regroupées autour de 5 axes d'intervention :

- 1) **Travailler sur la mise à disposition de foncier en faveur de la construction de logements sociaux neufs** à travers l'encouragement des conventionnements EPFIF permettant des interventions ciblées sur des périmètres pré-identifiés ainsi que interventions ponctuelles dans le diffus par préemption, la mobilisation de l'AFDEY sur les grands tènements fonciers stratégiques yvelinois, et par l'animation du protocole que le Département a conclu avec la Foncière Publique Solidaire le 23 janvier 2018 ;
- 2) **Développer les opérations d'acquisition-conventionnement à travers la mobilisation de l'AFDEY en vue de l'acquisition d'immeubles en bloc** et à travers la mise en place d'une instance opérationnelle multi-partenariale de pilotage de ces acquisitions ;

¹ Au 1er janvier 2017, **68 communes yvelinoises ne sont pas en conformité avec l'article 55 de la loi SRU** (soit les trois-quarts des 94 communes concernées par cette obligation dans les Yvelines) parmi lesquelles :

- **40 communes sont déficitaires ;**
- **19 communes font l'objet d'un arrêté de carence pour la triennale 2017-2019** : Versailles, Maisons-Laffitte, Le Chesnay, Chatou, La Celle-Saint-Cloud, Rocquencourt, Jouy-en-Josas, Bailly, Marly-le-Roi, Montesson, Le Pecq, Chambourcy, Fourqueux, Les Clayes-sous-Bois, Jouars-Pontchartrain, Neauphle-le-Château, Saint-Rémy-lès-Chevreuse, Chevreuse, Flins-sur-Seine ;
- **9 communes ont été exemptées** d'obligations pour la triennale en cours, au titre de l'article 97 de la loi Egalité et Citoyenneté, au motif d'une faible tension de la demande sociale : Ablis, Auffargis, Bonnelles, Bouafle, Bullion, Cernay-la-ville, Guerville, Morainvilliers, Sonchamp.

² La triennale 2014-2016 devait permettre de rattraper 25% du retard, la triennale 2017-2019 doit permettre d'en rattraper 33%, la triennale 2020-2022 : 50% et la triennale 2023-2025 : 100%.

- 3) **Apporter un soutien financier aux opérations de logements sociaux déficitaires, en construction neuve et en acquisition-amélioration le cas échéant ;**
- 4) **Soutenir l'intermédiation locative** à travers des conventions d'objectifs passées avec les associations spécialisées ;
- 5) **Travailler sur l'efficacité des outils de production du logement social par l'amélioration du parc existant en engageant une réflexion spécifique avec l'ANAH sur le sujet.**

L'objectif du Département à travers l'ensemble de son Plan est **d'accroître la production de logements sociaux sur le territoire yvelinois. Chaque action de ce plan doit ainsi contribuer, à son échelle, à l'accroissement de la production pour atteindre les objectifs en 2025.**

Le présent règlement correspond à la mise en œuvre du 3^{ème} axe de ce plan à travers la mise en place d'un **programme de subventions exceptionnelles en faveur des opérations-bailleurs déséquilibrées**, permettant notamment d'appuyer les opérations d'acquisition-amélioration. En effet, la majorité des communes yvelinoises déficitaires ou carencées au titre de loi SRU se situent dans les zones les plus tendues du département (A bis, A) où le foncier est rare et cher.

Ce programme vient compléter les programmes déjà déployés par le Département que sont Yvelines/Résidences et Prior'Yvelines, le premier soutenant la création de logements spécifiques (résidences accueil, pension de famille, résidences seniors et intergénérationnelles, résidences étudiantes, FJT), le second soutenant la création de logements sociaux familiaux des communes urbaines retenues à l'appel à projets lancé en 2015³.

³ Sur les 40 communes déficitaires et les 19 communes carencées, 11 communes ont candidaté et ont été sélectionnées à l'appel à projets Prior'Yvelines : Voisins-le-Bretonneux, Les Clayes-sous-Bois, Maurepas, Vélizy-Villacoublay, Saint-Germain-en-Laye, Andrésy, Conflans-Sainte-Honorine, Juziers, Epône, Mézières-sur-Seine, Rosny-sur-Seine

Article I. Présentation du dispositif ‘ Prévention Carence ’

Objectifs et nature du dispositif ‘ Prévention Carence ’

En complément des autres actions déployées dans le cadre du Plan de soutien aux communes carencées mais aussi en complément des programmes déjà existants de soutien à la production de logements sociaux que sont Prior’Yvelines et Yvelines/Résidences, le Conseil départemental a souhaité mettre en place de nouvelles aides financières en direction des opérations de logements sociaux, regroupées au sein d’un dispositif nommé ‘ Prévention Carence ’.

Comme toutes les actions déployées à travers son Plan d’appui aux communes carencées, le Département souhaite que ces nouvelles aides financières contribuent à accroître la production de logements sociaux sur le territoire avec pour ligne de mire l’atteinte des objectifs SRU en 2025.

C’est pourquoi le Département propose dans ce dispositif, deux natures de subvention :

- Une subvention forfaitaire portant sur toute opération de logement locatif social répondant à des critères généraux ;
- Une subvention exceptionnelle d’équilibre ciblée sur des opérations particulièrement difficiles à monter.

La subvention forfaitaire propose aux opérateurs de programme de logements sociaux, **un soutien financier leur permettant de réaliser des opérations qualitatives, dans un contexte fortement contraint.**

La subvention d’équilibre est une **aide négociée**, allouée en fonction du besoin, dont la finalité est **de rendre opérationnelles des opérations par nature bloquées, car impossible à équilibrer financièrement, notamment en raison de coûts de foncier particulièrement élevés et à plus forte raison, lorsqu’il est envisagé d’intervenir en acquisition-amélioration.**

Ces aides ne sont pas cumulables avec d’autres programmes départementaux d’aide à l’investissement.

Bénéficiaires

L’ensemble des organismes qui assurent la maîtrise d’ouvrage d’opérations de logements locatifs sociaux, est susceptible de bénéficier du système de subventions mis en place.

Sont donc concernés :

- Les offices publics de l’habitat (OPH) ;
- Les entreprises sociales pour l’habitat (ESH) ;
- Les sociétés d’économie mixte (SEM) ou sociétés publiques locales (SPL) ;
- Les coopératives HLM ;
- Les organismes agréés en maîtrise d’ouvrage d’insertion ;
- Les services communaux maîtres d’ouvrage d’opérations de logement social ;
- Les structures porteuses d’habitat participatif, au prorata de la part sociale, solidaire ou environnementale.

Périmètre d’intervention et éligibilité au dispositif

Le dispositif est ouvert aux opérations développées au sein des communes faisant l’objet d’un arrêté préfectoral de carence et des communes déficitaires au 1^{er} janvier de l’année de la demande de subvention, **à condition que ces dernières aient signé avec le Département un protocole relatif au Plan départemental d’appui aux communes carencées⁴.**

⁴ Deux de nature de protocoles seront signés selon la situation de la commune vis-à-vis de la SRU : un collège ‘Communes carencées’ et un collège ‘Communes déficitaires’

Le dispositif concerne les opérations de logements locatifs sociaux familiaux exclusivement. Les opérations de logements spécifiques sont en effet déjà accompagnées financièrement par le Département dans le cadre du programme Yvelines/Résidences⁵.

Les opérations de réhabilitation de logements sociaux existants sans création de nouveaux logements ne sont pas concernées par le dispositif 'Prévention carence'.

Les opérations bénéficiant d'une aide départementale au titre d'un autre programme d'investissement du Département, notamment Prior'Yvelines ou dispositif d'acquisition-conventionnement, ne peuvent bénéficier du dispositif 'Prévention Carence'.

Dans le cadre du dispositif, la subvention forfaitaire Prévention Carence n'est pas cumulable avec la subvention exceptionnelle d'équilibre.

Durée

La limite du dispositif 'Prévention Carence' est fixée au **31 décembre 2025**.

Il couvre donc l'ensemble des périodes triennales jusqu'à cette date : 2017-2019, 2020-2022 et 2023-2025.

Moyens alloués et suivi

Le dispositif 'Prévention Carence' est dotée d'une autorisation de programme de 20 M€ qui pourra être ajustée en fonction des besoins, jusqu'à ce que le dispositif prenne fin.

Il fait l'objet d'une évaluation à l'issue de chaque période triennale afin de :

- Mettre à jour la géographie prioritaire d'application,
- Ajuster l'enveloppe financière ;
- Evaluer l'efficacité des aides attribuées et le process d'attribution.

Cette évaluation et les propositions qui en découlent, notamment d'ajustement de l'autorisation de programme, font l'objet d'un rapport, présenté à l'Assemblée départementale.

⁵ Dans le cadre des contrats Yvelines/Résidences 2016-2021 des EPCI de Grand Paris Seine & Oise, Versailles Grand Parc, Saint-Germain-Boucles-de-Seine et Saint-Quentin-en-Yvelines, 1488 places sont programmées pour un montant total de subventions fléchées de 12 097 500€ sur des communes déficitaires ou carencées.

Article II. Subvention forfaitaire ‘ Prévention Carence ’

Objectifs

La subvention forfaitaire à la production de logements sociaux du Conseil départemental des Yvelines vise à soutenir les bailleurs sociaux dans la réalisation d'opérations de qualité, dans un contexte fortement contraint. Cette aide vise à favoriser la sortie d'opérations en adéquation avec les besoins.

Critères d'éligibilité

Sont éligibles à la subvention forfaitaire ‘ Prévention Carence ’, les opérations suivantes :

- ⇒ Opérations réalisées en vente en l'état futur d'achèvement dans la limite d'un prix d'acquisition m²/shab HT plafonné selon la grille de prix annexée au règlement ;
- ⇒ Ou Opérations neuve en maîtrise d'ouvrage directe (dont opérations de densification par transformation du patrimoine existant et extension/surélévation de patrimoine existant) ou en acquisition-amélioration (dont opérations de transformation d'usage) ;
- ⇒ Opérations de logements **locatifs sociaux familiaux**;
- ⇒ Opérations contribuant à répondre aux obligations qualitatives de la loi SRU sur la période triennale en termes de répartition des financements soit un minimum de 30 % de logements PLAI et un maximum de 30 % de logements PLS (ramené à 20 % dans les communes ayant un taux SRU inférieur à 10%) ;
- ⇒ Opération faisant la démonstration de l'optimisation des droits à construire au titre du PLU communal ou intercommunal, en tenant compte des contraintes techniques et/ou environnementales spécifiques à l'opération ;
- ⇒ Opérations présentant une maîtrise des loyers de sortie, charges comprises, et proposant une minoration des loyers par rapport aux plafonds fixés par la circulaire annuelle des loyers et le barème annuel des loyers plafonds APL ;
- ⇒ Opérations bénéficiant d'une **localisation** à proximité des zones d'emplois, des équipements, des services et des transports en commun ou solutions de mobilités ;
- ⇒ Opérations présentant une diversité de typologies de logements, incluant des typologies familiales.

Nature et montant de l'aide

Pour les opérations répondant aux critères d'éligibilité exposés ci-dessus, le Conseil départemental alloue une subvention forfaitaire de :

	Neuf (MOD, VEFA)	Acquisition-Amélioration
PLAI	4000 €/logement	6000 €/logement
PLUS	2000 €/logement	3000 €/logement

Le Département alloue **une prime complémentaire de 1000 €/logement PLAI-PLUS** dans les cas suivants :

- Participation financière de la Commune directe ou indirecte (via la mise à disposition du foncier ou la minoration de son coût de cession par exemple) ;
- Situation en hyper-centre ;
- Expérimentation ou travail spécifique sur la qualité d'usage des logements pour des opérations conservant un prix de revient moyen optimisé ;
- Améliorations énergétiques supérieures aux normes en vigueur ;
- Situation dans un périmètre de protection impliquant un travail architectural spécifique.

Cette prime est cumulable si une opération répond à tout ou partie des conditions énoncées ci-dessus.

Le Département se réserve la possibilité de négocier, au cas par cas, des droits de réservation sur les projets qui lui seront présentés.

Procédure d'attribution

Afin de pouvoir bénéficier de l'aide, le maître d'ouvrage de l'opération devra fournir au Conseil départemental :

- Un courrier de demande de subvention adressé au Président du Conseil départemental des Yvelines ;
- Un courrier du Maire de la Commune concernée confirmant son accord sur le projet ;
- Une présentation du programme de logements définitif selon les items suivants :
 - o Plan de situation et localisation par rapport aux transports/commerces/équipements,
 - o caractéristiques techniques de l'opération,
 - o justification de l'optimisation des droits à construire, tenant compte des enjeux d'insertion urbaine et des contraintes techniques et /ou environnementales du site,
 - o nombre et types de logements,
 - o tableau des loyers (logements et parkings),
 - o descriptif des prestations (logements et résidence) ;
 - o décomposition du prix de revient de l'opération : coût prévisionnel HT décomposé en charge foncière totale (construction neuve) ou en charge immobilière totale (acquisition-amélioration), en coût des travaux hors VRD et en montant des prestations intellectuelles et frais divers ;
 - o justification de l'éligibilité de l'opération au regard de la recherche de qualité ou d'innovation sur les champs cités.
- Un justificatif de disponibilité du terrain ou de l'immeuble (acte de vente, promesse de vente, bail) ;
- L'accord d'agrément de l'Etat ;
- Un plan de financement prévisionnel, daté et signé ;
- Un document officiel actant la participation de la Commune pour pouvoir bénéficier de la prime complémentaire ;
- Un calendrier prévisionnel de réalisation.

Une convention d'attribution de l'aide est établie entre le Conseil départemental des Yvelines et l'organisme bénéficiaire, précisant notamment les caractéristiques de l'opération, le calendrier prévisionnel de réalisation et les modalités de versement de la subvention.

Cette convention est présentée pour adoption en Commission permanente du Conseil départemental.

Modalités de paiement

Le paiement intervient deux fois :

- Le premier versement, correspondant à 50% du montant de la subvention, est conditionné :
 - o à la signature de la convention par les deux parties ;
 - o à la transmission de l'ordre de service de commencement des travaux ou compromis de vente dans le cas d'une VEFA et de l'acte de vente dans le cas de l'acquis-amélioré, l'arrêt de permis de construire, les plans et le projet de convention APL signé ;
- Le solde est versé à l'achèvement des travaux sur présentation de la Déclaration attestant l'achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) et d'un récapitulatif des factures réglées auprès des entreprises, bureaux d'études, maîtres d'œuvre, ou de l'acte définitif de l'acquisition en VEFA, en original signé.

Les opérations de logements devront être commencées, au plus tard, un an après la dernière année du dispositif fixée à 2025, pour pouvoir bénéficier de la subvention.

Article III. Subvention exceptionnelle d'équilibre

Objectifs

La subvention exceptionnelle d'équilibre du Conseil départemental des Yvelines vise à rendre opérationnels des projets aujourd'hui bloqués car impossible à équilibrer financièrement au regard de leur complexité technique et des surcoûts de charge foncière. A travers cette aide, le Département souhaite aussi encourager les opérateurs à se positionner sur de nouvelles opportunités, non envisagées jusqu'à présent.

Critères d'éligibilité

Sont éligibles à cette aide :

- ⇒ Opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage directe ou en acquisition-amélioration : les opérations en VEFA ne peuvent bénéficier de cette aide.
- ⇒ Opérations de logements **locatifs sociaux familiaux** ou opérations mixtes incluant une majorité de logements familiaux et des produits très sociaux en logements spécifiques (type pension de famille) ;

Nature et montant de l'aide

Pour les opérations répondant aux critères d'éligibilité exposés ci-dessus, le Conseil départemental alloue une aide, définie au cas par cas, dans le cadre d'un travail d'analyse du bilan de l'opération.

Cette aide n'est pas plafonnée dans son montant mais devra répondre, pour son allocation, au respect des critères énoncés ci-après.

Modalités d'attribution

La subvention exceptionnelle d'équilibre du Dispositif ' Prévention Carence ' est une aide **négociée entre le Département et les opérateurs**, dont la décision d'allocation et le montant sont arbitrés par le Conseil départemental, sur la base d'un travail d'analyse de l'équilibre financier de l'opération.

La proposition d'aide départementale s'opère dans la plus grande vigilance sur les valeurs de référence en matière de coût du foncier selon les secteurs et du coût de revient des opérations en fonction de leurs caractéristiques, afin de circonscrire les effets inflationnistes de ce mécanisme d'aide. Pour ce faire, le Département sollicite ses partenaires experts, au premier rang desquels l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France.

Le travail d'analyse du Département portera, notamment, sur les items suivants :

- Caractéristiques et composition de l'opération : situation, typologie des logements, typologie des financements, aspects techniques et architecturaux, loyers de sortie ;
- Optimisation des droits à construire, en tenant compte des contraintes techniques et/ou environnementales spécifiques à l'opération ;
- Montant du coût de revient et de la charge foncière au regard de l'implantation de l'opération et de ses caractéristiques techniques ;
- Equilibre du bilan au regard des coûts de charge foncière, des contraintes techniques de l'opération et des loyers de sortie cibles dans un objectif de production d'une offre en adéquation avec le profil des demandeurs (relevant majoritairement du PLAI);
- Le plan de financement prévisionnel, notamment l'apport en fonds propres et les autres participations financières, notamment celles des autres collectivités ;
- Le montage opérationnel.

Le Département se réserve la possibilité de négocier, au cas par cas, des droits de réservation sur les projets qui lui seront présentés.

Une fois le projet sélectionné et le montant de l'aide arbitré, un projet de convention d'attribution est établi entre le Conseil départemental des Yvelines et l'organisme bénéficiaire, précisant notamment les caractéristiques de l'opération, le calendrier prévisionnel de réalisation et les modalités de versement de la subvention.

Ce projet de convention est présenté pour adoption au Conseil départemental.

Ce projet de convention est établi sur transmission, par les bénéficiaires, au Conseil départemental, des pièces suivantes :

- Un courrier du Maire de la commune concernée confirmant son accord sur le projet ;
- Une présentation du programme de logements définitif selon les items suivants :
 - o Situation par rapport aux transports/commerces/équipements,
 - o caractéristiques techniques de l'opération,
 - o justification de l'optimisation des droits à construire, tenant compte des enjeux d'insertion urbaine et des contraintes techniques et /ou environnementales du site
 - o nombre et types de logements,
 - o tableau des loyers (logements et parkings)
 - o descriptif des prestations (logements et résidence) ;
 - o décomposition du prix de revient de l'opération : coût prévisionnel HT décomposé en charge foncière totale (construction neuve) ou en charge immobilière totale (acquisition-amélioration), en coût des travaux hors VRD et en montant des prestations intellectuelles et frais divers ;
 - o justification de l'éligibilité de l'opération au regard de la recherche de qualité ou d'innovation sur les champs cité.
- Un justificatif de disponibilité du terrain ou de l'immeuble (acte de vente, promesse de vente, bail) ;
- L'accord d'agrément de l'Etat ;
- Un plan de financement prévisionnel, daté et signé, incluant l'aide du Département ;
- Un calendrier prévisionnel de réalisation.

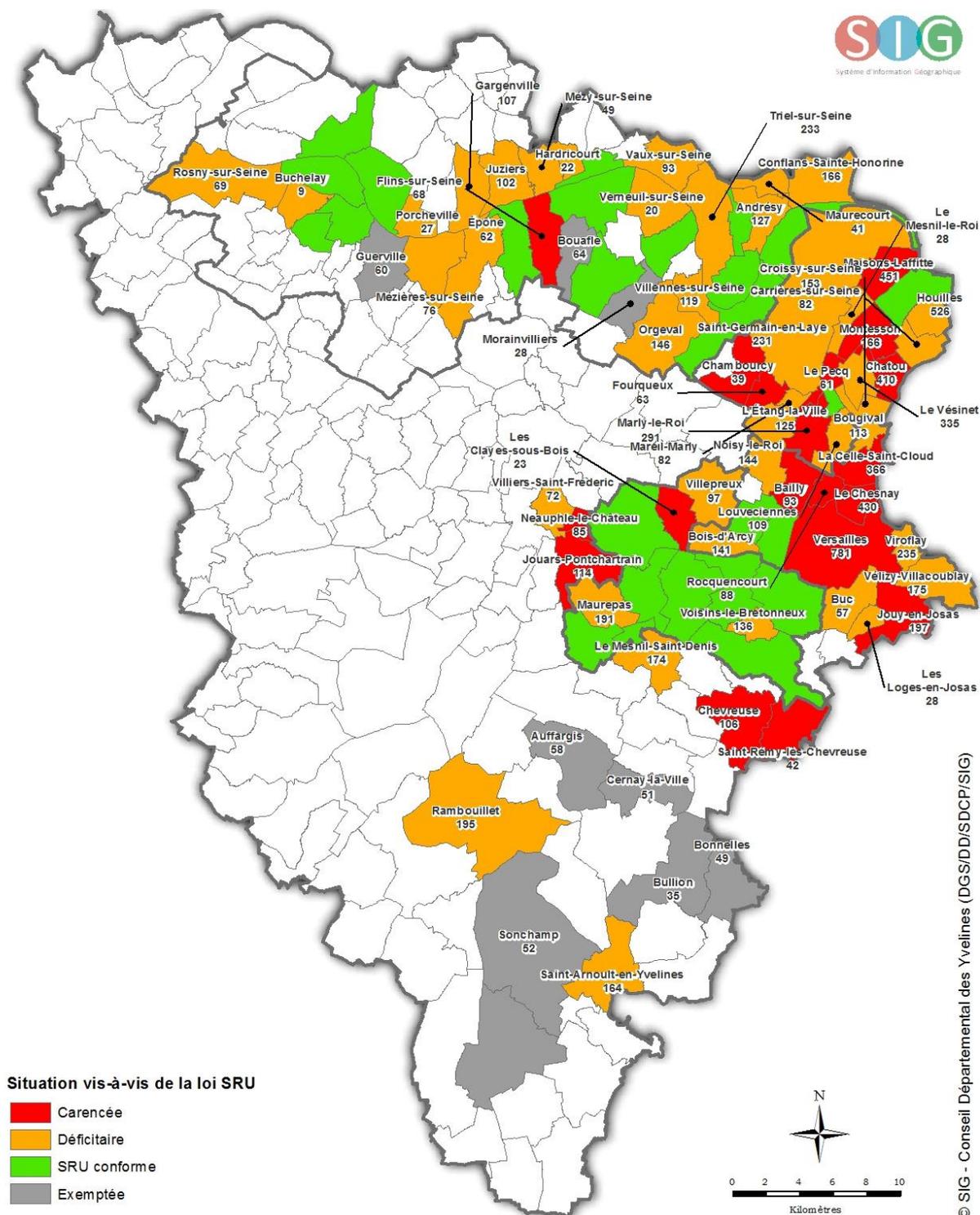
Modalités de paiement

Le paiement intervient deux temps :

- Le premier versement, correspondant à 50% du montant de la subvention, est conditionné :
 - o à la signature de la convention par les deux parties ;
 - o à la transmission de l'ordre de service de commencement des travaux ou compromis de vente dans le cas d'une VEFA et de l'acte de vente dans le cas de l'acquis-amélioré, l'arrêté de permis de construire, les plans et le projet de convention APL signé,
- Le solde est versé à l'achèvement des travaux sur présentation de la Déclaration attestant l'achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) et d'un récapitulatif des factures réglées auprès des entreprises, bureaux d'études, maîtres d'œuvre, ou de l'acte définitif de l'acquisition en VEFA, en original signé.

Les opérations de logements devront être commencées, au plus tard, un an après la dernière année du dispositif fixée à 2025, pour pouvoir bénéficier de la subvention.

ANNEXE 1 – Carte des communes déficitaires et carencées au titre de l'article 55 de loi SRU pour la triennale 2017-2019



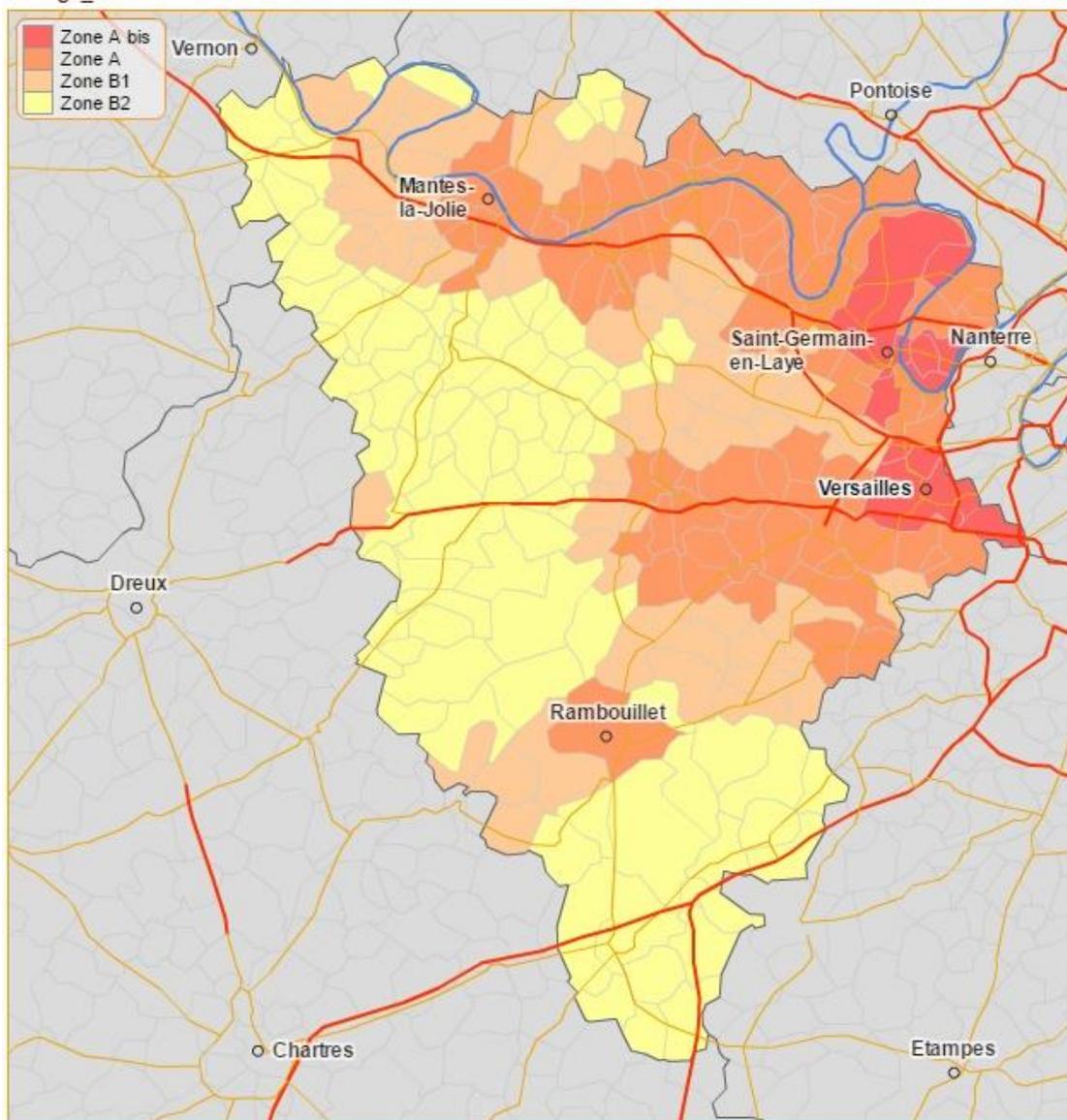
ANNEXE 2 : Plafonnement des prix d'acquisition en VEFA par secteur en € HT /m² SHAB hors parking

Pour les opérations en VEFA, la subvention départementale est octroyée si le prix d'acquisition inscrit dans le compromis de vente ou l'acte notarié fourni par l'opérateur est inférieur ou égal aux prix mentionnés dans la grille ci-contre.

Toutefois, des dérogations seront possibles pour des opérations à forte valeur patrimoniale et/ou aux contraintes techniques avérées.

	€ HT /m ² SHAB hors parking
A bis - A	2800 €/m ² SHAB
B1	2400 €/m ² SHAB
B2	2200 €/m ² SHAB

zonage_ABC



© Géoclip 2015 - IGN GéoFla - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur.