

Direction Ville et Habitat

Sous-Direction Habitat

Affaire suivie par : Sophie JUTZET
Poste : 06 79 48 75 24

2023-CP-8047

RAPPORT A LA COMMISSION PERMANENTE

Séance du vendredi 20 octobre 2023

POLITIQUE A01 Attractivité économique

Prévention Carence : adoption de 4 conventions de financement et de 4 conventions de réservation pour Mézy-sur-Seine, Louveciennes, Chevreuse et Voisins-le-Bretonneux (206 000 €)

Code secteur : A0103

Secteur : Offre de logements

Programme Habitat social développement

2018P021E04	AP
Montant actualisé	20 000 000 €
Montant déjà engagé	10 808 000 €
Montant disponible	9 192 000 €
Montant réservé pour ce rapport	206 000 €

Echéancier de l'AP	Total	CP antérieurs	2023	2024	CP ultérieurs
Montant	20 000 000 €	397 000 €	874 500 €	1 000 000 €	17 728 500 €

Echéancier subvention	Total	2026	2028
Montant	206 000 €	103 000,00 €	103 000,00 €

Depuis 2018, le Département accompagne les communes en non-conformité avec leurs obligations au titre de la loi SRU et qui s'efforcent de rattraper leur retard. Au démarrage de cette 8^{ème} période triennale (2023-2025), 46 communes yvelinoises sur 60 non conformes ont adopté le protocole leur ouvrant l'accès au dispositif départemental 'Prévention carence' qui subventionne les bailleurs pour la création de logements locatifs sociaux familiaux.

Il est aujourd'hui proposé d'adopter 4 nouvelles subventions pour un montant total de 206 000 € permettant la réalisation de 42 logements locatifs sociaux :

- 2 subventions d'équilibre pour des opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage d'insertion (118 000€) ;
- 2 subventions forfaitaires pour des opérations en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (88 000€) assorties de droits de réservation pour 4 logements ;

Ces nouvelles conventions portent à 19,6 M€ le volume total de subventions allouées pour permettre la construction de 1 425 logements locatifs sociaux. Une évolution des modalités de financement sera proposée à la prochaine Assemblée afin d'ajuster l'intervention départementale au nouveau contexte financier et réglementaire (loi 3DS).

Les conventions de financement, objets de ce rapport, constituent des déclinaisons opérationnelles des protocoles 'Prévention Carence' établis entre le Département des Yvelines et les Communes de Louveciennes (Conseil municipal du 15 avril 2021), Voisins-le-Bretonneux (Conseil municipal du 09 novembre 2020), Mézy-sur-Seine (Conseil municipal du 28 janvier 2019) et Chevreuse (Conseil municipal du 04 avril 2019).

1. Adoption de deux subventions d'équilibre pour des opérations en maîtrise d'ouvrage d'insertion (118 000 €)

La maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) est un dispositif, mis en œuvre par des organismes agréés, qui permet de produire du logement locatif social à destination des ménages les plus fragiles (conventionnement APL ou ANAH pour 15 ans minimum), par réhabilitation ou transformation de bâti existant. Concrètement, les organismes agréés MOI peuvent être sollicités par les collectivités en recherche de programmes pour des bâtiments dégradés ou vacants, ou pour résoudre des situations de mal-logement avec des biens trop chers à rénover. Si ces opérations ont un impact limité sur l'atteinte des objectifs SRU, elles restent pertinentes à soutenir pour leur visée sociale et leur action concomitante de rénovation du parc et de création de logement dans l'existant.

a. Société Nouvelle pour le Logement Prologues - 6 logements locatifs sociaux – Louveciennes – 108 000 € - (annexe 1)

Cette convention porte sur une opération de MOI située 3 rue de la Machine à Louveciennes. La Commune était déficitaire pour la triennale 2020-2022, enregistrant en 2022, un déficit de 233 logements sociaux et un taux SRU de 17,63%.

Agréée en 2022, cette opération porte sur la restructuration d'un pavillon pour créer 6 logements sociaux d'insertion (PLAI). Malgré une participation de la Ville à hauteur de 70 000 € et des fonds propres engagés par le bailleur à hauteur de 471 248 € (36% du coût de revient prévisionnel), le projet ne peut se concrétiser sans un soutien financier du Département à l'équilibre soit 108 000 € (18 000 €/logement et 8,2% du coût de revient prévisionnel).

b. Société Nouvelle pour le Logement Prologes - 1 logement locatif social – Voisins-Le-Bretonneux – 10 000 € (annexe 2)

Cette convention porte sur un projet de transformation d'un logement communal, situé en centre-ville, en logement dit 'passerelle'. Il s'agit d'un habitat transitoire visant à amener la personne à vivre ultérieurement en autonomie, moyennement un accompagnement assuré par des professionnels.

La Commune était déficitaire pour la triennale 2020-2022, enregistrant en 2022, un déficit de 255 logements sociaux et un taux SRU de 19,46%. Malgré la participation de la Ville à hauteur de 15 000 € et du bailleur sur fonds propres à hauteur de 65 367€ (34% du coût de revient prévisionnel), le projet nécessite une subvention d'équilibre de 10 000€, soit 5% du coût de revient prévisionnel pour se concrétiser.

2. Adoption de deux subventions forfaitaires pour des opérations en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) (88 000 €)

a. Erigère - 21 logements locatifs sociaux – Mézy-sur-Seine – 44 000 € (annexe 3)

Cette convention concerne la réalisation en VEFA de 21 logements sociaux (50% du programme) situés au 12 rue Erambert à Mézy-sur-Seine. La Commune, déficitaire pour la triennale 2020-2022, enregistre en 2022, un déficit de 88 logements sociaux et un taux SRU de 14,6%. Réalisée sur l'une des dernières réserves foncières de la Ville, cette opération permet d'atteindre 52,5% des objectifs 2020-2022 (40) et propose une mixité de produits logement (21 LLS + 21 LLI). Le projet est éligible à une subvention forfaitaire de 44 000 €, soit 2 095 €/logement et 1% du coût de revient prévisionnel du projet (4,15 M€).

b. Les Résidences Yvelines Essonne - 14 logements locatifs sociaux – Chevreuse – 44 000 € (annexe 4)

Cette convention concerne la réalisation en VEFA de 14 logements sociaux (38% du programme) situés rue de Versailles à Chevreuse. La Commune, carencée pour la triennale 2020-2022, enregistre en 2022, un déficit de 307 logements sociaux et un taux SRU de 12,5%.

Ce projet permet la réalisation de 10,14% des objectifs SRU 2020-2022 (718). Subventionné par la Commune à hauteur de 200 000 € (14 286€/lgt et 10% du prix de revient), ce projet est éligible à une subvention départementale forfaitaire primée de 44 000 € (32 000 euros de base auxquels se rajoute une prime de 12 000 euros grâce à la participation communale citée précédemment), soit 3 143 €/logement et 2% du coût de revient prévisionnel du projet (2,03 M€).

3. Adoption de 2 conventions de réservation au bénéfice du Département (annexes 5 et 6)

4 logements sont réservés au bénéfice du Département au titre des subventions allouées dans le cadre de conventions de réservation conclues avec les bailleurs Erigère (Mézy-sur-Seine – 2 logements) et Les Résidences Yvelines Essonne (Chevreuse– 2 logements).

Ces nouvelles conventions portent le nombre d'opérations soutenues à 69 ayant permis la création 1 425 logements locatifs pour un volume total de subventions allouées de 19,6 M€.

En conséquence, si ces propositions vous agrément, je vous prie de bien vouloir adopter les termes des délibérations suivantes :