



**Yvelines**  
Le Département

# RuralogY' [2018-2022]

**Créer des logements sociaux en milieu rural**

---

---

## RÈGLEMENT

# Préambule

## Le Département, acteur majeur d'un développement rural équilibré.

Le secteur rural yvelinois connaît depuis plusieurs décennies une évolution continue de l'occupation de ses sols. Une partie des surfaces agricoles et naturelles mute progressivement en habitat individuel souvent déconnecté des centres-bourgs et centres-villages. Parallèlement au recul de l'activité agricole, la sociologie des habitants du secteur rural a également évolué, marquée à la fois par un vieillissement de la population résidente et par l'arrivée de nouveaux ménages en provenance du cœur d'agglomération parisienne pour accéder à la propriété.

Soucieux d'assurer un développement équilibré du territoire et de limiter l'étalement urbain, le Département accompagne l'aménagement du secteur rural avec pour principe fondateur **un développement structuré à partir des communes dites pôles de développement.**

Dotés d'infrastructures et de services existants et d'un poids démographique significatif (de 2000 hab à 8 000 hab pour les pôles situés en zone rurale), ces pôles doivent être renforcés de manière à accueillir ou développer une offre d'activités économiques, de commerces, d'équipements et de logements capable de répondre aux besoins de la commune centre et des communes avoisinantes, en relai de leurs propres équipements et offre résidentielle.

**Partenaire historique du bloc communal, le Département intervient aux côtés des collectivités de manière encore plus accrue depuis 2015 en faveur de la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs ruraux** par le développement de services, équipements et infrastructures adaptés : création d'IngénierY, lancement de son Plan d'amélioration des services publics soutenant la création de maisons de santé et le développement numérique, programmes dédiés au rural tels que les contrats ruraux et Ruralogy.

## Ruralogy : soutenir la diversification de l'offre locative en milieu rural

Principalement composé d'un tissu pavillonnaire, le secteur rural ne permet pas de proposer une diversité de parcours résidentiels, et de répondre aux besoins de tous les habitants, notamment des jeunes et des seniors.

Les opérations de logements locatifs sociaux familiaux y sont rares. Compte tenu de leur faible taille, elles mobilisent peu les bailleurs, qui doivent par ailleurs se passer de toute subvention publique, inexistante sur les territoires ruraux. Les bilans sont structurellement déséquilibrés notamment en acquisition-amélioration de patrimoine ancien et les coûts de gestion afférents sont conséquents.

C'est pourquoi **le Département a initié en 2015 le programme Ruralogy** qui s'est appuyé pour sa première phase (2015-2017) sur un protocole avec 3 opérateurs afin de les mobiliser aux côtés des collectivités rurales. **Il a ainsi permis de soutenir en 3 ans la réalisation de 96 logements dans le cadre de 8 opérations grâce à l'aide financière départementale.**

## RuralogY 2018-2022 : Poursuivre la revitalisation des centres bourgs ruraux

Depuis 2017, plusieurs évolutions législatives et réglementaires ont un impact fort sur l'activité des opérateurs de logement sociaux (augmentation de la TVA, baisse des produits des loyers par la mise en place du RLS et le gel des loyers etc.) ...

En zone rurale, ces difficultés sont aggravées par un recul voire un retrait des partenaires financiers (Etat et Région notamment). Dans le même mouvement, l'exemption des communes rurales aux obligations de la Loi SRU<sup>1</sup>, bien que cohérente au regard des besoins réels, obère néanmoins la capacité à produire du logement social (pas d'aides de l'Etat).

Pour sa part, le Département entend, pour cette deuxième phase (2018-2022):

- poursuivre le soutien au logement social en milieu rural **en ouvrant l'éligibilité à tout maître d'ouvrage des logements sociaux susceptible** de proposer des opérations contribuant aux objectifs et menées en concertation avec la commune et l'intercommunalité. Pour assurer un effet levier, les programmes avec plusieurs opérations mutualisées sont encouragés ;
- renforcer le programme afin d'en faire un véritable outil levier de revitalisation des principales centralités rurales en privilégiant les communes pôles de développement et en accompagnant les opérations **démontrant leur contribution à la (re)structuration urbaine du centre-ville ou centre-bourg concerné**. IngeniérY pourra à ce titre être mobilisé en amont pour repérer les fonciers mutables.

---

<sup>1 1</sup> Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, sur les **68 communes yvelinoises qui ne sont pas en conformité avec l'article 55 de la loi SRU , 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.

# Article 1 – Objectifs, nature et moyens du programme RuralogY

## Article 1.1. Objectifs

**RuralogY** est un programme départemental qui vise le développement d'une offre de logements locatifs sociaux dans le secteur à dominante rurale du département (voir carte en annexe) et principalement dans les communes identifiées comme pôles structurants ou d'appui du développement en zone à dominante rurale.

Il s'inscrit dans la politique de développement et d'aménagement du Département conformément aux orientations de son Schéma d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (Sdadey), dans un objectif conjoint de maîtrise de l'étalement urbain, et de structuration d'un développement polarisé capable de concentrer logements, services et équipements.

**RuralogY** promeut les opérations réalisées préférentiellement dans un cadre mutualisé favorisant des effets d'économie d'échelle pour leur réalisation et leur gestion, et capable de répondre aux objectifs identifiés dans le cadre des stratégies locales de développement.

## Article 1.2. Moyens

- **Aide aux collectivités pour le repérage des fonciers potentiels et la pré-identification du projet de logements avec le soutien d'IngénierY.**

Dans le cadre de ses missions d'assistance aux communes rurales confiées par le Département, l'Agence IngénierY pourra être mobilisée pour pré-identifier les bâtis mutables ou les parcelles en dents creuses en centres-bourgs. Elle pourra également proposer à la collectivité une pré-faisabilité en amont d'une mise en relation avec un opérateur.

- **Aide financière d'équilibre aux opérateurs pour les programmes de logements**

Pour accompagner la réalisation d'opérations généralement difficiles à équilibrer pour les opérateurs en secteur rural, le Département propose une aide financière, visant à équilibrer, le cas échéant, le bilan économique des opérations de logements sociaux, dont l'éligibilité, la sélection et les modalités de calculs sont exposés ci-après.

Pour ce faire, le programme RuralogY 2018-2022 sera doté d'un budget de 15 Millions d'euros pour la période du programme (2018-2022).

## Article 2 - Critère d'éligibilité au programme

### 2.1 - Opérations éligibles

Les opérations éligibles sont les **programmes de logements locatifs sociaux familiaux** des Yvelines réalisés :

- de manière prioritaire, dans des communes du secteur à dominante rurale identifiées comme pôle de développement dans le cadre du SDADEY du Département (voir carte en annexe)
- ou, sous réserve de justifications, des communes pouvant être ou en capacité d'accueillir des perspectives de développement (niveau important en terme d'offre de transports, d'équipements et de service à proximité immédiate) en cohérence avec les documents de planification tel que SCOT, PLHi, PLUi, projets de territoire ....
- et préférentiellement en centre-bourg ou centre-ville (localisation au sein de l'enveloppe urbaine).

Ces opérations peuvent 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.
- **à titre dérogatoire**, réaliser l'acquisition d'un programme de logements sociaux en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). L'opération livrée doit cependant respecter les objectifs de développement de l'offre en logements sociaux tels que présentés à l'article 1 et respecter un prix maximal d'acquisition tel que précisé à l'article 3 ;

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

Les logements créés peuvent relever d'agréments PLUS ou PLAI.

## 2.2 - Critères de sélection

Outre leur éligibilité, **seront privilégiés** les programmes de logements:

- **présentant des opérations mutualisées**, c'est-à-dire présentant plusieurs opérations dans la même commune ou dans des communes d'une même intercommunalité, afin d'atteindre une taille efficiente pour leur opérationnalité financière tant en terme d'investissement que pour leur future gestion. Pour être considérées comme telles, les opérations doivent :
  - o être présentées au sein d'un même programme,
  - o être planifiées de manière simultanée au sein d'un même échéancier,
  - o permettre, par leur caractère mutualisé, de contribuer aux objectifs de développement de la collectivité (PLHI, projets de territoire etc.)
- **contribuant au renouvellement urbain du centre-ville/centre-bourg** en favorisant l'intégration urbaine de l'opération au sein de l'ilot et du centre : morphologie adaptée au tissu urbain rural en termes de densité, d'insertion urbaine, architecturale et paysagère ; desserte et cheminements ...
- **apportant une réponse qualitative au niveau de la conception, de la construction, de la consommation énergétique et de la gestion**, répondant aux usages des futurs occupants.
- **proposant une typologie et un niveau de loyers répondant aux besoins des populations locales.**

## 2-3 - Bénéficiaires de l'aide financière

L'ensemble des organismes qui assurent la maîtrise d'ouvrage d'opérations de logements locatifs sociaux, est susceptible de bénéficier de l'aide financière RuralogY'. 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.

### Article 3 – Fixation du montant de l'aide RuralogY'

L'aide RuralogY' est sollicitée par le maître d'ouvrage du 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 :

- Le prix de revient global : la charge foncière (prix d'acquisition du terrain ou montant du loyer dans le cadre d'un bail, frais divers...); les coûts de construction justifiés (contraintes techniques, procédé constructif, réhabilitation...) et détaillés en postes différenciés.

En recettes :

- l'analyse précise des subventions mobilisables de l'ensemble des partenaires, y compris des partenaires locaux (commune, EPCI) en numéraire et/ou en valorisation ;
- le détail des prêts mobilisés (PLAI, PLUS...);
- les fonds propres du maître d'ouvrage qui doivent représentée au minimum **10%** du Prix de revient de l'opération ou du programme d'opérations mutualisées.

Par ailleurs **l'aide du Département ne peut excéder 15%** :

- du prix de revient (PDR) global pour les opérations de moins de 10 logements (hors VEFA) ;
- d'un prix de revient (PDR) pour les opérations de plus de 10 logements (hors VEFA) plafonné:
  - o à 180 000€/logement pour les opérations en construction neuve,
  - o à 200 000€ /logement pour les opérations en acquisition-amélioration,
- d'un montant d'acquisition en m<sup>2</sup> SHAB plafonné pour toutes les opérations en VEFA, selon la zone, soit :
  - o 2400 €/m<sup>2</sup> SHAB en B1
  - o 2200 €/m<sup>2</sup> SHAB en B2

**Ce pourcentage peut être exceptionnellement porté à 20 % dans le cas de programmes:**

- présentant des opérations mutualisées telles que définies à l'article 2.2.
- situées dans des communes pôles de développement tel qu'identifiées au SDADEY.

### Article 4- Modalités d'attribution

#### 4.1. -Echanges préalables

En amont de tout dépôt de dossier, des échanges associant le futur maître d'ouvrage, la Commune, l'intercommunalité si compétente et les services du Département sont obligatoires.

IngeniérY ou tout autre partenaire peut également être associé ou mobilisé par la collectivité ou le Département en fonction des opérations.

## 4.2. - Dépôt d'une demande officielle

Suite à ces échanges, le Maître d'ouvrage de l'opération en accord avec la ou les collectivité(s) locales concernée(s), dépose un dossier comprenant :

- Un courrier de demande de subvention adressé au Président du Conseil départemental des Yvelines ;
- Un courrier de la ou des Commune(s) concernée confirmant son accord sur le projet ; et de l'intercommunalité si compétente ;
- 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 et de sa contribution aux objectifs précités.
- 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 calendrier prévisionnel de réalisation.

## 4.3. - Avis du Comité de sélection

Le programme sera ensuite présenté par les services du Département à un Comité de sélection composé d'élus départementaux. Celui-ci examine le dossier et arbitre sur le montant de l'aide départementale au regard de l'éligibilité des opérations et de leur contribution aux objectifs du programme RuralogY notamment :

- Sa contribution au développement équilibré et polarisé du secteur rural et départemental,
- Son impact sur la (re)structuration urbaine du centre-bourg/centre-ville,
- Sa localisation au regard de la proximité de services et d'équipements (notamment de mobilités) et de bassins d'emplois locaux,
- Son adéquation avec les besoins locaux (nombre de logements, typologie, prix des loyers),
- La viabilité économique, sociale, et écologique.

Le Comité de sélection émettra alors un avis qui sera transmis à titre d'information aux maîtres d'ouvrages et collectivités concernées:

- Si l'avis est favorable, l'attribution d'un PASS RuralogY est présentée en Commission permanente (voir article 5.5)
- Si l'avis est réservé, celui-ci précisera les réserves et si leurs levées relèvent ou non d'une nouvelle présentation en comité de sélection,
- Si l'avis est défavorable, les motifs en sont exposés.

#### 4.4. - Attribution et signature du Pass RuralogY'

Sur proposition du Comité de sélection, le programme est présentée en Commission permanente du Conseil départemental en vue de l'attribution d'un Pass RuralogY', qui précise le montant de l'aide départementale, ses conditions de mise en œuvre et les engagements des signataires.

Le Pass RuralogY' est signé par le Conseil départemental, le maître d'ouvrage bénéficiaire, la Commune concernée par le programme de logements locatifs sociaux et l'intercommunalité si compétente en matière d'urbanisme ou d'habitat.

Ce Pass RuralogY' décrit techniquement le projet (nombre de logements, typologies, surfaces des logements et surfaces collectives, caractéristiques d'implantation sur la parcelle, modalités d'insertion urbaine, paysagère et parti architectural...), précise le plan de financement prévisionnel et acte les engagements des parties:

- pour le bailleur social : respect du calendrier de réalisation du programme, des caractéristiques du projet (techniques, programmatives, etc...), de sa part de fonds propres ...
- des collectivités, 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.

#### Article 5. Modalités de versement de l'aide

Après signature et notification du Pass RuralogY', le paiement intervient en deux temps :

- Le premier versement, correspondant à 50% du montant de la subvention, est conditionné :
  - o à la signature de la convention par les 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.

En cas de non commencement des travaux avant cette date, une prorogation exceptionnelle d'un an peut être accordée sur demande du bénéficiaire. Dans le cas contraire, la subvention attribuée est caduque.



# Annexe 1 : Carte des secteurs préférentiels d'intervention de Ruralogy



## RURALOGY 2018-2022: Secteurs préférentiels d'intervention



Yvelines  
Le Département

Edition : 5 septembre 2018

