



**PRÉFET
DU VAL-D'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction
départementale
des territoires**

Amandine PIERRE
Chargée d'études habitat, référente PLH
Service de l'habitat, de la rénovation urbaine et du bâtiment
Pôle politiques locales de l'habitat
Tél. : 01 34 25 24 50
Mél : amandine.pierre@val-doise.gouv.fr

Cergy-Pontoise, le 13 juin 2022

Réf : SHRUB/PPLH/2022-20

Le préfet

à

Monsieur Loïc TAILLANTER
Maire
Hôtel de Ville
Place Georges Clémenceau
95620 PARMAIN

Objet : production de logements sociaux

**P.J. : tableau d'état d'avancement de la commune
guide de financement du logement locatif social en 2022
plaquette sur la loi 3 DS**

Par courrier du 10 juillet 2020, un objectif de réalisation de 163 logements locatifs sociaux (LLS) dont au moins 30 % de PLAI et au plus 20 % de PLS vous a été notifié pour la période 2020-2022. Au 1^{er} janvier 2021, le nombre de logements locatifs sociaux manquants sur votre commune pour l'atteinte du taux de 25 % est de 280. En 2022, 736 ménages demandent un logement social dans votre commune dont 100 en premier choix.

Vous trouverez en pièce jointe un tableau présentant l'état d'avancement des réalisations dans votre commune par rapport à l'objectif de la période triennale 2020-2022. Il prend en compte les reports éventuels de la période triennale 2017-2019, les agréments délivrés en 2020 et 2021 et les opérations annulées. Les éventuelles variations d'inventaire (démolitions, déconventionnements, ventes...) seront prises en compte ultérieurement dans le cadre du bilan définitif de la période triennale.

Les réalisations au 1^{er} janvier 2022 s'élèvent à 60 LLS soit 36,81 % de l'objectif triennal quantitatif. Le tableau en pièce jointe précise également la part des PLAI et PLS dans les agréments délivrés à cette date.

Une attention particulière doit être portée aux réalisations de l'année 2022, dernière année de la période triennale. Des mesures incitatives sont mises en place afin d'améliorer l'équilibre financier des projets de logements sociaux. Elles sont présentées dans le "guide de financement du logement locatif social en 2022" que j'adresse aux bailleurs sociaux et dont vous trouverez une copie jointe à ce courrier. Des primes complémentaires peuvent être apportées à certains projets, notamment en cas de participation financière de la collectivité à hauteur de 5 % du prix de revient hors taxes des opérations PLAI/PLUS. En complément des programmes de logements neufs, les programmes de logements en acquisition-amélioration peuvent contribuer au développement de l'offre sociale et bénéficient également d'une prime complémentaire. En outre, des majorations du loyer peuvent être accordées dans la limite maximum de 15 % lorsque le projet respecte des critères de performance énergétique et environnementale et d'amélioration de la qualité de service.

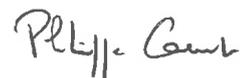
Les collectivités territoriales bénéficient quant à elles, pour les logements sociaux agréés entre le 1^{er} janvier 2021 et le 30 juin 2026, d'une compensation de la part de l'État pendant 10 ans de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

J'ajoute que les services et opérateurs de l'État peuvent vous accompagner et vous aider à mobiliser les différents outils en matière d'action foncière, d'urbanisme et de programmation qui vous permettront d'atteindre les objectifs de réalisation de logements sociaux.

Par ailleurs, à compter de l'année 2023, les objectifs triennaux pourront être fixés dans le cadre d'un contrat de mixité sociale. La plaquette en pièce jointe présente cette évolution issue de la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.

Les services de la direction départementale des territoires du Val-d'Oise sont à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Le préfet



Philippe COURT

Commune PARMAIN

au 1^{er} janvier 2021 :

Nb LLS : **264** Taux LLS : **12,13 %**

Objectif triennal 2020-2022 : 163 **PLAI : 30% minimum**
PLS : 20% maximum

Suivi des agréments au regard de l'objectif triennal quantitatif

Année	Bailleur	Adresse	Nb PLAI	Nb PLS	Nb PLUS	Nb LLS
-------	----------	---------	---------	--------	---------	--------

Reports de la période triennale 2017-2019

2019	FRANCE HABITATION	Nesles II - rue du lieutenant Guibert	-	-	-	29
TOTAL 1 :			-	-	-	29

Logements agréés ou conventionnés sur la période 2020-2021

2020	ERIGERE (ex LSVO)	5 Bis rue Raymond Poincaré	5	4	6	15
2021	1001 VIES HABITAT	129 rue du Maréchal Foch	4	3	5	12
2021	ERIGERE	79 avenue Maréchal Joffre	9	5	14	28
TOTAL 2 :			18	12	25	55

Décisions d'agrément ou conventionnement annulées sur la période 2020-2021

2018	ERIGERE (ex LSVO)	5 bis rue Raymond Poincaré (réagrément pour 15 LLS)	8	7	9	24
TOTAL 3 :			8	7	9	24

Réalisation (Total 1+2-3) :	60
Objectif triennal 2020-2022 :	163
Taux de réalisation :	36,81 %

Suivi des agréments au regard de l'objectif triennal qualitatif

Année	Bailleur	Adresse	Nb PLAI	Nb PLS	Nb PLUS	Nb LLS
-------	----------	---------	---------	--------	---------	--------

Reports de la période triennale 2017-2019

2019	FRANCE HABITATION	Nesles II - rue du lieutenant Guibert	10	12	7	29
TOTAL 1 :			10	12	7	29

Logements agréés ou conventionnés sur la période 2020-2021

2020	ERIGERE (ex LSVO)	5 Bis rue Raymond Poincaré	5	4	6	15
2021	1001 VIES HABITAT	129 rue du Maréchal Foch	4	3	5	12
2021	ERIGERE	79 avenue Maréchal Joffre	9	5	14	28
TOTAL 2 :			18	12	25	55

Décisions d'agrément ou conventionnement annulées sur la période 2020-2021

2018	ERIGERE (ex LSVO)	5 bis rue Raymond Poincaré (réagrément pour 15 LLS)	8	7	9	24
TOTAL 3 :			8	7	9	24

Réalisation (Total 1+2-3) :	20	17	23	60
Produit :	PLAI	PLS	PLUS	
Part du produit dans les agréments :	33,33 %	28,33 %	38,33 %	



**PRÉFET
DU VAL-D'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**



GUIDE DE FINANCEMENT DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL EN 2022

Conditions d'agrément et modalités d'instruction

Département du Val-d'Oise

30 mai 2022

Sommaire

0 INTRODUCTION.....	3
Modalités pratiques (hors territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise)	11
1 LES OBJECTIFS DE RÉALISATION ET LES PRIORITÉS 2022.....	12
1.1 Les orientations territoriales pour le département.....	12
1.1.1 En communes déficitaires ou carencées.....	12
1.1.2 En QPV et territoires de veille.....	13
1.1.3 En commune fortement dotée en logement social.....	14
1.1.4 La place des petites typologies.....	14
1.2 Le logement social familial.....	16
1.2.1 Généralités.....	16
1.2.2 Le PLAI-adapté en logement social familial, orientation majeure de l'année 2022.....	16
1.2.3 Le logement pour les jeunes en diffus, un produit à développer.....	17
1.2.4 Des logements de droit commun pour la perte d'autonomie.....	18
1.2.5 Les produits d'accession sociale (PSLA et BRS).....	18
1.2.6 L'usufruit locatif social.....	19
1.2.7 Le logement locatif intermédiaire.....	19
1.3 Le logement social spécifique.....	20
1.3.1 Généralités sur les résidences sociales.....	20
1.3.2 Loger les plus fragiles : pensions de famille et résidences-accueil.....	20
1.3.3 Loger les travailleurs migrants : le traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)	21
1.3.4 Loger les jeunes : FJT et résidences pour jeunes actifs.....	22
1.3.5 Loger les étudiants.....	22
1.3.6. Loger les personnes âgées.....	23
2 PROCÉDURES : DE L'AGRÈMENT À LA MISE EN SERVICE.....	26
2.1 Procédure d'agrément – généralités.....	26
2.1.1 Pour le neuf.....	26
2.1.2 Pour la transformation du patrimoine existant.....	26
2.2 Modalités pratiques et financières.....	27
2.2.1 Les montants de subvention financières.....	27
2.2.2 Dépôt, instruction et procédure de paiements d'acomptes.....	27
2.2.3 Contacts et liens utiles.....	30
2.3 Le conventionnement APL.....	30
3 ANNEXES.....	31
3.1 Annexe 1 : cadrage régional des agréments en QPV hors ANRU.....	31
3.2 Annexe 2 : règles de financement du logement social familial et spécifique.....	32
3.3 Annexe 3 : marges locales.....	35
3.4 Annexe 4 : loyers annexes.....	37
3.5 Annexe 5 : Transformation du patrimoine existant en logement social.....	38
3.6 Annexe 6 : Liste des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.....	41

INTRODUCTION

LES ORIENTATIONS RÉGIONALES EN MATIÈRE DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX

Avec 743 000 demandes actives et un ratio d'une attribution pour dix demandes, l'Île-de-France reste la région présentant la plus forte tension sur le logement social. S'il est à saluer, le rebond de 14 % ayant fait passer le nombre de logements agréés de 20 000 en 2020 à 23 000 en 2021 reste insuffisant au regard de la pénurie de logements abordables en Île-de-France.

Face à ce fort enjeu de production, l'ensemble des acteurs de la chaîne (services de l'État, collectivités, promoteurs, aménageurs, opérateurs fonciers, bailleurs sociaux) doivent rester mobilisés pour amplifier cette dynamique haussière.

Pour cette année 2022, seconde année du plan de relance à la suite de la crise sanitaire de 2020, la ministre déléguée en charge du Logement, Emmanuelle Wargon, a ainsi défini des objectifs de production ambitieux, accompagnés d'orientations précises.

Par ailleurs, un chantier de mise en cohérence et d'homogénéisation des procédures de financement, de conventionnement et de clôture des opérations à l'échelle de l'Île-de-France a été mené, qui doit contribuer dès cette année, à accélérer le montage des dossiers, le rythme de dépôt des demandes d'agrément, et *in fine* la délivrance des autorisations afférentes.

Les paragraphes suivants présentent les priorités et objectifs fixés par la ministre pour le développement de l'offre de logement social en 2022, ainsi que les modalités de leur mise en œuvre qui seront applicables pour l'ensemble des départements franciliens.

Ce socle commun d'orientations et de prescriptions a été présenté à l'ensemble des acteurs de la chaîne de production en réunion plénière le 30 mars 2022 dernier, présidée par le préfet de région.

Les objectifs chiffrés en matière d'agréments de logements sociaux et le financement associé

L'Île-de-France s'est vue assigner un objectif d'agréments pour 2022 de 31 377 **logements locatifs sociaux (LLS)**, sensiblement équivalent à 2021.

Il se décompose en 10 787 **PLAI** (34 % du total contre 38 % en 2020), 11 495 **PLUS** (37 % du total contre 38 % en 2020), et 9 095 **PLS** (29 % du total contre 24 % en 2020). L'exercice de répartition national tient ainsi compte de la nécessité de prévoir un socle de logements PLS dans les opérations afin d'optimiser les conditions de leur financement. Le niveau d'atteinte des objectifs PLS dans la région en 2021 (105 %, contre 62 % pour PLAÍ et PLUS) illustre cette réalité.

PROGRAMMATION 2022 DES OBJECTIFS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN ÎLE DE FRANCE					
	TOTAL LLS	PLAI	PLUS	PLS	Contribution du département à l'objectif régional
75	6 084	2 336	2 131	1 617	19%
92	4 028	1 379	1 473	1 175	13%
93	2 954	800	1 192	962	9%
94	4 726	1 618	1 729	1 379	15%
77	3 437	1 177	1 257	1 003	11%
78	3 866	1 324	1 414	1 128	12%
91	3 222	1 104	1 179	940	10%
95	3 061	1 048	1 120	893	10%
TOTAL	31 377	10 787	11 495	9 095	100%

Pour financer l'offre de logements sociaux en 2022, le conseil d'administration du FNAP (Fonds national des aides à la pierre) du 20 décembre 2021 a attribué à l'Île-de-France une enveloppe principale de crédits de 215,8 M€. **Ce budget cible en priorité le financement des produits les plus abordables, à savoir les PLAÍ, en logements familiaux ou en résidences sociales (s'agissant en particulier des pensions de famille et des résidences relevant du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants).**

Cette enveloppe est abondée cette année par une dotation additionnelle de 9,6 M€ devant bénéficier aux opérations développées en acquisition-amélioration (cf. les orientations qualitatives ci-après).

Une autre enveloppe d'un montant de 14,1 M€ est dédiée au financement des produits très sociaux PLAÍ adapté (cf. les orientations qualitatives), majoritairement, et plus accessoirement au pré-financement des opérations d'intermédiation locative en communes carencées à prendre en charge par les communes (application du L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation).

Les sous-objectifs chiffrés en matière d'agrément de logements sociaux

L'Île-de-France s'est par ailleurs vue assigner des sous-objectifs d'agrément ciblés :

- **905 logements à financer en PLAI adaptés ;**
- **333 logements à financer en pensions de famille ;**
- **4 650 logements étudiants à financer en PLUS / PLS.**

Le soutien au PLAI adapté et à la pension de famille : un produit de financement et une catégorie de logements en structure qui visent les publics très modestes et précaires

L'objectif de 905 PLAI « adaptés » vise, en application du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (plan pour le « logement d'abord »), le développement d'une offre de logements très sociale présentant le plus bas niveau de quittance et permettant une gestion locative adaptée, voire un accompagnement, au profit des ménages très précaires destinés à occuper ces logements.

Sur ces 905 unités de logements notifiés en PLAI « adapté », une répartition indicative est précisée :

- 647 sont à développer dans le logement social ordinaire ;
- 258 sont à développer en logements structures, en accordant la primauté aux pensions de famille.

Il s'agit de développer fortement la pénétration du PLAI adapté dans le parc social ordinaire. A cette fin, ce produit devra représenter **4 % de la programmation d'un bailleur francilien ou 10 % de la production de PLAI envisagée. Tous les acteurs de la chaîne de programmation et de financement du logement social (bailleurs, services instructeurs, collectivités, financeurs) doivent prendre en compte et intégrer cet objectif tout au long de la structuration des opérations.**

Le PLAI adapté est un PLAI pouvant mobiliser un double soutien financier :

- en investissement, grâce à des primes additionnelles dédiées à hauteur de **15 500 € / logement en pension de famille et 17 500 € / logement ordinaire**, en plus des subventions de droit commun,
- et en fonctionnement, au travers, pour les logements ordinaires, de la mobilisation du fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) pour financer l'accompagnement renforcé des ménages les plus précaires, et pour les pensions de famille, du versement au gestionnaire d'un forfait journalier de 18 € par place (programme 177).

Concernant spécifiquement la pension de famille, ce produit fait l'objet d'une orientation renforcée en Île-de-France avec un objectif de développement fixé à **3 pensions de famille par département** et à **1 pension de famille dans chaque quartier de gare du grand Paris**.

Le logement des jeunes et des étudiants reste une priorité gouvernementale

En 2022, l'objectif d'agrément de logements étudiants reste élevé, à 4 650. Les logements « ordinaires » (hors résidences universitaires) réservés prioritairement à des jeunes de moins de 30 ans, logements dits « article 109 de la loi ELAN », ainsi que les « résidences sociales jeunes actifs », au projet social orienté vers ce public, devront être développés, en parallèle de la poursuite d'une production des foyers de jeunes travailleurs.

Ces objectifs nécessiteront un dynamisme important, que doit permettre la mise en œuvre des actions du plan régional pour le logement des jeunes et des étudiants, présenté en novembre 2020. Le développement de l'offre devra également s'inscrire en complémentarité de l'offre familiale selon les besoins territoriaux, en particulier pour les communes déficitaires au sens de la loi SRU.

Les orientations qualitatives et les financements associés

L'enjeu du rééquilibrage territorial et de la mixité sociale

L'objectif de production de logements très sociaux en PLAI a été décliné de manière différenciée selon les départements pour tenir compte des enjeux de rééquilibrage et de mixité sociale réelle (cf. tableau ci-avant).

Les communes déficitaires au sens de la loi SRU devront contribuer pour l'essentiel du développement de l'offre sociale, en portant une attention particulière à l'équilibre qualitatif des opérations au regard de la répartition en PLAI/PLUS/PLS, à savoir au moins 30 % de PLAI et au plus 30 % de PLS au sein de l'offre sociale développée.

Cette année, à titre expérimental, une enveloppe complémentaire de 15 M€ est mise à disposition au niveau national afin d'amplifier la production de logements sociaux en communes carencées. Ce complément de financement, dont la gestion a été conservée à l'échelon national, sert concrètement à participer à la prise en charge des surcoûts des opérations faisant l'objet d'un exercice du droit de préemption urbain par le préfet (ou son délégataire) dans une commune faisant l'objet d'un constat de carence. L'Île-de-France, représentant 18 % des communes carencées au niveau national, devra se saisir de cette enveloppe.

Concernant les communes dont le taux de logement social dépasse 40 %, les acteurs de la chaîne de production et de financement devront faire en sorte que l'offre nouvelle en PLAI et PLUS réponde principalement au renouvellement du parc de logements ou à sa diversification. Sur ces territoires, toute offre nouvelle mobilisant ces produits de financement ne pourra être envisagée que dans les cas suivants : pour la reconstitution de l'offre de logements dans les quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU, au titre du traitement des îlots dégradés et de l'habitat indigne, au titre des résidences pour les publics spécifiques (jeunes ou personnes âgées par exemple), pour les EHPAD conventionnés, pour les logements étudiants, pour les logements en usufruit locatif social, pour le logement à proximité de transport en commun structurant, situé dans un nouveau quartier d'habitat mixte, pour la contribution à la diversification des typologies de logements sociaux.

Répondant également à l'objectif de diversification de l'offre, la construction de logements financés en PLS, en logements locatifs intermédiaires et en accession aidée (PSLA, BRS) y est à encourager.

L'impulsion à donner sur les opérations en acquisition-amélioration

En Île-de-France, la part des opérations en acquisition-amélioration s'élève à 10 % en moyenne (hors Paris). L'objectif est d'augmenter cette proportion pour atteindre *a minima* (voire dépasser) et au plus vite, **15 % de la production sur tous les territoires hors Paris**, pour répondre aux objectifs nationaux de sobriété foncière, de réduction de l'artificialisation des sols et de lutte contre la vacance.

Pour favoriser les opérations en acquisition-amélioration, une enveloppe complémentaire à hauteur de 9,6 M€ a été attribuée à l'Île-de-France afin d'offrir la possibilité à chaque territoire de gestion de mettre en place une bonification sous forme de prime ciblée sur ces opérations. Ces primes pourront être affectées en priorité sur les opérations ayant un coût de travaux élevé.

Un cadre de financement et d'instruction des opérations plus homogène, plus lisible et plus cohérent, sur l'ensemble du territoire régional (hors délégation)

De nouvelles modalités de financement du logement social en Île-de-France entrent en vigueur pour cette année de gestion 2022. Les évolutions visent à clarifier, simplifier et harmoniser les règles applicables aux opérations de développement de l'offre nouvelle de logement social :

- les subventions à l'investissement sont désormais assises sur un cadre « forfaits de base + primes de modulation » homogène d'un département à un autre et répondant à des critères partagés, quand bien même les valeurs absolues des forfaits et primes applicables d'un territoire à un autre peuvent différer, en fonction des contextes locaux ;

- les majorations sur les loyers accordées lors de l'agrément au titre des « marges locales » sont désormais assises sur un cadre régional unique, tout en laissant des souplesses aux territoires avec quelques critères de majoration qui restent optionnels ;
- un travail partenarial mené avec les bailleurs sociaux franciliens a conduit à un processus d'instruction désormais harmonisé à l'échelle de l'Île-de-France sur chacune des étapes des opérations (agrément, conventionnement, clôture) : listes identiques de pièces exigées et analysées, documents-types partagés sur les documents structurants de la demande d'agrément et de conventionnement, et qui auront vocation à suivre la vie du projet tout au long de son développement.

Une aide à l'investissement (subvention) au forfait, modulable par des primes assises sur des critères partagés

La subvention à l'investissement est désormais unique et forfaitaire et s'exprime en € / logement. Les calculs en « taux + assiette » ne sont plus possibles, et les 3 composantes préexistantes de la subvention (subvention principale, surcharge foncière, prime spécifique Île-de-France) sont supprimées. Les territoires de gestion peuvent toutefois utiliser 5 % de leur enveloppe notifiée en début de gestion pour bonifier certaines opérations qui le nécessiteraient en particulier.

Le montant de la subvention par logement est désormais déterminé par un forfait global, somme d'un forfait de base et de primes de modulation elles aussi forfaitaires, en fonction des caractéristiques de l'opération.

Le montant du forfait de base est fonction d'une part de la nature du logement (résidence sociale ou non), et d'autre part de la localisation de l'opération.

Forfait de base par logement financé (en €/PLAI)	Logement ordinaire**						Résidence sociale (hors prime PLAI adapté)	
	Forfait 1		Forfait 2		Forfait 3		Forfait 1	Forfait 2
	Montant	Zonage (tx LLS ou autre)	Montant	Zonage (tx LLS ou autre)	Montant	Zonage (tx LLS ou autre)		

Le forfait de base porte sur le financement des PLAI uniquement.

Des primes forfaitaires additionnelles sont mobilisables selon une liste de 6 critères possibles. Elles contribuent au financement des PLAI, en priorité, et dans certains départements des PLUS (et dans ce cas à hauteur de 50 % de la prime prévue pour le PLAI).

Liste des critères déclenchant une prime	
<u>Critère 1</u>	Acquisition / Amélioration
<u>Critère 2</u>	Petite opération de moins de 10 logements
<u>Critère 3</u>	Opération faisant l'objet d'une participation de la collectivité à hauteur minimale
<u>Critère 4</u>	Opération en maîtrise d'ouvrage MOI
<u>Critère 5</u>	Proximité aux transports en commun
<u>Critère 6</u>	Opération en commune carencée SRU

Cette grille de financement entre en vigueur sur tous les territoires en gestion directe qui ont chacun choisi les montants de leurs forfaits de base et retenu leurs critères et leurs montants pour les primes forfaitaires. Les territoires où s'applique une délégation des aides à la pierre n'y sont pas soumis mais ont la possibilité de s'en inspirer.

Un barème unique pour les marges locales présentant un socle commun et des marges optionnelles

Les marges locales de loyer, fondées sur les dispositions de l'article R. 353-16 du CCH, ont pour but de favoriser l'équilibre financier des opérations plus qualitatives et la mixité des quartiers, en tenant compte des contextes locaux. Elles permettent aux bailleurs de majorer, dans les limites fixées par l'avis annuel émis par la DHUP (15 %), les loyers maximaux des logements.

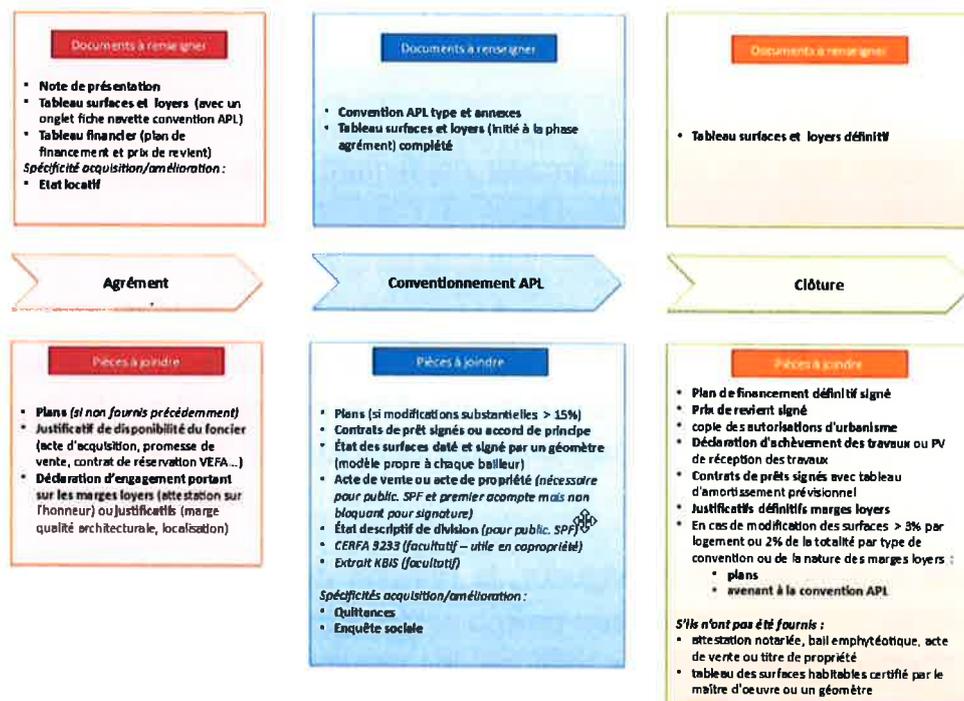
Conformément à la législation en vigueur, la révision des marges locales de loyers pour 2022 s'est inscrite dans la combinaison des objectifs nationaux de contribution à la transition énergétique et environnementale, de maîtrise des dépenses des ménages et d'amélioration de la qualité de service. Elle a été menée à l'échelle régionale, dans un souci de simplification, de clarification, d'harmonisation et *in fine* de lisibilité, en concertation avec les bailleurs.

Le nouveau barème 2022 applicable est homogène dans sa forme et sa structuration (en ce compris sur les niveaux de marges applicables), pour l'ensemble des territoires franciliens, et est construit sur **3 blocs thématiques comportant chacun plusieurs critères harmonisés de majoration** :

- la performance énergétique et environnementale**, en distinguant les opérations en construction neuve, pour lesquelles s'applique désormais la réglementation environnementale « RE 2020 » et les opérations en acquisition / amélioration pour lesquelles la réglementation thermique « RT 2012 » continue de s'appliquer ;
- les services rendus au locataire**, s'agissant notamment de la localisation des opérations au regard de la proximité aux transports collectifs mais aussi de la présence d'un ascenseur et de la prestation « gardien » ;
- la qualité des ambiances et des espaces**, regroupant les critères de qualité d'usage et d'amélioration de la biodiversité, ainsi que de qualité acoustique et d'air intérieur.

Des modalités d'instruction de l'agrément, du conventionnement et de la clôture des opérations harmonisées à l'échelle de l'Île-de-France

Le tableau ci-après résume la procédure désormais applicable sur l'ensemble des territoires de gestion franciliens, hors délégations. Les « documents à renseigner » par les bailleurs font l'objet de document-type ressources mis en ligne sur le site internet de la DRIHL précité.



La Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise étant délégataire des aides à la pierre, certaines règles sont adaptées sur son territoire.

Modalités pratiques (hors territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise)

Le dépôt des dossiers **complets** devra intervenir au plus tôt dans l'année, l'instruction étant assurée pour les dossiers déposés avant le :

15 octobre 2022 *

* dont 30% fin juin et 50% au 1er septembre.

Le renseignement de l'opération sur le logiciel SPLS sera effectué dès que l'opération est suffisamment mûre. Les pièces du dossier pourront ensuite être déposées sur le logiciel ou envoyées par mail.

En cas d'impossibilité de déposer une version dématérialisée, ou pour les documents nécessitant une impression, une version papier pourra être envoyée à l'adresse suivante :

Service habitat, rénovation urbaine et bâtiment
Direction départementale des territoires
5, Avenue Bernard Hirsch – CS 20105 – 95010 CERGY-PONTOISE CEDEX

Cette date limite de dépôt des dossiers devra être anticipée au maximum. Les maîtres d'ouvrage s'assureront au préalable de la complétude du dossier afin qu'il comporte tous les éléments nécessaires à l'engagement de l'État dont la liste est rappelée dans la suite (au paragraphe 2.2.2.).

Pour toute question ou demande d'informations complémentaires, les maîtres d'ouvrage sont invités à prendre contact avec le service instructeur du département en amont du dépôt de leur dossier de demande d'agrément et/ou de financement, aux adresses mail suivantes :

ddt-shl-bflru@val-doise.gouv.fr
catherine.keller@val-doise.gouv.fr

Par ailleurs, un certain nombre des ressources mentionnées dans ce document sont renseignées sur le site internet de la DRIHL : <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/nos-actions-de-l-hebergement-au-logement-r2.html>

- Orientations et guide relatifs au PLAI-adapté
- Orientations et plan d'actions relatifs au logement des jeunes et des étudiants
- Aide à la connaissance pour le développement des petites typologies
- Orientations relatives aux quartiers prioritaires de la ville (QPV)
- Cahier des charges des résidences sociales jeunes actifs (RSJA)

1 LES OBJECTIFS DE RÉALISATION ET LES PRIORITÉS 2022

La présente partie explicite les priorités et les objectifs de réalisation, en cohérence avec les priorités nationales et régionales, pour l'agrément et le financement de logements locatifs sociaux. Elle précise notamment les différents types de logements sociaux en construction neuve ou en réhabilitation, ainsi que les logements spécifiques. Afin de mieux répondre aux objectifs de mixité sociale, la répartition attendue des typologies de logements sociaux par opération est présentée suivant la situation des communes au regard des obligations de production de logements sociaux.

La Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise étant délégataire des aides à la pierre, elle définit des priorités cohérentes avec celles de l'Etat qui peuvent être adaptées avec sa propre politique locale de l'habitat. Tout projet développé sur son territoire doit donc être travaillé avec elle.

1.1 Les orientations territoriales pour le département

Pour l'ensemble des opérations envisagées, tant en logement social familial ordinaire qu'en logement spécifique, la programmation sera travaillée au regard des objectifs traduits dans les programmes locaux de l'habitat (PLH). Sur les territoires non dotés d'un PLH, il s'agira de justifier les opérations au regard des besoins du territoire.

La programmation devra prendre en compte les objectifs généraux suivants :

- Un objectif de mixité sociale avec la satisfaction des obligations de rattrapage dans les communes déficitaires en logements sociaux.
- Une majorité de logement social familial, dans lequel des petites typologies T1 et T2 pourront également accueillir des personnes âgées ou des jeunes et ainsi créer de l'intergénérationnel. La répartition équilibrée des types de financement et des surfaces de logements au sein des programmes de logement social familial favorisera aussi la mixité sociale.
- La programmation de l'offre en PLS tiendra compte des difficultés de location constatées pour les logements PLS de grande taille du fait de leur loyer de sortie.
- Des logements spécifiques devront répondre aux besoins exprimés localement et les projets s'appuyer sur une analyse fine des besoins. Celle-ci sera présentée et partagée avec les partenaires du projet, dont l'État le plus en amont possible.
- Des opérations d'habitat adapté et de terrains familiaux locatifs, en cohérence avec le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage adopté et publié le 23 février 2022.

1.1.1 En communes déficitaires ou carencées

Le respect de la loi SRU demeure une priorité. Sur le plan qualitatif, les obligations réglementaires d'équilibre (30 % de PLAI au moins et 20 ou 30 % de PLS au plus) devront être respectées. De manière plus générale, le développement du logement social, familial ou en résidence, sera promu sur les communes déficitaires.

Dans le département du Val-d'Oise, 35 communes du département sont soumises à des obligations de rattrapage pour atteindre un taux de logements sociaux de 25 %. La liste de ces communes et de leurs objectifs de rattrapage est annexée.

L'accompagnement de l'effort de production dans ces communes est prioritaire, afin de garantir la mixité sociale et de rééquilibrer l'offre de logement social, en quantité et en qualité, en adéquation avec le fichier de la demande de logement social (SNE).

Comme indiqué dans le tableau ci-dessus, les objectifs de production des PLAI et PLUS pour la gestion 2022 sont fixés respectivement à 34 % et 37 % dans le Val-d'Oise. Ces modes de financement, y compris PLAI adapté, à hauteur de 10 % des PLAI, devront par conséquent prendre toute leur place dans la programmation des opérations.

Sauf mention contraire dans les PLH en vigueur, pour atteindre l'objectif qualitatif défini par le III de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation, la production sociale devra permettre de développer, par opération, un minimum de 30 % de logements PLAI et un maximum de 30% (20% pour les communes disposant de moins de 10 % de logements sociaux et non couvertes par un PLH exécutoire) de PLS.

Par ailleurs, dans les communes carencées au titre de la loi SRU (Auvers-sur-Oise, Enghien-les-Bains, Montmorency et Le Plessis-Bouchard), les opérations de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher devront comprendre un minimum de 30 % de logements sociaux, hors PLS.

Une part suffisante de logements sociaux dans les opérations neuves devra être recherchée pour permettre aux communes SRU déficitaires d'atteindre 25 % de logements sociaux dans le calendrier fixé, ce qui peut être précisé notamment dans un programme local de l'habitat (PLH), un plan local d'urbanisme ou un contrat de mixité sociale. Au-delà des PLU, la consultation des PLH s'avère donc nécessaire avant d'arrêter toute programmation.

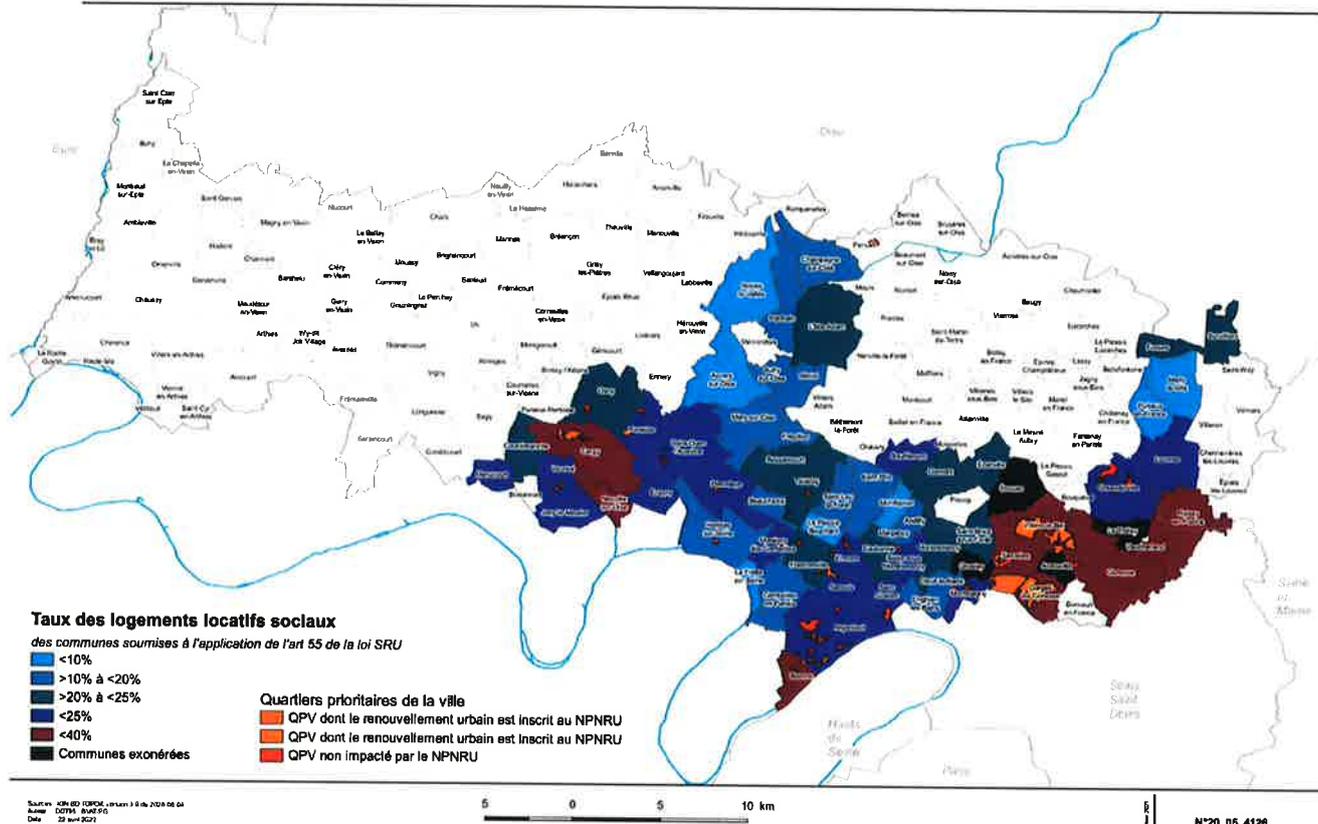
Une répartition réglementaire et équilibrée est également attendue dans les contreparties sociales des opérations de logements locatifs intermédiaires (LLI). La production de LLI ne devra pas se faire au détriment du logement locatif social dans les communes soumises à obligation de rattrapage au titre de la SRU ; la part de logement locatif social sera donc calibrée selon l'ampleur du déficit de la commune. La programmation sociale sera alors réalisée avec une proportion notable de PLAI et PLUS, la programmation de PLS devant être mesurée en fonction de la proportion de LLI.

1.1.2 En QPV et territoires de veille

Par défaut, l'offre sociale en quartier prioritaire de la ville (QPV), quel que soit le statut de la commune, se développe exclusivement en PLS. Deux exceptions sont néanmoins possibles :

- En quartier NPNRU, les opérations doivent obtenir un accord préalable de la DHUP et de l'ANRU. Dans le respect des objectifs de mixité sociale, des dérogations au principe de non-développement de LLS en QPV peuvent être autorisées, pour les logements agréés en PLUS et PLAI, les agréments PLS ne faisant pas l'objet de restrictions.
- Hors quartier NPNRU, le cadrage régional présenté au CRHH du 18 octobre 2019 (voir annexe 1), invite au respect du principe général de limitation de la production des logements sociaux en QPV, en faveur du rééquilibrage de l'offre de logement imposé par la loi SRU et dûment retranscrit dans le SRHH. Dans un contexte régional tendu, ces dérogations mobilisant le droit commun en QPV doivent répondre à des besoins et à des contextes particuliers, et participer au renouveau des quartiers.

Plus de 1400 logements seront démolis dans le cadre des projets réalisés au titre du NPNRU dans le Val-d'Oise. Les bailleurs sociaux appuient les porteurs de projet pour l'identification des opérations hors site permettant de reconstituer ces logements démolis, dans les conditions définies par les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain.



1.1.3 En commune fortement dotée en logement social

Conformément aux orientations nationales, rappelées par le Premier ministre dans le cadre du comité interministériel à la ville le 29 janvier 2021, dans les communes fortement dotées avec plus de 40 % de logements sociaux, le développement de l'offre locative sociale hors PLS fera l'objet d'un examen approfondi.

L'offre nouvelle contribuera essentiellement au renouvellement du parc et à sa diversification. À ce titre, pourront être envisagés le traitement des îlots dégradés ou de l'habitat indigne, les résidences pour les publics spécifiques (jeunes, étudiants en commune située dans la géographie préférentielle, personnes âgées), les logements en usufruit locatif social (ULS), les logements à proximité d'un nouvel équipement de transport structurant ou dans un nouveau quartier mixte et les opérations de reconstitution de l'offre démolie validées et financées par l'ANRU dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

1.1.4 La place des petites typologies

Le développement des petites typologies sera favorisé dans les territoires présentant des besoins avérés. Ces besoins peuvent être recueillis via l'outil mis en place au niveau régional, dont les résultats sont accessibles en ligne, sur le site de la DRIHL, ou à la demande auprès du service instructeur.

Ces petites typologies permettent aux personnes isolées, jeunes, âgées et aux familles monoparentales de pouvoir disposer d'un logement adapté à leur situation. Ces logements devront être fonctionnels et compacts afin de limiter la quittance des ménages.

Tension sur les petites typologies (T1/T2) dans le parc locatif social en Île-de-France au 1er janvier 2019

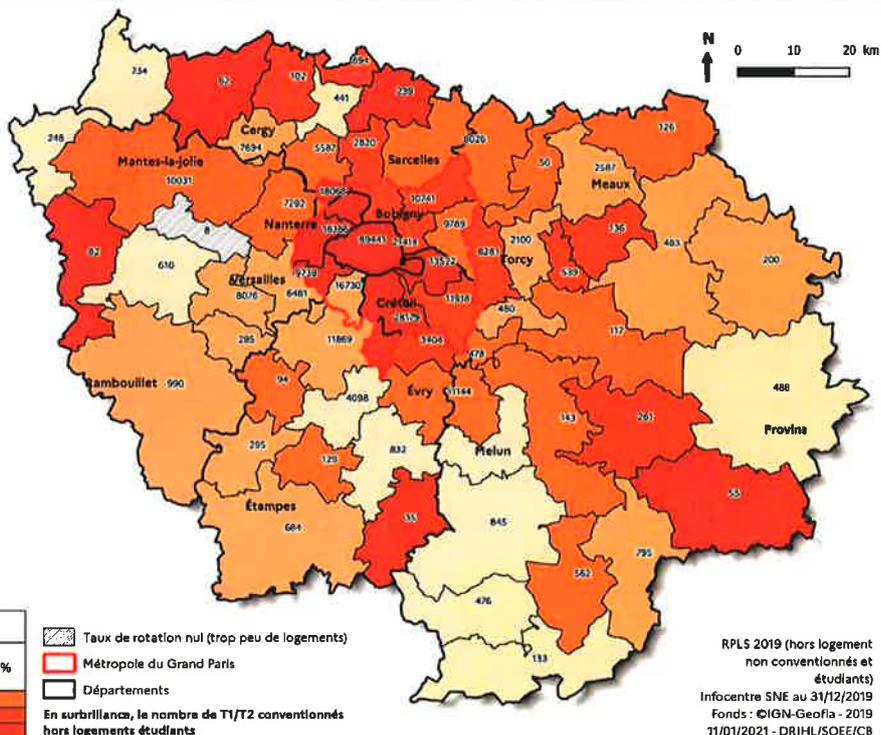
Pour caractériser la tension qui s'exerce sur les logements de petite taille, on considère deux indicateurs :

1. **Le ratio du nombre d'attributions de T1/T2 pour 100 demandes de T1/T2** : Ce ratio renseigne sur l'inadéquation entre l'offre et la demande en petites typologies. Plus ce ratio est faible, plus la tension est forte ;
2. **Le taux de rotation** : Il renseigne sur la mobilité résidentielle. Plus le taux de rotation est faible, moins le stock de logements est mobilisable pour réaliser des attributions.

Pour chacun de deux indicateurs, on calcule trois groupes d'effectifs d'EPCI/EPT égaux. À chaque groupe, une note de 1 (pour les valeurs les plus favorables) à 3 (pour les valeurs les moins favorables) est affectée. L'indice de tension de chaque EPCI/EPT résulte de la somme des deux notes obtenues sur le taux de rotation et le taux d'attribution pour 100 demandes.

Une note de 2 correspond aux situations les moins défavorables en Île-de-France, au regard du taux de mobilité et du ratio attributions pour 100 demandes. Une note de 6 correspond aux situations les plus tendues (taux de rotation et ratio attributions pour 100 demandes parmi les plus faibles d'Île-de-France).

Note Ratio attributions pour 100 demandes	Note Taux de rotation	Taux de rotation		
		1	2	3
1	13,3 et plus	2	3	4
2	9,1 - 13,2	3	4	5
3	0,9 - 8,3	4	5	6



1.2 Le logement social familial

1.2.1 Généralités

La répartition par produit PLAI-PLUS-PLS respecte les orientations fixées dans la première partie, selon la situation de la commune.

Les modalités de calcul des subventions des opérations sont détaillées dans l'annexe des règles d'intervention financière de l'État dans le département pour 2022 – modalités de calcul des subventions PLUS-PLAI.

1.2.2 Le PLAI-adapté en logement social familial, orientation majeure de l'année 2022

Ainsi que rappelé en introduction, le PLAI occupe une place majeure dans la programmation régionale, dans le respect de la situation des communes. Parmi les logements familiaux ordinaires en PLAI, un certain nombre ont vocation à être développés en PLAI-adapté : la programmation régionale fixe ainsi un objectif de 905 PLAI-adapté, dont 647 logements ordinaires, soit près de 4 % de la programmation des bailleurs.

Le produit comporte deux volets principaux :

- Une baisse du loyer sous le loyer plafond ;
- Un accompagnement social adapté.

Pour ce faire, deux outils financiers ont été mis en place :

- La baisse des loyers est financée par une prime additionnelle à l'investissement, de 17 500 € par logement familial quel que soit le nombre de logements en PLAI adapté (15 500 € en pension de famille, voir *infra*).
- L'accompagnement social est financé par le recours au FNAVDL : après signature du protocole régional par le bailleur social, tout logement en PLAI-adapté déclaré fait ensuite l'objet d'un accompagnement financé sans limitation de durée.

L'accès au FNAVDL est d'ores et déjà possible pour les bailleurs signataires du protocole AVDL mis en place par la DRIHL en juin 2020, et dont l'AORIF est signataire. La signature de ce protocole ouvre la possibilité de solliciter l'un des opérateurs régionaux pour un accompagnement illimité dans le temps, financé via le FNAVDL, en contrepartie d'une mise à disposition d'une partie des logements vacants (en priorité, voire uniquement, les PLAI-adaptés) pour les publics cibles du FNAVDL – qui sont de toute façon les publics prioritaires de l'État, déjà logés de fait dans le parc social, le plus souvent sans accompagnement. Pour sa sécurisation, le bailleur pourra se rapprocher d'un opérateur FNAVDL dès l'agrément obtenu pour un PLAI-adapté, en anticipation de la mise en service effective qui interviendra plusieurs mois ou années après l'agrément.

Obtenir le financement :

Il suit les règles de droit commun des PLAI en matière d'agrément pour la subvention principale :

- pas de refinancement ;
- pas d'opérations en QPV, sauf dérogation accordée au niveau local ;
- pas de financement de droit commun si le quartier fait l'objet d'une intervention de l'ANRU.

Le maître d'ouvrage dépose un dossier de demande d'agrément PLAI classique, complété d'un courrier spécifique et des documents présentés sur le site du ministère de la transition écologique : <https://www.ecologie.gouv.fr/plai-adaptés-programme-logements-très-sociaux-bas-niveau-quittance>

Pour la liste des pièces à fournir :

- se référer à la liste des pièces pour le dossier de droit commun (*voir partie 2*) ;
- transmettre au service instructeur le dossier spécifique de demande de subvention PLAI adapté, où figurent notamment les engagements du porteur de projet en termes de respect des critères du produit et d'attributions futures :

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/dossier_de_demande_de_subvention_engagement_du_demandeur_plai_adapte_modifiable.docx

IMPORTANT : outre la baisse des loyers, le PLAI adapté est notamment destiné à permettre un accompagnement pour des publics qui auraient de toute façon été accueillis dans le logement social. A ce titre, ils sécurisent la collectivité, le bailleur, et permettent une bonne appréhension du logement par l'occupant.

Dans le département du Val-d'Oise, les logements financés en PLAI adapté devront représenter 10 % des agréments en PLAI. Cette production doit être orientée majoritairement vers le logement familial, dans le diffus. Elle peut être mobilisée pour la réalisation d'opérations adaptées aux besoins des gens du voyage sédentarisés.

En 2021, 83 PLAI adaptés ont été agréés sur 473 PLAI, ce qui représente 17,5%. Cet effort notable doit être poursuivi en 2022 au regard du besoin de notre territoire.

1.2.3 Le logement pour les jeunes en diffus, un produit à développer

En complément des résidences spécifiques, les logements dits « article 109 » de la loi ELAN, permettent d'accueillir prioritairement des jeunes de moins de 30 ans dans un logement social du parc ordinaire.

Les logements dits article 109 résultent d'une autorisation transmise au moment de l'agrément (en opération neuve ou en réhabilitation), conformément aux dispositions du III de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation

(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037669870/).

Ces logements s'adressent aux jeunes en général. Ils peuvent en particulier faire l'objet d'un financement en PLAI (logement très social). Ces logements peuvent ainsi accueillir des étudiants aux ressources très faibles.

La durée maximale de location est d'un an, renouvelable dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement. Les jeunes de moins de trente ans, occupant les logements à ce titre, ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux (L. 353-22 du CCH).

A NOTER : ces logements présentent donc des modalités opérationnelles simples et souples. Une autorisation suffit, dont l'effet, à caractère « prioritaire », se produira au moment des attributions. Les bailleurs sont donc encouragés à développer des programmes dédiés ou des logements diffus appuyés sur cette autorisation.

1.2.4. - Des logements de droit commun pour la perte d'autonomie

Le dispositif dérogatoire de l'article 20 de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV) permet, à titre dérogatoire, de dédier prioritairement "tout ou partie des logements [...] à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou à un handicap" (III de l'article 441-2 du code de la construction et de l'habitat).

La mise en place de ces logements passe par une attestation jointe à un dossier d'agrément de logement ordinaire, à l'image des logements réservés prioritairement aux jeunes ("article 109 de la loi ELAN").

1.2.5 Les produits d'accession sociale (PSLA et BRS)

Le prêt social location-accession est un prêt conventionné consenti à un opérateur pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession. Cette phase locative ne pourra pas être d'une durée inférieure à un an. Le démarrage anticipé des travaux n'est pas autorisé.

La réalisation d'une opération en PSLA est conditionnée à l'obtention d'un agrément délivré par le service instructeur, en deux phases :

- dans un premier temps, le service instructeur délivre une réservation d'agrément, qui valide le caractère opportun du programme d'accession, la capacité du porteur de projet à garantir le rachat et le relogement ;
- dans les 18 mois à compter de l'achèvement des travaux, l'opérateur transmet au service instructeur les pièces nécessaires à la confirmation d'agrément. Après avoir vérifié l'éligibilité des ménages au PSLA, le service instructeur délivre l'agrément définitif, qui permet aux ménages de lever l'option d'achat après la phase locative et de bénéficier des aides fiscales associées à ce dispositif (TVA à 5,5% et exonération de taxe foncière pendant 15 ans). Il est à noter que si l'opérateur n'a pas trouvé de candidat à la location-accession dans ce délai de 18 mois, le logement peut être conventionné au loyer PLS tout en conservant les avantages fiscaux initiaux du PSLA.

Enfin, les logements PSLA sont dorénavant comptabilisés au titre de l'inventaire SRU, à compter de la date de signature du contrat de location-accession et jusqu'à cinq ans suivant la date de levée d'option d'achat. La production PSLA est notamment prise en compte en "équivalent PLS" dans le calcul de l'objectif qualitatif de la loi SRU.

Le bail réel solidaire (BRS) est produit par des organismes de foncier solidaire (OFS). Il consiste en une dissociation du foncier et du bâti, autorisant l'accession sociale pour les murs, et le paiement d'une redevance pour le foncier.

Le BRS ne fait pas l'objet d'agrément. En revanche, les OFS, sollicités en février par la DRIHL, fournissent chaque année, en juin, un rapport de leur activité, comportant l'ensemble des opérations développées l'année précédente.

1.2.6 L'usufruit locatif social

L'usufruit locatif social (ULS) consiste en un démembrement temporaire du droit de propriété :

- la nue-propriété du bien appartient à des investisseurs privés, qui la financent sans prêt aidé de l'État ;
- l'usufruit est acquis par un bailleur social, qui perçoit l'intégralité des loyers et assure l'entretien de l'immeuble : l'acquisition bénéficie alors des prêts aidés de l'État PLAI, PLUS ou PLS et des aides directes et indirectes associées ;
- la convention d'usufruit est établie pour une durée minimale de 15 ans.

Le développement de l'usufruit locatif social (ULS) s'inscrit dans le cadre du code de la construction et de l'habitation (L. 253-1 à L. 253-8, R. 253-1 à R. 253-2), de la note technique de la DHUP du 22 octobre 2019 et du nouveau cadrage régional francilien du développement de l'offre de logements sociaux en usufruit locatif social (ULS). Le financement de l'usufruit par le bailleur social peut mobiliser des agréments PLU, PLAI et PLS. Pour favoriser l'équilibre financier des opérations, l'opération en ULS en PLAI pourra faire l'objet de subventions directes, au travers des forfaits applicables, proratisés sur la durée de conventionnement de l'opération d'usufruit par rapport à la durée des conventionnements APL des logements pérennes.

1.2.7. Le logement locatif intermédiaire (LLI)

Le LLI ne fait plus l'objet d'un agrément depuis le 1^{er} janvier 2021, mais d'une simple déclaration au ministère du logement en application du décret n°2021-1157 du 6 septembre 2021 relatif à l'obligation de transmission d'informations pour les livraisons de logements locatifs intermédiaires.

Toutes les opérations intégrant du LLI devront respecter les obligations législatives et réglementaires : les opérations doivent comprendre au moins 25 % de logements sociaux, sauf si elles sont situées dans une commune comptant déjà plus de 25 % de LLS ou dans un QPV ([article 279-0 bis A du code général des impôts](#)). Il est rappelé que cette contrepartie est analysée en cas de contrôle fiscal. Toute demande d'agrément d'une opération de logement locatif social devra comporter la mention de la part de LLI.

Remarque : si le LLI ne fait plus l'objet d'un agrément de l'État, il est recommandé d'échanger avec les maires sur leur programmation.

1.3 Le logement social spécifique

1.3.1 Généralités sur les résidences sociales

Composantes du parcours résidentiel, les résidences sociales sont un segment du logement social en tant qu'échelon intermédiaire entre les foyers d'hébergement et le logement ordinaire. Il existe différents types de résidences sociales, notamment les foyers pour jeunes (1.3.2), les pensions de famille et résidences-accueil (1.3.4), et les structures pour personnes âgées (1.3.5).

Le projet social

Les résidences sociales s'inscrivent dans le cadre d'un « **projet social** », document clé de la résidence et validé par l'ensemble des partenaires. Le projet social est un document qui définit les publics accueillis prioritairement dans la résidence sociale et précise les moyens mis en œuvre pour répondre à leurs besoins et faciliter leur accès au logement ordinaire.

Il doit répondre à des besoins identifiés sur le territoire et mentionnés dans les documents de programmation de référence que sont les Programmes Locaux de l'Habitat et le PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées), et plus largement dans les orientations du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).

Par ailleurs, la démarche d'élaboration du projet social, qui détermine le public-cible en réponse à des besoins locaux identifiés et objectivés, doit être partagée dès son lancement avec les différents partenaires financeurs et futurs réservataires de logements au sein de la future résidence sociale.

Les projets sociaux des résidences sociales doivent prévoir les modalités de l'accompagnement vers le logement ordinaire des résidents, et la mobilisation de l'ensemble des réservataires en ce sens.

Pour la définition du projet social et architectural, la réunion d'un comité de pilotage est recommandée le plus en amont possible, en particulier pour tout projet relevant de la mise en œuvre de la politique du logement d'abord (résidence sociale, pension de famille, résidence accueil, ...).

1.3.2 Loger les plus fragiles : pensions de famille et résidences-accueil

La **pension de famille** est une résidence sociale destinée à l'accueil sans condition de durée de personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire en raison notamment de :

- l'inadaptation de leurs ressources (faible niveau de ressources issues pour l'essentiel de minima sociaux) ;
- de leurs conditions d'existence :
 - o situation d'isolement social, affectif, familial, etc.
 - o un parcours antérieur incluant des ruptures ou des séjours à la rue.
- des difficultés de santé qui les fragilisent.

La **résidence accueil** est une pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique. Elle s'adresse à un public fragilisé ou handicapé par des troubles psychiques dont l'état est stabilisé pour respecter les règles de vie en collectivité ;

- personnes autonomes pour accéder à un logement privatif dès lors qu'un accompagnement et des soins sont garantis en tant que besoin ;
- public en situation d'isolement ou d'exclusion sociale à faible niveau de revenus, sans critères d'âge.

Fonctionnement

La présence d'espaces collectifs de taille suffisamment importante est nécessaire pour permettre la tenue d'activités collectives (repas notamment...).

L'animation est faite par un couple d'hôtes, dont la présence garantit aux résidents un soutien dans leurs démarches individuelles et l'organisation de la vie quotidienne collective.

Il n'y a pas de condition de durée. Néanmoins une sortie vers le logement de droit commun peut être envisagée si la situation du résident le permet.

La gestion se fait par un gestionnaire agréé ou en gestion propre du propriétaire. Le gestionnaire doit être titulaire d'un agrément d'ingénierie sociale, financière et technique délivré par la DRIHL.

Agrément

Le projet de pension de famille doit être présenté devant un comité régional de validation qui analyse les projets en vérifiant les aspects « construction » et « projets sociaux ». Les porteurs de projet sont invités à se rapprocher du service instructeur ou du service d'accès au logement local pour toute précision.

IMPORTANT : dans le cadre des orientations relatives au PLAI adapté, les pensions de famille intègrent la cible prioritaire des résidences sociales subventionnables par le PLAI adapté. La subvention indicative s'élève à 15 500 € par logement, pour des logements permettant une redevance inférieure au loyer plafond APL. Le montant de la subvention peut être ajusté par le service instructeur selon le contexte local.

1.3.3 Loger les travailleurs migrants : le traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

Conditions :

- Avis favorable de la CILPI
- Reconstitution de nouvelles structures si la nouvelle capacité permet une gestion maîtrisée

La transformation des foyers de travailleurs migrants (FTM) en résidences sociales offrant un logement autonome aux résidents est également un enjeu important dans le département du Val-d'Oise où il reste encore des FTM dégradés à requalifier.

1.3.4 Loger les jeunes : FJT et résidences pour jeunes actifs

- **Foyers de jeunes travailleurs (FJT) :**

Fonctionnement :

Les FJT sont au service des jeunes en cours d'insertion sociale et professionnelle dans une résidence adaptée à leurs besoins. En priorité, les FJT sont destinés aux jeunes en activité ou en voie d'insertion sociale et professionnelle âgés de 16 à 25 ans et peuvent de façon limitée accueillir des jeunes de plus de 25 ans.

Ce sont des logements foyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL) proposant des logements meublés et des locaux communs affectés à la vie collective. Un projet socio-éducatif est intégré au projet social de la résidence et répond aux critères justifiant l'attribution de la prestation de services CAF. Il n'y a pas d'obligation légale de durée de séjour mais, sauf cas particuliers, la durée de séjour ne dépasse pas 24 mois.

Les FJT sont gérés par un gestionnaire agréé ou en gestion propre du propriétaire. Le gestionnaire doit être titulaire d'un agrément d'ingénierie sociale, financière et technique délivré par la DRIHL.

Agrément :

L'agrément et les autorisations liées sont donnés en réponse à un appel à projets, conduit par le préfet de département. Il convient de se rapprocher de la DDETS et de la DDT au plus tôt pour tout projet à venir. Les FJT sont financés en PLAI.

- **Résidences (sociales) pour jeunes actifs (RJA ou RSJA) :**

IMPORTANT : les RJA peuvent faire l'objet d'un agrément en Ile-de-France en 2022, sous réserve du respect du cahier des charges fixé au niveau régional.

Le cahier des charges régional du projet social est disponible en ligne ou à la demande. Il fixe les conditions minimales attendues de ces structures.

1.3.5 Loger les étudiants

Le logement social des étudiants passe exclusivement par le développement de résidences universitaires (article L. 631-12, D. 331-6, D. 631-26-2, D. 823-9, annexe 1 au D. 353-1 du code de la construction et de l'habitation).

Dans le cadre du plan d'actions initié par la DRIHL, plusieurs orientations s'appliqueront en 2022 :

- La géographie préférentielle, accessible en ligne sur le site de la DRIHL ou à la demande, s'appliquera. Pour les communes déficitaires au sens de cette géographie, du fait de la forte demande par rapport à l'offre, il ne sera plus nécessaire de justifier, dans le dossier d'agrément, de la réalité du besoin. Hors de cette géographie, des justifications précises appuieront la demande.

- Les opérations viseront un taux pivot d'1/3 de logements PLUS et 2/3 de logements PLS. Un appel à projet régional pour le financement en PLAI de logements en résidence universitaire est par ailleurs prévu.
- En commune déficitaire ou, à plus forte raison, carencée à l'égard de la loi SRU, les opérations de résidence universitaire seront étudiées au regard du développement du logement social en PLAI au sein d'autres opérations, en particulier de logements familiaux, afin d'assurer le respect du volet qualitatif de la loi.

A NOTER : les loyers PLS des logements étudiants feront l'objet d'une orientation régionale. Le critère d'un loyer inférieur de 20 % au prix du marché pourra conduire à adopter une référence proche du plafond proposé par les directives nationales (avis loyer 2022). En parallèle, un dialogue se tiendra avec les porteurs de projet pour affiner cette référence, sur la base d'une étude du marché local et d'un dialogue sur les charges.

Sur le territoire du Val-d'Oise, il conviendra de se rapprocher du service instructeur pour vérifier la prise en compte sur les territoires de la géographie prioritaire des agréments récents de résidences pour les étudiants ou les jeunes actifs.

IMPORTANT :

Les bailleurs sont incités à utiliser les différents types de financement à leur disposition, afin de répondre au mieux à certains contextes et besoins locaux. A ce titre, la recherche d'une mixité des opérations mixant différentes structures et aides (FJT, RSJA, RU), et permettant de fluidifier le parcours des jeunes, entre études et emplois, pourra être favorisée. Elle passera par le dépôt simultané de dossiers d'agrément distincts pour chacun des produits.

1.3.6. Loger les personnes âgées

• Habitat inclusif

L'habitat inclusif est défini aux articles L. 281-1 à L. 281-5 du code de l'action sociale et des familles. La stratégie de déploiement est présentée dans la circulaire interministérielle N° DGCS/SD3A/DHUP/DGCL/2021/191 du 6 septembre 2021 relative au plan interministériel de développement de l'habitat inclusif.

Conformément aux dispositions de l'article L.281-1 du code de l'action sociale et des familles (CASF), deux solutions sont à privilégier pour créer des habitats inclusifs en logement social :

- les logements-foyers accueillant des personnes handicapées (PH) ou des personnes âgées (PA) qui ne sont pas des établissements sociaux et médico-sociaux (ESMS), la convention APL type ayant été modifiée par le décret n°2021-1862 du 27 décembre 2021 ; les agréments peuvent être de type PLUS ou PLS conformément à la circulaire du 6 septembre 2021 précitée ;
- les logements dit « article 20 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV) », mentionnés au troisième alinéa du III de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le Département du Val d'Oise s'engage dans le dispositif Habitat Inclusif en lançant une expérimentation pour la période 2023-2029. Dans ce cadre, il a lancé un appel à manifestation d'intérêt en direction des porteurs d'habitat inclusif, pour la mobilisation de l'aide à la vie partagée (AVP) au bénéfice des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.

- **Résidence autonomie**

La résidence autonomie est destinée à des personnes âgées valides ou autonomes dans des petits logements indépendants aménagés (salle de bain adaptée, système de télé alarme, etc...), mais pouvant avoir occasionnellement besoin d'être aidées.

Les critères d'admission :

- Avoir plus de 60 ans (une dérogation est possible pour les personnes âgées de moins de 60 ans et les personnes en situation de handicap, dans des proportions limitées) ;
- Être peu dépendantes, soit un niveau de perte d'autonomie évalué en GIR 5 ou 6. Il est possible d'être admis en GIR 4 à condition que la résidence autonomie ait signé une convention avec :
 - o d'une part un EHPAD ;
 - o d'autre part un SSIAD (service de soins infirmiers à domicile) ou un SPASAD (service polyvalent d'aide et de soins à domicile) ou un centre de santé ou un professionnel de santé.

Si un couple entre en même temps dans une résidence autonomie, les deux membres doivent remplir ces critères d'admission, c'est-à-dire être en capacité de vivre de manière habituelle dans un logement indépendant, mais pouvant avoir occasionnellement besoin d'être aidé.

Fonctionnement

- Les « résidences autonomie » comportent à la fois des logements individuels et privatifs et des espaces communs dédiés à la vie collective.
- La durée de séjour est en moyenne de 1 mois tacitement renouvelable sans limitation de durée.
- La gestion est confiée à un gestionnaire agréé ou en gestion propre du propriétaire. Le gestionnaire devra être identifié dès la demande d'agrément. Un conseil de la vie sociale composé de représentants des résidents, des familles et du personnel de l'établissement se réunit au moins trois fois par an.

Agréments

L'agrément est de type PLS. Il n'y a pas de subvention directe de l'État. Dans les communes déficitaires en logements sociaux, l'incidence des projets sur l'atteinte des objectifs triennaux qualitatifs devra être examinée.

Références réglementaires :

Code de l'action sociale et des familles (CASF), en particulier le décret du 27 mai 2016 définissant les prestations minimales délivrées aux personnes vivant dans les résidences autonomie. Les résidences autonomie relèvent de la réglementation relative aux établissements et services sociaux et médico-sociaux du CASF. Une autorisation de création doit être préalablement délivrée par le département.

• EHPAD

Destinés aux personnes âgées vulnérables de plus de 60 ans ayant besoin d'aide et de soins au quotidien. Elles peuvent être partiellement ou totalement dépendantes de l'aide de quelqu'un dans les actes de la vie quotidienne pour des raisons physiques ou mentales.

Fonctionnement

- Les EHPAD sont des foyers d'accueil comprenant des chambres individuelles et privatives avec des espaces communs dédiés à la vie collective.
- La durée de séjour est de 1 mois tacitement renouvelable sans limitation de durée
- La gestion est confiée à un gestionnaire agréé ou en gestion propre du propriétaire.
- Le gestionnaire devra être identifié dès la demande d'agrément.
- Le projet d'établissement implique la présence d'une équipe soignante, administrative, d'accueil hôtelier, de restauration, de blanchissage, d'animation de la vie sociale. Son plan d'exploitation fait l'objet d'une validation préalable.

Agréments

L'investissement est de type PLS. Il n'y a pas de subvention directe de l'État. Dans les communes déficitaires en logements sociaux, l'incidence des projets sur l'atteinte des objectifs triennaux qualitatifs devra être examinée.

Pour le fonctionnement, le porteur de projet devra s'assurer des validations par le conseil départemental, l'assurance maladie, la CAF (versement de l'APL pour les résidents éligibles des établissements conventionnés).

L'état des lieux du schéma départemental des personnes âgées du Val d'Oise 2019-2024 montre une répartition inégale de ces établissements sur le territoire départemental. Les projets de développement de nouvelles structures adaptées pour les personnes âgées en perte d'autonomie devront faire l'objet d'un échange en amont avec les services de l'Etat et du Conseil départemental. L'analyse des besoins pourra s'appuyer sur les statistiques actualisées sur les établissements d'accueil (site du ministère des solidarités et de la santé/DREES).

2 PROCÉDURES : DE L'AGRÉMENT À LA MISE EN SERVICE

(hors Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise).

La présente partie rappelle les exigences liées à la procédure, pour créer du logement social neuf ou pour transformer du patrimoine existant en logement social. Elle précise notamment les conditions de dépôt des dossiers pour l'année 2022 (date limite, complétude des dossiers) ainsi que les contacts et liens utiles en cas de besoins d'informations supplémentaires.

2.1 Procédure d'agrément – généralités

2.1.1 Pour le neuf

L'ensemble des opérations disponibles sur Galion peuvent faire l'objet d'un agrément.

2.1.2 Pour la transformation du patrimoine existant

La transformation du patrimoine existant recouvre deux procédures distinctes, développées ci-dessous :

- l'agrément en acquisition-amélioration
- le conventionnement sans agrément

Ces dernières permettent ainsi aux bailleurs sous certaines conditions de créer du logement social à partir d'un patrimoine existant dans des communes où le développement de l'offre nouvelle par le biais de la construction neuve est très contraint, notamment du fait de la rareté et du prix du foncier. Elles sont donc ouvertes à un ensemble de logements et d'immeubles en fonction de certaines caractéristiques liées à leur nature (patrimoine social non conventionné, patrimoine privé), leur occupation mais également leur ancienneté et leur localisation avec la possibilité ou non de réaliser des travaux d'amélioration.

Une des annexes détaille les modalités précises d'agrément dans ces cas.

RAPPEL : pour l'offre neuve comme en acquisition-amélioration, le droit de réservation du Préfet sur tous les programmes agréés est de 30%, dont 5% au bénéfice de fonctionnaires de l'État. Les logements réservés au contingent préfectoral devront permettre l'accueil des publics prioritaires, ce qui pourrait conduire pour le contingent préfectoral à privilégier les PLAI et, dans une moindre mesure, les PLUS, dans l'identification des logements du contingent préfectoral au stade de l'agrément, dans l'attente de la mise en oeuvre de la gestion en flux qui modifiera les modalités d'attribution (en cours de définition).

2.2 Modalités pratiques et financières

2.2.1 Les montants de subvention financières

Les subventions de l'État sont déclinées en 2 catégories :

- La subvention principale,
- des primes forfaitaires additionnelles

Les règles de financement détaillées figurent en annexe. La DDT peut être sollicitée pour toute précision.

2.2.2 Dépôt, instruction et procédure de paiements d'acomptes

- Comme indiqué en début du guide, les dossiers, complets, doivent être déposés au fil de l'eau, le plus en amont possible, et ce avant le 15 octobre 2022. Les maîtres d'ouvrage doivent s'assurer au préalable de la complétude du dossier afin qu'il comporte tous les éléments nécessaires à l'engagement de l'État (*voir infra pour la liste des pièces*).

Les pièces du dossier figurent dans la liste en annexe de l'arrêté du 5 mai 2017 modifié en février et en octobre 2020 : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000034639629/2020-12-09/>

S'y ajoute, pour le PLAI-adapté, le dossier spécifique disponible sur le site du ministère (https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/dossier_de_demande_de_subvention_engagement_d_u_demandeur_plai_adapte_modifiable.docx)

Les pièces nécessaires au paiement des acomptes, du solde ainsi qu'à la clôture d'une opération sont également listées en annexe à l'arrêté du 5 mai 2017 modifié. La clôture doit être réalisée de manière systématique dans les délais prévus à l'article D331-7 du code de la construction et de l'habitation, le dossier de dépôt de clôture devant impérativement être déposé deux mois avant la fin du délai.

Les décisions d'agrément délivrées pour les opérations de construction ou d'acquisition avec travaux d'amélioration ont une durée de vie de 7 ans. Elles peuvent être prorogées de 2 ans si l'opération a pris du retard pour des raisons indépendantes de la volonté du bailleur. La demande de prorogation est déposée par le bénéficiaire de la décision favorable, au plus tard deux mois avant la fin du délai.

Produits	Liste des pièces
Tous logements	La géolocalisation de l'opération dans le système national d'information ou, à défaut, un plan de situation de l'opération.
	Une fiche descriptive de l'opération mentionnant :
	- l'identification de l'opération ;
	- ses caractéristiques techniques,
	- le nombre et les types de logements, par produit de financement.
	Un tableau des surfaces habitables et annexes, par logement, permettant de déterminer la surface utile de l'opération.
	Le prix de revient prévisionnel hors taxes , décomposé selon les postes prévus par l'arrêté visé à l'article R. 331-9 du code de la construction et de l'habitation.
	Le plan de financement prévisionnel de l'opération ainsi que les caractéristiques des prêts (durée, préfinancement, différé d'amortissement).
	L' équilibre financier prévisionnel de l'opération comprenant les hypothèses économiques prises en compte.
	L' échancier prévisionnel de l'opération.
La justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble , pouvant être établie par un acte authentique (promesse ou acte de vente, délibération de la collectivité locale ou territoriale mettant à disposition le bien, contrat de réservation pour les opérations prévues au 10° du I de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation, bail ou promesse de bail emphytéotique, à réhabilitation ou à construction) ou sous seing privé, y compris un courrier d'engagement du propriétaire du terrain ou de l'immeuble ou du promoteur, pour les opérations prévues au 10° du I de l'article R. 331-1 précité. Dans ce cas, le courrier d'engagement mentionne le prix de cession, ou de location, en cas de mise à bail, du terrain ou de l'immeuble	
<i>Dans le cas des opérations éligibles au PLS, et pour les bailleurs autres que ceux visés aux 1° et 2° de l'article D. 331-14 du code de la construction et de l'habitation le projet de convention APL accompagné de ses annexes.</i>	
Les pièces complémentaires permettant de justifier les demandes de majoration intervenant dans le calcul des subventions et des loyers.	

Produits	Liste des pièces
Logements foyers	<i>Dans le cas des opérations relatives à des logements-foyers hébergeant à titre principal des personnes handicapées, des personnes âgées ou de jeunes travailleurs, l'autorisation de la structure au titre du code de l'action sociale et des familles et un projet social.</i>
EHPAD et résidences pour personnes handicapées	<p>S'agissant de l'autorisation spécifique prévue au troisième alinéa du III de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation, les pièces et informations complémentaires à fournir sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un projet social définissant les publics logés prioritairement et les objectifs poursuivis en matière de cohésion sociale en présentant les solutions - et leurs modalités de mise en œuvre - proposées aux locataires, dont l'évolution du niveau de dépendance rend difficile le maintien à domicile, pour être accueilli dans un établissement mentionné aux I et II de l'article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles, dans le respect de leur libre choix, ainsi que le cas échéant, le caractère intergénérationnel de l'opération ; - la proportion des attributions concernées par la dérogation prévue à l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation, les organismes réservataires de logements au sein de l'opération et le nombre de logements correspondant ; - les modalités d'identification des demandeurs de logements sociaux en vue de l'attribution des logements adaptés au sein de l'immeuble ; - les caractéristiques d'accessibilité et d'adaptation des logements, des parties communes et des abords de l'immeuble, au regard de la perte d'autonomie des personnes, ainsi que l'accès à une offre de transports en commun et à une offre sanitaire ; - dans le cas où une offre de services ou d'accompagnement serait mise à disposition des locataires, et à laquelle ils pourront librement avoir accès sans qu'elle puisse être liée au contrat de bail, les informations relatives à la nature et au coût de cette offre de services et d'accompagnement seront décrites ainsi que les partenariats mis en place par le bailleur social avec l'offre de services existante à proximité.
Article 109 (III article L 441-2 du CCH)	<p>Les éléments permettant de justifier de l'existence d'un besoin local et durable en résidences universitaires ou en programme de logements destinés à des jeunes de moins de trente ans ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cas où une offre de services serait mise à disposition des locataires, et à laquelle ils pourront librement avoir accès, sans qu'elle puisse être liée au contrat de bail, les informations relatives à la nature et au coût de cette offre de services et d'accompagnement ; - justification de la localisation du projet en regard de l'offre de transport en commun ; - la proportion des attributions concernées par la dérogation prévue à l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation, les organismes réservataires de logements au sein de l'opération et le nombre de logements correspondant ; - les modalités d'identification des demandeurs de logements sociaux en vue de l'attribution des logements.
ASV	Pour les opérations faisant l'objet de la demande de subvention prévue à l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation, les pièces définies dans le document-cadre du programme de logement très sociaux à bas niveau de quittance, adopté par le conseil d'administration du Fonds national des aides à la pierre, comportant notamment l'engagement prévu à l'article R. 331-25-1 du même code.

La DRIHL a élaboré, en lien avec les DDT/UD, des outils d'aide à la rédaction des pièces constitutives des dossiers de demande d'agrément. Un lien d'accès vous sera transmis ultérieurement.

2.2.3 Contacts et liens utiles

Adresse mail de contact :

ddt-shl-bflru@val-doise.gouv.fr

catherine.keller@val-doise.gouv.fr

Lien vers le site financement logement social :

<http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr>

2.3 Le conventionnement APL

La présente partie s'applique aux logements sociaux familiaux et spécifiques, aux logements-foyers produits en construction neuve ainsi qu'aux logements existants transformés en logement social. Le conventionnement APL des logements et la signature des conventions de réservation constituent des préalables indispensables à la préparation de la commercialisation des logements, ces étapes doivent donc être réalisées en amont du premier peuplement.

Un tableau excel spécifique vous sera transmis et constituera une pièce du dossier lors de la demande d'agrément.

Il est important de respecter le délai de 6 à 8 mois de transmission au service de l'habitat de la DDT95 du projet de convention APL, avant la mise en service des logements et dès lors que la surface définitive est connue. La réalisation des modifications demandées par le service instructeur devront être réalisées pour permettre une publication rapide de la convention ouvrant le droit à l'APL et sa transmission à la CAF. La liste des pièces nécessaires à leur traitement est jointe.

3 ANNEXES

3.1 Annexe 1 : cadrage régional des agréments en QPV hors ANRU

QPV hors convention NPNRU ou hors secteur NPNRU		
Secteurs connaissant une dynamique de restructuration urbaine ou d'aménagement	Conditions	Compétences
Intervention sur l'habitat privé dégradé	<ul style="list-style-type: none"> - améliorer l'offre privée dégradée - lutter contre l'habitat indigne - développer une offre de logements d'insertion 	Dérogação accordée par le préfet de département
Proximité d'un transport en commun structurant (projet en cours y compris)	Le pourcentage de PLUS/PLAI ne doit pas augmenter la part de logements sociaux du QPV	
Opérations d'aménagement (type ZAC, concessions, lotissement, projets innovants)		
Opérations spécifiques	Conditions	Compétences
Foyers de travailleurs migrants (FTM)	<ul style="list-style-type: none"> - Avis favorable de la CILPI - Reconstitution de nouvelles structures si la nouvelle capacité permet une gestion maîtrisée 	Soumis à l'agrément sans demande de dérogação préalable si les conditions sont respectées
Logements étudiants	- Dans le respect des schémas et règles en vigueur	
Foyers pour personnes âgées ou handicapées et les FJT	- Besoins à justifier au regard de la population existante	
Autres résidences sociales (RS)	- Création ex-nihilo interdite à l'exception des pensions de famille, des projets en PLAI adaptés ainsi que des opérations contribuant à diversifier les profils de ménages du quartier	Dérogação accordée par le préfet de département

3.2 Annexe 2 : règles de financement du logement social familial et spécifique

La Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) est délégataire des aides à la pierre.

Les règles de financement ci-dessous sont donc applicables sur l'ensemble du département du Val-d'Oise, hormis la CACP.

Forfait de base par logement financé (en €/PLAI)	Logement ordinaire**						Résidence sociale (hors prime PLAI adapté)	
	Forfait 1		Forfait 2		Forfait 3		Forfait 1	Forfait 2
	Montant	Zonage	Montant	Zonage	Montant	Zonage		
Val-d'Oise	11 000 €	Hors unité urbaine de Paris	11 000 €	Dans l'unité urbaine de Paris et taux LLS Commune SRU > 25 %	14 000 €	Dans l'unité urbaine de Paris et taux LLS commune SRU < 25 %	11 000 € Hors PTFTM et hors commune déficitaire SRU	14 000 € Dans le PTFTM ou en commune déficitaire SRU

Prime de financement s'ajoutant au forfait de base (en €/PLAI)	
Acquisition / Amélioration	3 000 € En milieu vacant ou au moins 50 % des ménages sous conditions de ressources PLUS en milieu occupé
Petite opération de moins de 10 logements	2 000 €
Opération faisant l'objet d'une participation de la collectivité à hauteur minimale	2 000 € Participation de la collectivité à hauteur de 5 % du prix de revient HT PLAI/PLUS
Opération en maîtrise d'ouvrage MOI	3 000 €
Proximité aux transports en commun	3 000 € Moins de 800 mètres d'une gare des transports ferrés et dans l'unité urbaine de Paris
Opération en commune carencée	3 000 €
APPLICATION aux PLUS	50% de la prime PLAI

Une enveloppe de 15 M€, conservée au niveau national, permettra de financer le surcoût des opérations issues de préemptions en communes carencées.

Règles de financement applicables sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise:

Forfait de base

Le forfait de base est défini de la manière suivante :

Type d'opération	Forfait en € / PLAI
Logement ordinaire	11 000,00 €
Résidence sociale	15 000,00 €

Critères permettant de bonifier ce forfait et montant des bonifications en fonction des critères

Type d'opération	Bonus en €/PLAI
Bonus liés à la mixité sociale	
Opération en commune SRU	1 000,00 €
Opérations 100% PLUS/PLAI (logement ordinaire uniquement)	3 000,00 €
Bonus liés à la taille de l'opération	
Petites opérations <10 logements	4 000,00 €
Petites opérations <20 logements	3 000,00 €
Petites opérations <30 logements	2 000,00 €
Bonus Acquisition-amélioration	
Acquisition-Amélioration	4 000,00 €
Opérations bénéficiant d'une participation des collectivités	
Participation de la CACP : opérations entrant dans les critères du cadre d'intervention du PLH en matière de logement social (axes maîtrise des quittances et/ou complexité), bénéficiant d'une subvention de la CACP ou d'un apport foncier (apport de terrain, minoration, bail emphytéotique...)	2 000,00 €
Participation de la commune d'implantation : subvention, apport de foncier	2 000,00 €
Opérations singulières	
Opérations répondant aux orientations du cadre d'intervention du PLH en matière de logement social (axes maîtrise des quittances et/ou complexité), mais sans subvention de la CACP ni appui foncier	+ 3 000 € dans la limite de 5% de l'enveloppe soit 100 000 €
Opérations d'habitat adapté pour les gens du voyage	

Types d'opérations sur lesquels le forfait et/ou les bonifications ne s'appliquent pas

- Le forfait et ses bonifications ne s'appliquent que sur les logements PLAI.
- Les opérations de logement social incluses dans une opération plus large (même permis de construire) ne pourront bénéficier des bonus, à moins de démontrer qu'ils sont nécessaires à l'équilibre de l'opération sociale avec un maintien d'une part de 35% de PLAI
- Le bonus « opérations 100% PLUS / PLAI » ne s'applique pas aux résidences sociales qui bénéficient de base d'un forfait plus élevé au regard des types de financement habituellement mobilisés.
- Les bonus « opération bénéficiant d'une participation de la CACP » et « opération bénéficiant d'une participation de la commune » ne sont pas cumulables, à moins de démontrer qu'ils sont nécessaires à l'équilibre de l'opération sociale avec un maintien d'une part de 35% de PLAI

3.3 Annexe 3 : marges locales

Les marges locales de loyer sont plafonnées à 15% et accordées, en dehors du territoire de la CACP délégataire des aides à la pierre en fonction des critères suivants.

MARGES LOCALES 2022					
Appliquées dans le département du Val-d'Oise (hors CACP délégataire des aides à la pierre)					
	Critère technique à respecter	Critère applicable à l'acquisition-amélioration	Critère applicable à la construction neuve	Modalité de vérification standard	Taux proposé
Bloc 1 sur la performance énergétique et environnementale					
Rénovation énergétique en AA	Saut de 2 classes sur DPE et étiquette D minimum	X		DPE actuel et simulation DPE après travaux	4 %
Rénovation énergétique en AA	Label HPE Rénovation 2009	X		Obtention ou non du label	6 %
Rénovation énergétique en AA	Label BBC Rénovation 2009	X		Obtention ou non du label	8 %
Performance par rapport à la RE2020	Anticipation de la RE2020 qui accentue ses objectifs tous les 3 ans		X	Vérification de l'attestation de respect de la RE 2020	4 %
Bloc 2 sur les services proposés aux locataires					
Localisation : distance à pied entre l'entrée et la gare la plus proche (RER, SNCF, tramway)	Distance < 1000 m de la gare	X	X	Google Map ou équivalent	5 %
	Distance entre 1000 et 1500 m de la gare	X	X	Google Map ou équivalent	3 %
Ascenseur pour les bâtiments bas (R+2 max)	Présence ou non d'un ascenseur pour les bâtiments qui ne sont pas soumis à obligation	Difficilement	X	Sur plan	2 %
Permanence d'un gardien sur place	Présence de loge gardien comprenant un espace accueil 8m ² min et espace sanitaire. Engagement de maintien pendant la durée de la convention APL	X	X	Sur plan + engagement du bailleur à placer un gardien dans l'immeuble durant la durée de la convention (local + temps humain)	2 %
Bloc 3 sur la qualité des espaces et des ambiances					
Acoustique	Limitation des bruits de chocs à un niveau < 55 dB	Difficilement	X	Note du bureau d'études qui intègre une compétence acoustique	1 %
	Limitation des bruits de chocs à un niveau < 50 dB	Difficilement	X	Note du bureau d'études qui intègre une compétence acoustique	2 %
Qualité d'air intérieur	Certification niveau 1 (Cerqual NF et Promotelec)	X	X	Vérification de l'obtention de la certification ou du label	1 %
	Certification niveau 2 (prestaterre, NF HQE) ou Label IntAIRieur	X	X		2 %
	Démarche EcrAIN ou bureaux d'études dédié au sujet	X	X	Attestation de démarche ou preuve d'un bureau d'études spécialisé dans l'équipe de conception	3 %
Qualité d'usage	Appliquer les préceptes de bonne architecture permettant une meilleure qualité de vie dans le logement (agencement des espaces, jouissance d'espaces extérieurs, luminosité naturelle,...)	X	X	Avis architecte conseil de l'État – Mise à disposition par le bailleur de plans, notes de présentations en phase APS/ APD si possible	4 %
Biodiversité	Labels BiodiverCity ou Effinature, profil Biodiversité, diagnostic BET/écologie avant et après chantier		X	Rapport du bureau d'études écologie et vérification de l'obtention du label choisi	2 %

Marges locales CA Cergy-Pontoise, délégataire des aides à la pierre

OBJECTIFS	CONDITIONS	MAJORATIONS PLAFONNEES A 10 %
Modération des charges en acquisition-amélioration	HPE Rénovation (AA)	4 %
	BBC Rénovation (AA)	5 %
Modération des charges en construction neuve	Anticipation performance RE2020	5 %
Service rendu	Ascenseurs non obligatoires	3 %
	Localisation gare < 800 m	5 %

Sur les performances énergétiques en construction neuve, la CACP s'est calée sur les préconisations réalisées à l'échelle régionale dans le cadre de la transition vers la RE2020.

Sur les autres critères, les marges de loyer resteront calées sur les niveaux de 2021 pour garantir aux bailleurs une certaine stabilité du cadre d'agrément et pour assurer la poursuite des objectifs du PLH 2016-2022, au 1^{er} titre la maîtrise des prix de sortie des opérations.

3.4 Annexe 4 : loyers annexes

Pour la DDT 95 :

Loyers annexes	Règles départementales	
	PLAI/PLUS	PLS
Parking en surface	20 €	25 €
Parking boxé surface ou souterrain	50 €	60 €
Parking souterrain non boxé	40 €	50 €
Jardin et terrasses	0,4 € par m ² limité à 20 € par logement	

Les surfaces de terrasses entrant dans la surface utile sont plafonnées à 9 m²

Pour la CACP, délégataire des aides à la pierre

PLAFONDS POUR LES SURFACES NON HABITABLES

Plafond pour les		PLAI/PLUS	PLS
Surfaces annexes (terrasses, balcons...)		Prise en compte dans le calcul de la surface utile limitée à 9m ² / logement	
Jardins (y compris terrasses le cas échéant)		0,4 € /m ² limités à 20 € / logement	
Parkings	En surface non boxé	20 € / logement	25 € / logement
	Souterrain non boxé	40 € / logement	50 € / logement
	En surface ou souterrain boxé	50 € / logement	60 € / logement

Il est rappelé que ces marges et plafonds sont des maxima qu'il s'agit d'adapter au contexte local. Comme évoqué ci-dessus, la production de logements à coûts maîtrisés est une priorité de la CACP.

3.5 Annexe 5 : Transformation du patrimoine existant en logement social

	Agrément en acquisition-amélioration	Conventionnement sans aides de l'État et/ou sans travaux
Les bénéficiaires	<p>Peuvent bénéficier d'un agrément en acquisition- amélioration, les structures définies à l'article D. 331-14 du CCH :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les organismes HLM (OPH, ESH, SA HLM) ; - les SEM ; - les collectivités territoriales ou leurs groupements ; - les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage d'insertion ; - toutes personnes physiques ou morales en PLS 	<p>Sollicité uniquement par le titulaires des droits réels et appartenant à la liste des structures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les organismes HLM (OPH, ESH, SA HLM) ; - les SEM ; - les sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations ; - les collectivités publiques (collectivités territoriales et établissements publics locaux) ; - les sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction
Logements éligibles	<ul style="list-style-type: none"> - Acquisition de moins de 10 ans ; - Travaux d'amélioration sur des logements cédés à bail emphytéotique. <p>SAUF ceux ayant fait l'objet d'une aide de l'État à l'investissement et couverts par une convention APL ou une convention résiliée depuis moins 10 ans.</p>	<p>Logements existants qui ont bénéficié pour leur construction d'un financement de l'État.</p> <p>SAUF ceux précédemment couverts par une convention APL ayant été dénoncée depuis moins 10 ans.</p>
État du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - Respect des normes minimales d'habitabilité et des critères de décence d'un logement ; - Présenter une classe énergétique D minimum 	
Occupation du bâti	<p>Au moins 50% des logements vacants ou occupés par des ménages sous plafonds <u>PLS</u></p> <p>attestés par la réalisation obligatoire d'une enquête sociale (nombre de locataires, personnes à charge, revenus, quittance pratiqué)</p>	<p>Au moins 50% des logements vacants ou occupés par des ménages sous plafonds</p> <p>PLUS</p> <p>attestés par la réalisation obligatoire d'une enquête sociale (nombre de locataire, personne à charge, revenus, quittance pratiqué)</p> <ul style="list-style-type: none"> - les logements occupés à titre accessoire à un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction ne peuvent pas faire l'objet d'un conventionnement

Conditions modalités financement et de	Agrément PLAI / PLUS et/ou PLS <ul style="list-style-type: none"> - Les logements qui bénéficieront d'un agrément PLAI seront fléchés prioritairement sur les logements vacants ou occupés par des ménages situés sous plafond de ressources PLAI ; - Bonus acquisition-amélioration uniquement pour les logements PLUS-PLAI non occupés ou occupés par des ménages sous plafonds de ressources PLUS (sur présentation état locatif de moins d'un an), dès lors qu'au moins 50% des logements PLUS-PLAI vérifient cette condition. - Le porteur de projet veillera également à respecter les demandes du service instructeur en termes de répartition des produits en fonction de la situation de la commune 	Pas d'agrément et donc pas de financement
Contingent préfectoral	30 % - Ce pourcentage s'applique par produit et par typologie de logements. Le contingent sera fléché prioritairement sur les logements vacants (par ordre de priorité : PLAI puis PLUS).	
Loyer / Redevance	Surface utile	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les logements issus du parc privé et jamais quittancé en parc social, le régime de la surface utile s'applique => tableau A de l'annexe 1 de l'avis annuel des loyers - Sinon régime de la surface corrigée => tableau B de l'annexe 1 de l'avis annuel des loyers
Loyer / Redevance pratiq <u>ué</u> avant conventionnement > loyer plafond de la convention	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Pour les ménages aux revenus ≤ plafonds de ressources</u> : le loyer pratiqué après conventionnement devra ≤ au loyer plafond ; - <u>Pour les ménages aux revenus > plafonds de ressources</u> : le loyer pratiqué après conventionnement peut être majoré jusqu'à 10% dans la limite du loyer plafond « dérogatoire » (= plus haut niveau de loyer 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Pour les ménages aux revenus ≤ plafonds de ressources PLUS</u> : le loyer pratiqué après conventionnement devra ≤ au loyer plafond ; - <u>Pour les ménages aux revenus > plafonds de ressources PLUS</u> : le loyer pratiqué après conventionnement peut être majoré jusqu'à 10% dans la limite du loyer plafond « dérogatoire » (= plus haut niveau de loyer pratiqué avant

	praticué avant le conventionnement des logements) inscrit dans la convention. Le cas échéant, application du SLS	le conventionnement des logements) inscrit dans la convention. Le cas échéant, application du SLS
Convention APL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entrée en vigueur de la convention APL au moment de sa signature ; ▪ Obligation pour le propriétaire de proposer un bail conforme aux dispositions de la convention APL 	
Durée de la convention APL	<p>La date d'expiration doit correspondre à la durée du prêt le plus long (prêt foncier ou bâti) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les PLUS/PLAI : la durée ne peut être inférieure à 9 ans et peut aller jusqu'à 80 ans ; ▪ Pour les PLS : la durée ne peut être inférieure à 15 ans, et peut aller jusqu'à 40 ans. 	<p>Au moins 9 ans</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La durée ne peut être inférieure à la durée la plus longue restant à courir pour l'amortissement des prêts
Droits des locataires	<ul style="list-style-type: none"> - Possibilité du locataire de maintenir son bail en l'état jusqu'à son expiration, alors bail privé => pas d'APL - En cas de passage au bail social => bénéfice de l'APL et maintien dans les lieux 	
Constitution du dossier	Voir liste des pièces requises au dépôt de dossier	

3.6 Annexe 6 : Liste des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU

COMMUNE	EPCI	Population municipale 2018 (parce 2021)	RP 2021	Nb LLS au 01-2021	PX LLS 01-2021	LLS manquants pour avoir un taux de LLS de 25%	Objectif Triennal 2020-2022	Objectif Triennal 2020-2022 PLAT mini	Objectif Triennal PLAT %mini	Objectif Triennal 2020-2022 PLS maxi	Objectif Triennal PLS%maxi	Nb de Carence depuis l'origine
ANDILLY	CA Plaine Vallée	2 581	935	142	15,19%	-92	43	13	30%	13	30%	3
ARGENTEUIL	MGP	110 213	43 343	14 654	33,81%	0						
ARNOUVILLE	CA Roissy Pays de France	14 329	4 978	440	8,84%	-805						
AUVERS-SUR-OISE	CC Sausseron Impressionistes	6 860	2 947	229	7,77%	-508	244	73	30%	49	20%	4
BEAUCHAMP	CA Val Parisis	8 675	3 814	700	18,35%	-254	142	43	30%	43	30%	2
BESSANCOURT	CA Val Parisis	7 528	3 189	780	24,46%	-37	4	1	30%	1	30%	
BEZONS	CASGIS	30 484	12 607	5 185	41,13%	0						
BOUFFÉMONT	CA Plaine Vallée	6 453	2 285	734	32,12%	0						
BUTRY-SUR-OISE	CC Sausseron Impressionistes	2 274	842	109	12,95%	-102	51	15	30%	15	30%	1
CERGY	CA Cergy-Pontoise	66 322	26 963	11 898	44,13%	0						
CHAMPAGNE-SUR-OISE	COHO	5 024	1 904	351	18,43%	-425	53	16	30%	16	30%	1
CORMELLES-EN-PARISIS	CA Val Parisis	24 681	10 707	2 041	19,06%	-636	377	113	30%	113	30%	
COURDIMANCHE	CA Cergy-Pontoise	6 650	2 563	583	22,75%	-58	27	8	30%	8	30%	
DEUIL-LA-BARRE	CA Plaine Vallée	22 165	10 235	1 941	18,96%	-618	391	117	30%	117	30%	1
DOMONT	CA Plaine Vallée	15 418	6 415	1 312	20,45%	-292	155	47	30%	47	30%	
LAUBORNE	CA Val Parisis	25 139	10 536	2 272	21,56%	-362	127	38	30%	38	30%	
ÉCOUEN	CA Roissy Pays de France	7 145	2 825	611	21,63%	-95						
ENGHIEN-LES-BAINS	CA Plaine Vallée	11 285	5 504	672	12,21%	-704	180	54	30%	54	30%	3
EUAGNY-SUR-OISE	CA Cergy-Pontoise	18 162	6 994	2 119	30,30%	0						
EUMORT	CA Val Parisis	29 079	12 649	4 307	34,05%	0						
ÉZANVILLE	CA Plaine Vallée	9 719	3 797	814	21,44%	-135	74	22	30%	22	30%	1
FOSSÉS	CA Roissy Pays de France	9 737	3 734	748	20,03%	-186	119	36	30%	36	30%	
FRANCONVILLE	CA Val Parisis	37 010	15 666	3 242	20,69%	-675	345	104	30%	104	30%	1
FRÉPILLON	CA Val Parisis	3 339	1 244	184	14,79%	-127	64	19	30%	19	30%	3
LA FRETTE-SUR-SEINE	CA Val Parisis	4 697	1 935	133	6,87%	-351	202	61	30%	40	20%	5
MARCY-LES-BOISSÉ	CA Roissy Pays de France	42 956	13 360	6 870	51,42%	0						
MÓNÉSSE	CA Roissy Pays de France	26 019	9 368	4 391	46,87%	0						
SOUSSAINVILLE	CA Roissy Pays de France	30 642	10 405	3 422	32,89%	0						
GROSLAY	CA Plaine Vallée	8 545	3 283	376	11,45%	-445						
HERBLAY-SUR-SEINE	CA Val Parisis	30 095	11 840	2 359	19,92%	-601	362	109	30%	109	30%	
L'ISLE-ADAM	CC Val d'Oise-3 Forêts	11 986	5 732	1 149	20,05%	-284	124	37	30%	37	30%	
JOUY-LE-NOUITIER	CA Cergy-Pontoise	16 214	6 085	1 927	31,77%	0						
LOUVRES	CA Roissy Pays de France	10 478	4 181	1 058	25,30%	0	17	5	30%	5	30%	
MARGENCY	CA Plaine Vallée	2 859	1 213	182	15,00%	-121	73	22	30%	22	30%	2
MARLY-LA-VILLE	CA Roissy Pays de France	5 657	2 126	174	8,18%	-359	177	53	30%	35	30%	
MÉNUCOURT	CA Cergy-Pontoise	5 753	2 156	592	27,46%	0						
MÉRUEL	CC Val d'Oise-3 Forêts	5 124	2 114	303	14,33%	-226	124	37	30%	37	30%	2
MÉRY-SUR-OISE	CC Val d'Oise-3 Forêts	9 900	3 694	666	18,03%	-258	119	36	30%	36	30%	1
MONTIGNY-LÈS-CORMELLES	CA Val Parisis	21 638	7 498	2 650	35,34%	0						
MONTLIGNON	CA Plaine Vallée	3 963	1 152	79	6,86%	-209	104	31	30%	21	30%	3
MONTMAGNY	CA Plaine Vallée	14 145	5 293	1 396	26,37%	0						
MONTMORENCY	CA Plaine Vallée	21 647	9 231	1 994	21,60%	-314	151	45	30%	45	30%	1
NESLES-LA-VALLÉE	CC Sausseron Impressionistes	1 824	787	37	4,70%	-160	74	22	30%	15	20%	4
NEUVILLE-SUR-OISE	CA Cergy-Pontoise	2 046	757	361	47,69%	0						
OSNY	CA Cergy-Pontoise	17 402	6 143	1 327	21,60%	-209	104	31	30%	31	30%	
PARMAIN	CC Val d'Oise-3 Forêts	5 575	2 176	264	12,13%	-280	163	49	30%	33	20%	4
PIERRELAYE	CA Val Parisis	8 908	3 409	947	27,78%	0						
LE PLESSIS-BOUCHARD	CA Val Parisis	8 488	3 478	298	8,57%	-572	284	85	30%	57	20%	4
PONTOISE	CA Cergy-Pontoise	31 422	12 838	4 926	38,37%	0						
PUISEUX-EN-FRANCE	CA Roissy Pays de France	3 543	1 389	64	4,61%	-283						
ROISSY-EN-FRANCE	CA Roissy Pays de France	2 858	1 029	423	41,11%	0						
SAINT-BRICE-SOUS-FORÊT	CA Plaine Vallée	14 875	5 584	1 160	20,77%	-236	121	36	30%	36	30%	
SAINT-GAÛTIER	CA Plaine Vallée	20 893	8 766	2 945	33,60%	0						
SAINT-LEU-LA-FORÊT	CA Val Parisis	15 829	6 703	972	14,50%	-704	362	109	30%	109	30%	3
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE	CA Cergy-Pontoise	24 385	9 866	3 483	35,30%	0						
SAINT-PIRIX	CA Plaine Vallée	7 123	2 854	450	15,77%	-264	139	42	30%	42	30%	4
SANNOIS	CA Val Parisis	26 484	10 657	3 293	30,33%	0						
SARCELLES	CA Roissy Pays de France	58 811	19 427	10 853	55,87%	0						
SOISY-SOUS-MONTMORENCY	CA Plaine Vallée	18 243	7 522	1 922	25,55%	0						
SURVILLIERS	CA Roissy Pays de France	4 198	1 660	381	22,95%	-34	17	5	30%	5	30%	
TAVERNY	CA Val Parisis	26 576	10 762	2 505	23,28%	-186	141	42	30%	42	30%	1
LE THILLAY	CA Roissy Pays de France	4 534	1 623	117	7,21%	-289						
VAUREAL	CA Cergy-Pontoise	16 575	5 969	1 541	25,82%	0						
VILLIERS-LE-BEL	CA Roissy Pays de France	28 041	9 893	5 162	52,18%	0						

Commune carencée 2020-2022
 communes sous PEB
 Communes > 25 %

CMS

AVEC MUTUALISATION INTERCOMMUNALE



Un CMS avec mutualisation intercommunale peut être conclu lorsque l'EPCI est doté d'un PLH exécutoire.

Il permet de fixer les objectifs triennaux pour chacune des communes soumises à prélèvement SRU dans les conditions suivantes :



L'objectif assigné à chaque commune concernée n'est pas inférieur à la moitié de l'objectif qui lui serait assigné en l'absence de CMS.



L'objectif, pour l'ensemble des communes soumises à prélèvement SRU, n'est pas inférieur au nombre total de LLS qui serait à atteindre par ces communes en l'absence de CMS.



L'objectif ne peut être abaissé pour une même commune plus de deux périodes triennales consécutives.

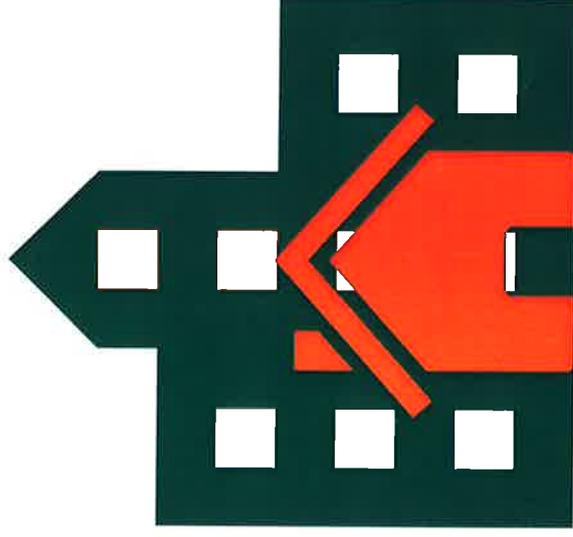


L'accord des communes qui voient leur objectif augmenté est requis.



Le CMS avec mutualisation intercommunale est soumis à l'avis de la commission nationale SRU.

LA LOI 3DS¹ ADAPTE LES OBJECTIFS DES COMMUNES SRU²



1 : loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale

2 : loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) Article 55

À compter de la période triennale 2023-2025 :



Maintien de l'objectif de disposer de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS)



Suppression de l'échéance de 2025



Création d'un dispositif de rattrapage glissant et différencié pour combler le déficit en LLS

L'objectif triennal d'une commune est égal à :



33 % du déficit en LLS, si le taux de LLS de la commune est inférieur à 21 %



50 % du déficit en LLS, si le taux de LLS de la commune est compris entre 21 % et 23 %



100 % du déficit en LLS, si le taux de LLS de la commune est compris entre 23 % et 25 %

Le taux de rattrapage est adapté pour les communes nouvellement soumise.

Lorsque la carence doit être prononcée pour une commune n'ayant pas atteint son objectif, les futurs arrêts de carence :



ne prévoient plus la reprise par le préfet des attributions de logements sociaux relevant du contingent communal



fixeront un taux de majoration du prélevement SRU supérieur ou égal au rapport entre le nombre de logements sociaux non réalisés et l'objectif triennal.

Le préfet peut, au cas par cas, redonner le droit de préemption urbain à une commune carencée pour lui permettre de conduire un projet bien identifié.

CMS

LE CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE



Il détermine les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs de rattrapage triennaux.



Il est conclu, pour une durée de 3 ans renouvelable entre une commune, l'État et l'EPCI. Il peut être signé par tout acteur susceptible de contribuer aux objectifs.

Dans le cadre d'un CMS sans mutualisation intercommunale, il est possible d'adapter l'objectif triennal d'une commune, durant 3 périodes triennales consécutives, sans qu'il puisse être inférieur à :



25 % du déficit en LLS, si le taux de LLS de la commune est inférieur à 21 %



40 % du déficit en LLS, si le taux de LLS de la commune est compris entre 21 % et 23 %



80 % du déficit en LLS, si le taux de LLS de la commune est compris entre 23 % et 25 %

Le CMS est annexé au programme local de l'habitat, après délibération de l'EPCI.

Possibilité de dérogation pour continuer à adapter l'objectif triennal au-delà de 3 périodes triennales consécutives pour les communes :



de moins de 5 000 habitants

OU

dont 30 à 50 % du territoire urbanisé est inconstructible

