

SERVICE :

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE  
L'HABITAT

N° 1.3

objet : **UNE POLITIQUE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT AU SERVICE DES TERRITOIRES ET DE TOUS LES MÉNAGES - POINT D'ÉTAPE ET ORIENTATIONS COMPLÉMENTAIRES.**

Le 5 décembre 2016, le Conseil départemental approuvait une nouvelle politique en faveur du logement et de l'habitat fondée sur les solidarités sociale et territoriale, au service des territoires et de tous les ménages.

Depuis, trois évolutions majeures sont intervenues :

- la loi ELAN adoptée le 23 novembre 2018 (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique),
- l'élaboration des projets de renouvellement urbain,
- la prise de la délégation des aides à la pierre au 1<sup>er</sup> janvier 2019 par le Département.

L'objet du présent rapport est de prendre en compte ces évolutions, en vous proposant d'adopter les dispositifs complémentaires à ceux adoptés le 5 décembre 2016.

La nouvelle politique de l'habitat et du logement, mise en œuvre depuis 2017, a permis de redéfinir les missions du département auprès des territoires et des ménages les plus en difficulté. Plusieurs évolutions législatives et organisationnelles conduisent aujourd'hui à l'adapter.

#### 1) La loi ELAN

Adoptée le 23 novembre 2018, elle amène les bailleurs sociaux à se réinterroger sur leur propre stratégie. En effet, pour répondre à 2 objectifs principaux, libérer la construction et protéger les plus fragiles, cette loi définit 4 priorités :

- faciliter et accélérer la construction, la rénovation et l'aménagement des logements,
- consolider le secteur du logement social et l'aider ainsi à mieux remplir ses missions d'intérêt général,
- répondre aux besoins de chacun, favoriser la mobilité et la mixité sociale,
- améliorer le cadre de vie.

Ces priorités ont pour conséquence :

#### La restructuration du secteur social avec des regroupements de bailleurs sociaux

Le principe de cette restructuration est le suivant : les organismes HLM qui gèrent moins de 12 000 logements actuellement devront appartenir à un groupe gérant plus de 12 000 logements avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021. Les bailleurs sociaux peuvent se regrouper selon 2 modalités : soit en constituant un ensemble d'organismes HLM et/ou de SEM piloté par l'un d'entre eux qui contrôle les autres ou un ensemble contrôlé par une société mère non HLM (comme Action logement groupe), soit former une société de coordination (SC).

Cette évolution s'explique par un secteur jugé trop éclaté actuellement (diversité des statuts juridiques des bailleurs) et par les mutations que connaît l'immobilier lui-même.

En Seine-Maritime à la fin 2018, 3 bailleurs seulement sur les 23 présents sur le territoire (tous statuts confondus) comptaient plus de 12 000 logements sociaux (Habitat 76, Logéo Seine Estuaire et Alcéane). En décembre 2018, les projets de regroupement connus étaient les suivants : la Société de Coordination métropole rouennaise, les rapprochements Sodineu/Immobilier Basse Seine ; Logéo/Logisine ; Foyer Stéphanaïs/groupe Arcade. Une société de coordination régionale des SEM était également envisagée. Enfin, Séminor étudie actuellement différents scénarios de regroupement.

Cette recombinaison du tissu des bailleurs pourrait toucher de plusieurs façons les collectivités locales et spécialement le Département qui y trouveraient, le cas échéant : un pilotage et une coordination du réseau d'acteurs facilités, une logique intercommunale renforcée (conférences intercommunales du logement, conventions intercommunales d'attribution, fin programmée des offices publics d'habitat municipaux), des montages plus économes en fonds propres et impliquant les collectivités (de type « bail emphytéotique » ou « foncier solidaire » ). Les encouragements de l'État aux opérations d'accès sociale à la propriété (les PSLA sont assimilés aux logements sociaux et peuvent ainsi aider à atteindre les objectifs de la loi SRU) et aux programmes « Logement Jeunes » (financements de l'État, allocation logement pour les jeunes actifs), devraient rendre ces projets plus nombreux. En revanche, certains partenaires peuvent se trouver fragilisés financièrement par cette réforme et les modalités de mutualisation risquent d'éloigner les collectivités locales des centres de décision.

Une adaptation s'avère donc nécessaire au travers d'une réflexion stratégique sur le pilotage-redéploiement des organismes liés aux collectivités sous une forme ou une autre (organisme rattaché, part de capital détenue...), par une mesure de l'impact du nouveau régime des ventes HLM sur les objectifs de logements sociaux dits « loi SRU », par une vigilance active sur le contenu des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) dont les collectivités peuvent être signataires, par un audit des équilibres financiers des bailleurs ou encore par une attention particulière aux conditions d'octroi des garanties d'emprunt.

#### La nécessité pour les bailleurs sociaux d'élaborer une stratégie patrimoniale ainsi qu'une stratégie d'utilité sociale

Chaque organisme de logement social devra produire un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) et le groupe auquel il appartient devra élaborer un Cadre Stratégique Patrimonial (CSP). Le groupe devra également produire un Cadre Stratégique d'Utilité Sociale (CSUS), qui permet d'établir des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) au niveau de chaque organisme.

Les CUS 2019-2024 doivent être transmises à l'État avant le 1er juillet 2019, pour une approbation avant le 31/12/19 avec effet au 1er juillet 2019. Mais, en cas de regroupements ou de fusions, un report d'un an est possible, renouvelable une fois. Les CUS sont alors à signer avant le 31/12/2020 ou le 31/12/2021 au plus tard.

Les Départements font partie des personnes publiques associées et peuvent décider de signer les CUS, à condition de formaliser auprès des bailleurs leur intention d'être signataires. Cette faculté de signature constitue cependant une obligation pour le Département vis-à-vis de la CUS d'HABITAT 76, en tant que collectivité de rattachement de ce bailleur.

Les groupements de communes dotés de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) sont également personnes publiques associées aux CUS. En effet, un fort lien existe entre le contenu des CUS et celui des PLH.

#### Une évolution juridique de la vente des logements sociaux

La procédure de vente des logements sociaux est allégée : plus d'opposition motivée de l'État sur saisine préalable, c'est la signature de la CUS (plan de vente et liste des logements à vendre par commune) qui vaut autorisation de vente.

La saisine préalable des collectivités locales ayant accordé un financement ou une garantie d'emprunt est désormais obligatoire : l'absence d'avis sous 2 mois vaut accord sur la vente. Une commune « déficitaire » en logements sociaux peut empêcher toute vente si elle s'y oppose.

Au moins 50% du produit des ventes doivent être réemployés sur le territoire d'une commune « déficitaire » (financement de nouveaux programmes / acquisition d'immeubles en vue de leur conventionnement / travaux de rénovation).

Enfin, la loi ELAN crée un nouvel outil, la société de vente HLM, dont l'objet unique est « l'acquisition et l'entretien de biens immobiliers appartenant à des Organismes de Logements Sociaux, en vue de la vente ». Seuls peuvent souscrire à leur capital les bailleurs sociaux, Action Logement Services et la Caisse des Dépôts et Consignations. Les sociétés de vente HLM doivent conclure des C.U.S.

Compte-tenu de ce nouveau contexte, il vous est proposé que :

- le Département soit signataire de chacune des CUS présentées par les bailleurs existants ou à venir (issus de regroupements),
- l'avis départemental à émettre sur chaque vente de logement prioritaire compte de la politique départementale de l'habitat et du logement (à travers les axes prioritaires de la délégation des aides à la pierre pour le territoire concerné, adoptés en Commission permanente du 25 mars 2019) et des documents-cadres ou conventions territoriales (PDALHPD 2017-2022, Programmes Locaux de l'Habitat, PLUI valant PLH, conventions pour les sites de renouvellement urbain, conventions d'utilité sociale) auxquels il aura été associé et dont il est ou sera signataire. Ainsi, à titre d'exemple, les points de vigilance du Département pourront concerner la localisation du logement à vendre, la disparition d'une offre locative, l'encouragement à l'accession, la perte de la mixité sociale...,
- soit établi un lien entre les ventes de logements sociaux dont le Département est informé et la gestion des garanties départementales accordées pour le financement de ces mêmes logements.

### 2) La territorialisation de la politique d'habitat à l'échelle départementale

La nouvelle politique départementale de l'habitat adoptée le 5 décembre 2016 prévoit le rééquilibrage de notre action départementale au profit des territoires périurbains et ruraux et des ménages les plus précaires.

C'est dans ce cadre que le Département a engagé une réflexion, en partenariat avec l'Etat, pour définir les objectifs de production de logements sur les territoires jusqu'alors non délégataires des aides à la pierre, afin de solliciter cette délégation.

Ces objectifs sont bien supérieurs aux réalisations des années passées. Leur atteinte va nécessiter une animation territoriale renforcée.

La territorialisation des objectifs a réclamé une analyse fine des besoins par territoire, afin de modérer la production de logements sociaux neufs là où le parc est important et nécessite plutôt des investissements en termes de rénovation ; et d'encourager au contraire la production neuve là où le parc social est peu présent.

La Commission permanente du 25 mars 2019 a approuvé le cadre général de cette délégation. Il est proposé aujourd'hui d'accompagner cette dernière par une adaptation de nos propres dispositifs afin d'amplifier l'effet levier et le rééquilibrage du parc de logements sur notre territoire départemental, notamment au profit des bourgs-centres.

### 3) L'avancement des projets de renouvellement urbain

Cette nouvelle politique de l'habitat prévoit également un soutien particulier aux projets de renouvellement urbain pour les quartiers qualifiés par l'Etat d'intérêt régional, à hauteur du soutien apporté par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

## I) La politique en faveur du renouvellement urbain

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) 2018-2024 a pour objectif la requalification des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants. En Seine-Maritime, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a retenu 11 sites de renouvellement urbain (quartiers politique de la ville) : 3 quartiers d'intérêt national (QIN) et 8 quartiers d'intérêt régional (QIR).

### **Les territoires éligibles en Seine-Maritime**

#### Les trois Quartiers d'Intérêt National :

- le quartier des Arts et des Fleurs - Feugrais à Cléon et Saint-Aubin-lès-Elbeuf,
- le quartier de la Piscine à Petit-Quevilly,
- les Hauts de Rouen à Rouen et Bihorel.

#### Les huit Quartiers d'Intérêt Régional :

- Neuville à Dieppe,
- Vallée Béreult au Havre,
- Quartier du Plateau à Canteleu,
- Parc du Robec à Darnétal,
- le centre-ville d'Elbeuf,
- Oissel sur Seine Nord,
- Grammont à Rouen,
- Château Blanc à Saint-Étienne-du-Rouvray.

L'intervention de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, aux cotés des communes et des intercommunalités concernées (Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, Métropole Rouen Normandie et Communauté d'agglomération Dieppe Maritime), constitue le volet « cadre de vie » des Contrats de ville, signés par le Département en 2015. Elle a vocation à s'articuler avec les deux autres volets de ces contrats, que sont la cohésion sociale et le développement économique.

La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine prévoit de concentrer l'intervention des pouvoirs publics sur un nombre plus restreint de quartiers désignés « prioritaires de la Politique de la Ville ». Ainsi, 83 % des concours financiers de l'ANRU sont consacrés aux Quartiers d'Intérêt National, là où les difficultés sont les plus importantes.

Dans une logique de complémentarité de son intervention financière et en lien avec ses compétences liées aux solidarités sociales et territoriales, le Département a décidé de concentrer son intervention sur les quartiers d'intérêt régional.

Le Département a ainsi adopté le 18 juin 2018 la convention-cadre signée avec l'ANRU et l'État pour préciser les modalités d'accompagnement des projets de renouvellement urbain en Seine-Maritime pour la période 2018-2024. Il s'agit de la première convention de ce type. Notre Département est donc pionnier en la matière. Cette convention traduit la volonté de notre collectivité de s'engager fortement en faveur du renouvellement urbain, en cohérence avec sa politique de l'Habitat et du Logement adoptée en décembre 2016 et en complémentarité avec l'État.

***Les adaptations à l'intervention du département de la Seine-Maritime proposées en faveur des quartiers d'intérêt régional***

Le Département prévoit un soutien au programme de renouvellement urbain dans son ensemble. Les quartiers classés d'intérêt régional (QIR) bénéficient d'un accompagnement spécifique du Département en matière d'habitat, selon la délibération de la commission permanente du 18 juin 2018, en mobilisant une enveloppe de 33 M€ à cet effet.

Il s'agira d'accompagner dans des proportions importantes la démolition de logements sociaux devenus inhabitables, de soutenir les projets de réhabilitation et de résidentialisation ainsi que d'encourager la mixité sociale par une diversification de l'offre de logements (accession sociale...).

En lien avec son action forte en matière de lutte contre l'habitat dégradé, menée sous l'égide du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2017-2022, les opérations relatives au traitement des copropriétés dégradées seront également soutenues par le Département.

Pour ces quartiers d'intérêt régional, il est ainsi proposé de retenir les dispositifs suivants :

- Démolition : 50 % d'un cout plafonné à 25 000 € HT par logement (base ANRU = déficit opération HT), soit une subvention maximale de 12 500 € par logement ;
- Réhabilitation : 25% d'un coût plafonné à 50 000 € HT par logement, soit une subvention maximale de 12 500 € par logement ;
- Résidentialisation : 25 % d'un coût plafonné à 7 000 € HT par logement, notamment les travaux liés à la sécurité, soit une subvention maximale de 1 750 € par logement ;
- Diversification sur sites QIR (PSLA ou autres formes d'accession sociale à la propriété) : forfait de 10 000 € par logement ;
- Reconstruction sur sites QIR, pour les logements locatifs sociaux PLUS et PLAI : forfait de 10 000 € par logement.

Ces financements départementaux figureront donc dans les conventions de renouvellement urbain par site, à adopter en Commission permanente du Département au cours de l'année 2019 et suivantes. Ils traduisent l'engagement particulier du Département en faveur des quartiers d'intérêt régional, selon le principe adopté en juin 2018 et restent propres à ces seuls quartiers.

Des crédits de droit commun seront par ailleurs mobilisés par le Département sur les quartiers d'intérêt régional et d'intérêt national. Ils sont estimés à ce jour, de façon indicative et prévisionnelle, à environ 21 millions d'€ pour les 11 sites de renouvellement urbain. Cela porte à environ 54 millions d'€ le soutien du Département au programme de renouvellement urbain en Seine-Maritime.

Les premières conventions de renouvellement urbain par site devraient être présentées au Département courant 2019.

Enfin, il vous est d'ores et déjà proposé de statuer sur le principe de deux aides particulières à consentir dans le cadre de la politique de renouvellement urbain des communes de Saint Etienne du Rouvray et de Cléon.

S'agissant de Saint Etienne du Rouvray, l'État, l'ANRU, la Région et l'EPFN, le Département, la Métropole Rouen Normandie et la Ville ont vocation à associer, de manière exceptionnelle, leurs financements pour engager la démolition de l'immeuble Sorano au sein de la copropriété privée dite « Robespierre ». En effet, il s'agit d'un immeuble particulièrement dégradé qui présente des dysfonctionnements très importants, et qui offre des conditions de vie indignes à ses habitants. Le projet de démolition, d'un montant de 13,9 millions d'€ HT, consiste en un rachat de l'immeuble aux copropriétaires, en un relogement des familles qui y vivent et en la démolition de ce bâtiment. Le Département pourrait verser une participation à ce projet, dont les modalités d'attribution feraient l'objet d'une délégation à la commission permanente.

En ce qui concerne Cléon, il s'agit de participer de manière tout aussi exceptionnelle au projet de renouvellement urbain, bien qu'il s'agisse d'un quartier d'intérêt national. En effet, Cléon est une commune d'à peine 5 000 habitants qui, avec Saint Aubin les Elbeuf, nourrit un projet ambitieux, d'un montant très important (de l'ordre de 62,4 M€) pour une commune de cette taille. En dépit des aides importantes consenties par l'ANRU et la Métropole Rouen Normandie notamment, le reste à charge pour la commune serait d'environ 8,7 millions d'€, soit plus de 1 700 € par habitant. Cette participation communale, très élevée au regard des capacités budgétaires de cette ville et du reste à charge des autres communes ayant un quartier classé d'intérêt national, milite en faveur d'une aide exceptionnelle du Département, dont les modalités pourraient être décidées par la commission permanente.

## **II) La politique d'habitat en faveur et des bourgs-centres du territoire de délégation départementale**

Lors de sa réunion du 21 juin 2018, le Conseil départemental a décidé de solliciter officiellement de la part de l'État la délégation des aides à la pierre. Par la suite, la Commission permanente a validé le contenu des conventions de délégation 2019-2024, lors de sa réunion du 25 mars 2019.

Le périmètre de la délégation du Département correspond à l'ensemble du département hors du périmètre des EPCI déjà délégataires (Métropole Rouen Normandie, Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, Caux Vallée de Seine, Dieppe Maritime), soit environ 372 000 habitants et 14 groupements de communes concernés.

L'une des orientations de la délégation est de favoriser la redynamisation des villes-centres, pôles urbains secondaires et pôles de proximité (« bourgs-centres »). En effet, l'étude préalable à la prise de la délégation menée par le cabinet Guy Taïeb Conseil a souligné les enjeux spécifiques des pôles urbains et surtout des pôles de proximité.

Les communes concernées sont en effet confrontées à une faible attractivité ou une décroissance de population, une vacance en augmentation, un parc de logements vieillissants, dégradés, alors qu'elles concentrent les emplois et les équipements. Il existe donc un besoin fort en termes de réhabilitation du parc ancien et de développement de la construction pour diversifier l'offre (adaptation du parc de logements au vieillissement, accession sociale...).

Afin de mettre en œuvre cette orientation, il est proposé d'instituer un dispositif d'aide à l'habitat sur le territoire de délégation du Département. Une liste des communes prioritaires dans ce territoire a été établie sur la base de la liste dressée par l'Etat (DREAL), élargie aux communes identifiées lors de l'étude préalable à la prise de la délégation des aides à la pierre. Cette liste est jointe à la délibération.

Ce dispositif compléterait ainsi les aides à l'habitat déjà existantes, à savoir celles en faveur des logements sociaux communaux et des logements très sociaux des bailleurs financés en PLAI (Prêts Locatifs Aïdés d'Intégration).

Afin de permettre l'accueil des ménages les plus fragiles et de faciliter les opérations de logement social dans ce territoire plutôt rural et périurbain, il est aussi proposé que cette aide aux PLAI soit de 6600 € par logement sur le territoire de délégation. Ce montant d'aide est supérieur à celui proposé pour les autres PLAI du département, comme le développe le chapitre suivant.

En complément, afin de rendre plus attractif les pôles et les bourgs-centres notamment pour les familles avec enfant(s) et pour permettre également de mieux y accueillir les personnes âgées, il est également proposé de soutenir :

- Le développement des logements sociaux « classiques » (logements PLUS - Prêt Locatif à Usage Social). Il serait proposé de soutenir les logements PLUS à hauteur de 4000 €/logement pour environ 150 PLUS par an, soit une enveloppe annuelle de 600 000 €.
- L'accession sociale à la propriété (PSLA). Il serait proposé de la soutenir à hauteur de 4000 €/logement. Pour environ 30 logements par an PSLA, l'enveloppe annuelle atteindrait ainsi 120 000 €.
- La réhabilitation des logements sociaux et l'acquisition/amélioration de logements existants. L'amélioration du parc social vieillissant et la réhabilitation de logements vacants contribuent également à maintenir l'attractivité des communes.

Il est proposé de déléguer à une prochaine Commission permanente l'adoption des fiches d'aides correspondantes.

Ce dispositif s'inscrit dans l'enveloppe budgétaire globale de l'habitat déjà votée au budget 2019 et ne nécessite donc pas de crédits supplémentaires.

Concernant le parc privé, le lancement du Programme d'Intérêt Général « amélioration et adaptation de l'habitat » 2019-2022, contribuera à répondre aux enjeux existants sur ces communes (amélioration du parc des propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes, amélioration du parc des propriétaires bailleurs louant à des personnes à revenus modestes et très modestes et conventionnant avec l'État).

### **III) Évolution du dispositif d'aide aux PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration)**

Afin de répondre aux enjeux évoqués ci-dessus dans le cadre de la prise de la délégation des aides à la pierre et du soutien aux opérations de renouvellement urbain, il est apparu nécessaire de faire évoluer le dispositif départemental d'aide aux logements financés en PLAI adopté en décembre 2016. Le PLAI répond également aux exigences de logement des publics les plus fragiles relevant du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes défavorisées (PDALHPD), qui sont accompagnés par les chargés de missions logement du Département.

Il est proposé de distinguer les PLAI qui seront financés sur le territoire de la DAP (appelés « PLAI DAP »), des PLAI qui seront financés sur les territoires des autres délégataires des aides à la pierre (appelés « PLAI de droit commun »).

Au vu du nombre annuel de logements estimés (60 PLAI DAP et 300 PLAI DROIT COMMUN), d'après l'exécution du budget 2018 et les agréments de logements sociaux attendus pour 2019, au vu des aides de l'État aux PLAI pour la Métropole et le territoire de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole (6 600 €/logt) et pour le reste du département (5 200 €/logt) et afin de respecter l'objectif de financer davantage les PLAI du territoire « DAP départemental », il vous est proposé de retenir le dispositif suivant :

Type de logement	Nombre annuel estimé	Aide proposée	Montant total annuel estimé
PLAI DAP	60	<b>6 600 €/logt</b>	396 000 €
PLAI DROIT COMMUN	300	<b>4 000 €/logt</b>	1 200 000 €
Prime communes SRU		<b>1 000 €/logt</b>	
Prime logements adaptés à la perte d'autonomie ou handicap		<b>2 000 €/logt</b>	50 000 €
Prime PLAI-A (*)		<b>2 000 €/logt</b>	
<b>total</b>			<b>1 646 000 €</b>
<b>arrondi</b>			<b>1 700 000 €</b>

Il est précisé que ces crédits figurent déjà au budget voté pour 2019 mais un redéploiement à enveloppe constante sera à opérer.

(\*) PLAI-A : PLAI « adaptés », il s'agit d'opérations essentiellement destinées à des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, d'une gestion locative adaptée voire d'un accompagnement.

#### **IV) La politique départementale de garantie des emprunts pour l'habitat social**

Le montant total de l'encours de dette garantie pour le logement social atteint 1,2 Mds € au 31/12/2018 (contre 440,3 Mds € en 2007, soit une hausse de 175 %). Ces 1,2 Mds € représentent 79% du total de l'encours garanti contre 70% en 2007. Le volume de dette garanti dépasse désormais celui de la dette propre du Département.

Le montant de l'encours total garanti par le Département croît donc de façon significative. Les bailleurs sociaux en Seine Maritime sont nombreux (une vingtaine) et certains sont fragilisés par une situation financière difficile. Si le Département devait être appelé en garantie concernant les emprunts de certains organismes, cela constituerait une difficulté sérieuse pour notre collectivité, de nature à remettre en cause certaines politiques départementales.

Au sein de cette fraction relative au logement social, la part du logement social porté par les Offices Publics de l'Habitat est de loin la plus élevée, puisqu'elle atteint près de 70% du total de l'aide au logement, contre environ 30 % pour le logement social porté par les autres types d'organismes (Entreprises Sociales pour l'Habitat, SEM, coopératives...). C'est l'organisme de rattachement de la collectivité, Habitat 76, qui contribue très largement à l'évolution de la dette garantie. Les échanges conduits en 2018 avec ce bailleur laissent entendre la poursuite de cette évolution jusqu'en 2020-2021.

Afin de limiter cette tendance et pour mieux inscrire la politique de garantie d'emprunt dans celle globale de l'habitat, il vous est proposé de continuer l'adaptation du régime de garantie des emprunts du logement social entamée à la fin de 2016.

Cette adaptation obéirait aux principes suivants :

- maintien de la distinction du niveau de garantie selon le type de territoires, conformément à la délibération de l'assemblée plénière de décembre 2016, mais en retenant 2 types de territoires au lieu de 3 : d'une part les territoires où il existe déjà des groupements de communes délégataires des aides à la pierre hors les communes dites « SRU » et, d'autre part, un territoire dit « de rééquilibrage » correspondant à celui de la délégation des aides à la pierre du Département et des communes « SRU » ,
- maintien du régime de garantie spécifique à HABITAT 76, bailleur rattaché au Département, mais en lui appliquant cependant un niveau de garantie distinct selon les 2 types de territoires cités plus haut et en intégrant les PSLA sur le territoire de rééquilibrage,
- application de la même distinction territoriale au régime de garantie des autres bailleurs et révision du taux de garantie, maintien d'un taux différent selon la nature des logements (PLAI ou PLUS) et intégration des PSLA sur le territoire de rééquilibrage.

Le nouveau régime pourrait se résumer ainsi :

<b>Territoires des EPCI déjà délégataires (MRN, CUHSM, CARD et CVS) et hors communes « SRU »</b>	
Habitat 76	<b>Jusqu'à 70%</b> , déduction faite des garanties accordées par des tiers (collectivité, CGLLS...), pour la construction et/ou l'acquisition-amélioration en PLAI et PLUS et pour la réhabilitation et l'amélioration de logements conventionnés sociaux
Autres bailleurs	<b>Jusqu'à 30%</b> , déduction faite des garanties accordées par des tiers (collectivité, CGLLS...), pour les mêmes opérations que ci-dessus, sans pouvoir excéder les garanties apportées par les collectivités autres que le Département
<b>Territoire de rééquilibrage : territoire de délégation du Département et communes dites « SRU »</b>	
Habitat 76	<b>à 100%</b> pour la construction et/ou l'acquisition-amélioration en PLAI, PLUS ou PSLA et la réhabilitation et l'amélioration de logements conventionnés sociaux
Autres bailleurs	<b>jusqu'à 100%</b> , déduction faite des garanties accordées par des tiers (collectivité, CGLLS...), pour la construction et/ou l'acquisition-amélioration en PLAI <b>jusqu'à 70%</b> , déduction faite des garanties accordées par des tiers (collectivité, CGLLS...), pour la construction et/ou l'acquisition-amélioration en PLUS et pour la réhabilitation et l'amélioration de logements conventionnés sociaux. <b>jusqu'à 70%</b> pour la construction et/ou l'acquisition-amélioration en PSLA.

Ce régime de garantie entend ainsi encourager les autres collectivités ou organismes à garantir les emprunts des bailleurs sociaux, comme les textes le permettent, et à être ainsi acteurs du développement du logement social sur leur territoire.

Ces garanties viseraient tous les logements sociaux dits familiaux ou « ordinaires », correspondant aux financements de droit commun du logement social dits PLAI, PLUS ou PSLA, qu'ils soient issus de constructions neuves ou de transformations de bâtiments existants affectés préalablement ou non à un autre usage (cas des transformations de Foyers Résidences pour Personnes Âgées en logements sociaux).

Pour les logements inclus dans les projets de résidences et bénéficiant du financement du logement social familial en PLAI, ils pourront bénéficier de la garantie départementale à condition de ne pas relever spécifiquement du secteur médico-social ou médical et de l'hébergement ou d'un champ de compétence propre à l'État.

Les principales autres dispositions du régime de garantie adopté en décembre 2016 demeurent inchangées.

L'examen des dossiers de demande de garantie d'emprunts par le département tiendra donc compte, outre de la situation financière des organismes, de la capacité des bailleurs à apporter des solutions aux problèmes de logement des publics prioritaires du PDALHPD et des publics cibles des politiques départementales.

### **V) Le logement des publics des publics-cibles du Département : la création d'un contingent départemental de logements sociaux**

Au titre de la politique habitat et en lien avec la garantie attribuée aux bailleurs jusque-là sans aucune contrepartie, le Département a entamé une réflexion, associant plusieurs directions des services départementaux, sur la mise en place d'un contingent de réservation de logements. Les directions se sont mobilisées ensemble pour réfléchir sur l'accès au logement, problème crucial pour les publics qu'elles accompagnent.

#### **1. Rappel réglementaire**

Selon le Code général des collectivités territoriales (art L 3231-4) et le Code général des impôts (art 200 et 238 bis), une collectivité locale (Département, Commune, Région), peut accorder une garantie d'emprunt à un organisme d'intérêt général, tel que les organismes HLM, sans limite de plafond ou de pourcentage.

Conformément aux articles L.441-1 et R.441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent être bénéficiaires de réservations de logements. Ces réservations peuvent porter sur des logements identifiés dans des programmes, sur un flux annuel de logements portant sur un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur, ou sur une combinaison entre ces deux formules.

Dans tous les cas, ces réservations s'exercent lors de la première mise en location des logements ou au fur et à mesure qu'ils se libèrent.

Le total des logements réservés aux collectivités territoriales, en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ne peut globalement représenter plus de 20 % des logements de chaque programme.

Conformément à l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les logements demeurent réservés au profit de la collectivité durant toute la période de garantie de l'emprunt.

#### **2. Le contexte en Seine-Maritime**

Dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD 2017 - 2022), le Département participe activement au relogement des publics les plus précaires.

Depuis 2013, les attributions de logements du contingent géré par l'État font l'objet d'une convention avec le Département pour la labellisation par les services départementaux de ménages prioritaires, via le logiciel SYPLO (système priorité logement). Pour autant, SYPLO ne répond pas à l'ensemble des



demandes de logement social. Il donne priorité à certains demandeurs dont les problèmes d'accès au logement nécessitent un traitement particulier par les partenaires du PDAHLPD.

### 3. La nécessité d'un levier efficace pour le logement des publics cibles du Département

Une offre supplémentaire de logements répondrait aux besoins identifiés aujourd'hui :

- Les publics du PDALHPD suivis notamment en Comité Local d'Échange et de Suivi pour l'Accès au Logement (CLESAL) et pour lesquels l'offre est parfois inadaptée. Des besoins non pourvus émergent sur le territoire : logements individuels (pavillon, maison de ville), logements de grandes ou très grandes typologies (T5 et au-delà) et logements adaptés au handicap.
- Les publics dont le Département a la responsabilité, afin de satisfaire les besoins émergents.
  - o Des logements pour les publics spécifiques : sortants de l'Aide sociale à l'enfance (ASE) et Mineurs non accompagnés (MNA) devenus majeurs. Le plan pauvreté pose une obligation d'accompagnement de tous les sortants d'ASE jusque 21 ans dans le cadre d'une contractualisation avec l'État.
  - o Des logements pour les publics jeunes, dans le cadre de projets innovants. Dans le cadre de la politique jeunesse du Département, un nouveau dispositif a été mis en place dit « Coloc'76 ». Il s'agit d'un projet de colocation solidaire. Il nécessiterait une vingtaine de grands logements en colocation, pour environ 100 jeunes.
  - o D'autres publics répondant aux priorités du Département peuvent être concernés (jeunes bénéficiaires du RSA ou de la garantie jeune, publics vieillissants...).
- Les besoins des agents de la collectivité. Depuis 2006, Habitat 76 propose des logements pour le personnel du Département à hauteur de 10 % du parc immobilier (logements identifiés). Aucune convention de réservation n'a été signée avec Habitat 76, ni avec aucun autre bailleur. Pour 2017, Habitat 76 a proposé 129 logements, seulement 12 agents ont été logés au titre de ce dispositif, ce qui est peu au regard de l'offre.

Pour le relogement de ces publics, il est nécessaire d'examiner, avec les bailleurs et l'État, le meilleur scénario pour administrer le contingent départemental.

Je vous propose dès lors de créer ce contingent départemental et d'entrer en discussion avec l'État pour, d'une part, réaliser un diagnostic précis de l'usage actuel de SYPLO, et, d'autre part, envisager les modalités futures de la gestion dudit contingent.

En conclusion, je vous prie de bien vouloir en délibérer et, en cas d'accord, d'approuver le dispositif de délibération ci-annexé.

DEPARTEMENT DE SEINE-MARITIME  
EXTRAIT DU PROCES-VERBAL  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

Convocation en date du 15 février 2019

- SEANCE DU

PRESIDENCE :

DELIBERATION N° 1.3

UNE POLITIQUE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT AU SERVICE DES TERRITOIRES ET DE  
TOUS LES MENAGES - POINT D'ÉTAPE ET ORIENTATIONS COMPLÉMENTAIRES.

LE CONSEIL DEPARTEMENTAL

VU :

- la loi du 2 mars 1982  
- le code général des collectivités territoriales  
les propositions de M. le Président entendues;  
après avoir constaté la présence du quorum légal de ses membres,

Vu la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

Vu la loi n°2014-173 du 21 février 2014 relative à la programmation pour la ville et la cohésion urbaine,

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe),

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN),

Vu le Code de la construction et de l'habitation,

Vu le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains,

Vu le décret n°2017-834 du 5 mai 2017 (article 19) modifiant l'article R 441-5 du Code de la construction et de l'habitation (droits de réservation du logement social),

Vu la décision du conseil d'administration de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) du 21 avril 2015 arrêtant la liste des quartiers d'intérêt national et régional en Seine-Maritime,

Vu la délibération n° 6.2 du Conseil général du 16 octobre 2012 approuvant les orientations du Plan Départemental de l'Habitat et de la politique départementale de l'Habitat,

Vu la délibération n° 1.4 du Conseil départemental du 5 décembre 2016 pour une politique départementale en faveur du logement et de l'habitat fondée sur les compétences du Département, solidarité sociale et solidarité territoriale,

Vu la délibération n° 1.3 du Conseil départemental du 5 décembre 2016 approuvant le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de la période 2017/2022 (PDALHPD),

Vu la délibération n° 1.4 du Conseil départemental du 21 juin 2018 relative à la sollicitation auprès de l'Etat de la délégation des aides à la pierre,

Vu la délibération n° 6.3 de la Commission permanente du 11 février 2013 validant le Plan Départemental de l'Habitat,

Vu les délibérations de la Commission permanente n° 1.24 du 19 octobre 2016, n° 1.4 du 2 mars 2017 et n° 1.10 du 24 mars 2017 autorisant la signature respective des protocoles de préfiguration de la Métropole Rouen Normandie, de la ville de Dieppe et de la CODAH au Havre,

Vu la délibération n° 1.7 de la Commission permanente du 18 juin 2018 adoptant la convention-cadre Etat-Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine-Département de la Seine-Maritime, visant à soutenir les projets de renouvellement urbain dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain 2018-2024,

Vu la délibération n° 1.8 de la Commission permanente du 18 juin 2018 autorisant la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain de la Métropole Rouen Normandie,

Vu la délibération n°1. de la Commission permanente du 25 mars 2019 adoptant les conventions de délégation des aides à la pierre entre l'État et le Département et en autorisant les signatures,

Vu le règlement budgétaire et financier du Département,

Considérant l'importance de la question de l'habitat et du logement pour garantir les solidarités sociale et territoriale et afin de répondre aux préoccupations des habitants de la Seine-Maritime,

Décide que le Département sera signataire de chacune des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) présentée par les bailleurs existants ou à venir (issus de regroupements), la signature départementale de la CUS d'HABITAT 76 étant obligatoire en tant que bailleur rattaché à la collectivité,

Prend acte que le Département peut émettre un avis sur chaque vente de logement social et décide que les critères de l'avis départemental devront tenir compte de la politique départementale de l'habitat (à travers les axes prioritaires de la délégation des aides à la pierre pour le territoire concerné, adoptés en Commission permanente du 25 mars 2019) et des documents-cadres ou conventions territoriales (PDALHPD 2017-2022, Programmes Locaux de l'Habitat, PLUI valant PLH, conventions des sites de renouvellement urbain, conventions d'utilité sociale) auxquels le Département aura été associé et dont il est ou sera signataire,

Prend acte qu'un lien est à établir entre les ventes de logements sociaux dont le Département est informé et la gestion des garanties départementales accordées pour le financement de ces mêmes logements,

Décide d'instituer, à compter de la présente délibération, les aides suivantes, spécifiques à l'habitat social dans les quartiers d'intérêt régional du nouveau programme de renouvellement urbain :

- Démolition : 50 % d'un cout plafonné à 25 000 € HT par logement (base ANRU = déficit opération), soit une subvention maximale de 12 500 € par logement ;
- Réhabilitation : 25% d'un coût plafonné à 50 000 € HT par logement, soit une subvention maximale de 12 500 € par logement ;
- Résidentialisation : 25 % d'un coût plafonné à 7 000 € HT par logement, notamment les travaux liés à la sécurité, soit une subvention maximale de 1 750 € par logement ;
- Diversification sur sites QIR (PSLA ou autres formes d'accession sociale à la propriété): forfait de 10 000 € par logement ;

- Reconstruction sur sites QIR, pour les logements locatifs sociaux PLUS et PLAI : forfait de 10 000 € par logement.

Ces aides prennent effet pour tous les dossiers d'habitat social en cours ou futurs n'ayant pas encore fait l'objet d'une décision départementale. Elle seront actées dans chaque convention de renouvellement urbain à conclure par site.

Décide du principe d'une aide exceptionnelle au renouvellement urbain pour les sites de Saint Etienne du Rouvray (démolition de l'immeuble Sorano, copropriété Robespierre) et de Cléon-Saint Aubin les Elbeuf et délègue à la Commission permanente la fixation du montant précis de cette aide et des modalités de versement, et la signature des documents afférents (convention par site, etc.).

Décide d'instituer des aides à l'habitat dans le territoire de la délégation des aides à la pierre du Département destinées en priorité aux communes indiquées dans la liste jointe à la présente délibération. Ces aides concernent la construction de logements PLUS, l'accession sociale à la propriété (PSLA), la réhabilitation et l'acquisition-amélioration.

Approuve la liste des communes prioritaires pouvant bénéficier des aides à l'habitat citées ci-dessus dans le territoire de la délégation des aides à la pierre du Département, telle qu'annexée à la présente délibération.

Délègue à la Commission permanente l'adoption des fiches d'aides à l'habitat en faveur des pôles et bourgs-centres et les modalités pratiques d'attribution.

Décide d'adopter et de mettre en œuvre le nouveau dispositif d'aide aux PLAI tel qu'annexé à la présente délibération. Ce dispositif prend effet pour tous les dossiers de logements PLAI qui seront agréés à partir de l'année 2019, quel que soit le territoire de délégation, départementale ou autre. Le dispositif d'aide aux PLAI adopté par l'Assemblée plénière du 5 décembre 2016 reste en vigueur pour tous les dossiers de logements agréés avant l'année 2019, quel que soit le territoire de délégation, départementale ou autre.

Prend acte qu'une réflexion doit être menée avec les bailleurs pour intégrer les publics du PDALHPD dans les PLAI.

Décide d'adopter et de mettre en œuvre le nouveau dispositif de garantie des emprunts du logement social tel qu'annexé à la présente délibération. Ce dispositif prend effet pour tous les dossiers de demande de garantie d'un prêt dont la signature du contrat avec l'établissement de crédit est postérieure au 28 mars 2019, date de la présente délibération. Le dispositif de garantie des emprunts adopté par l'Assemblée plénière du 5 décembre 2016 reste en vigueur pour tous les dossiers dont la signature du contrat de prêt est antérieure au 28 mars 2019.

Décide de la création d'un contingent départemental de réservation de logements sociaux et délègue à la Commission permanente la définition des modalités de son administration et l'approbation de toute convention ou de tout autre document afférent à ce nouveau contingent.

## ANNEXE : les pôles et les bourgs-centres prioritaires dans le cadre de la délégation des aides à la pierre

### Caractéristiques et enjeux par groupes typologiques de communes

Groupe typologique de communes	Caractéristiques principales	Enjeux majeurs
Groupe A villes-centres, banlieues des grandes des villes	pôles d'emploi / baisse démographique / précarité sociale / parc locatif ++ / construction peu dynamique	Attractivité auprès des jeunes ménages et des familles / diversification de l'offre / offre adaptée aux plus précaires
Groupe B banlieues et petits pôles dynamiques et plus aisés	Pôles d'emploi / développement assez soutenu	maintien d'un développement modéré et équilibré / diversification de l'offre sur les communes les mieux équipées
Groupe C pôles urbains secondaires et de proximité très vieillissants	Pôles d'emploi / baisse démographique / vieillissement ++ / précarité sociale / parc ancien / vacance	stabilisation démographique / attractivité auprès des familles / diversification de l'offre / réduction de la vacance / réhabilitation-restructuration du parc ancien.

**Tableau : la liste des pôles et des bourgs-centres prioritaires**

Libellé commune	EPCI 2017	Groupe typologique
Argueil	CC des 4 Rivières	C
Auffay	CC Terroir de Caux	C
Aumale	CC Interrégionale Aumale - Blangy-Sur-Bresle	C
Bacqueville-en-Caux	CC Terroir de Caux	C
Barentin	CC Caux - Austreberthe	A
Blangy-sur-Bresle	CC Interrégionale Aumale - Blangy-Sur-Bresle	C
Bosc-le-Hard	CC Inter-Caux-Vexin	C
Brametot	CC Côte d'Albâtre	B
Buchy	CC Inter-Caux-Vexin	C
Cany-Barville	CC Côte d'Albâtre	A
Clères	CC Inter-Caux-Vexin	B
Criel-sur-Mer	CC des Villes Soeurs	C
Croisy-sur-Andelle	CC des 4 Rivières	B
Doudeville	CC Plateau de Caux-Doudeville-Yerville	C
Envermeu	CC Falaises du Talou	C
Eu	CC des Villes Soeurs	C
Fécamp	CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	A
Ferrières-en-Bray	CC des 4 Rivières	C
Fontaine-le-Dun	CC Côte d'Albâtre	C
Forges-les-Eaux	CC des 4 Rivières	C
Foucarmont	CC Interrégionale Aumale - Blangy-Sur-Bresle	C
Gaillefontaine	CC des 4 Rivières	C

Libellé commune	EPCI 2017	Groupe typologique
Goderville	CC Campagne-De-Caux	C
Gournay-en-Bray	CC des 4 Rivières	A
Grémonville	CC Plateau de Caux-Doudeville-Yerville	B
Héricourt-en-Caux	CC Plateau de Caux-Doudeville-Yerville	C
Houdetot	CC Côte d'Albâtre	B
Incheville	CC des Villes Soeurs	C
La Feuillie	CC des 4 Rivières	C
Le Hanouard	CC Côte d'Albâtre	B
Le Tréport	CC des Villes Soeurs	C
Les Grandes-Ventes	CC Communauté Bray-Eawy	C
Londinières	CC de Londinières	C
Longueville-sur-Scie	CC Terroir de Caux	C
Lunery	CC Terroir de Caux	C
Montville	CC Inter-Caux-Vexin	B
Nesle-Normandeuse	CC Interrégionale Aumale - Blangy-Sur-Bresle	C
Neufchâtel-en-Bray	CC Communauté Bray-Eawy	A
Néville	CC Côte d'Albâtre	B
Ourville-en-Caux	CC Côte d'Albâtre	B
Paluel	CC Côte d'Albâtre	C
Pavilly	CC Caux - Austreberthe	A
Ry	CC Inter-Caux-Vexin	B
Saint-Denis-d'Aclon	CC Terroir de Caux	B
Sainte-Austreberthe	CC Caux - Austreberthe	B
Sainte-Marie-des-Champs	CC de la Région d'Yvetot	B
Saint-Laurent-en-Caux	CC Plateau de Caux-Doudeville-Yerville	C
Saint-Nicolas-d'Aliermont	CC Falaises du Talou	C
Saint-Riquier-ès-Plains	CC Côte d'Albâtre	B
Saint-Saëns	CC Communauté Bray-Eawy	C
Saint-Valery-en-Caux	CC Côte d'Albâtre	A
Sasseville	CC Côte d'Albâtre	B
Serqueux	CC des 4 Rivières	C
Tôtes	CC Terroir de Caux	B
Val-de-Saône	CC Terroir de Caux	B
Valmont	CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	C
Veules-les-Roses	CC Côte d'Albâtre	C
Yerville	CC Plateau de Caux-Doudeville-Yerville	C
Yport	CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	C
Yvetot	CC de la Région d'Yvetot	A
Limésy	CC Caux Austreberthe	Expérimentation
Saint-Léonard	CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	Expérimentation

## AIDE AU DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS SOCIAUX FINANCES EN PRÊT LOCATIF AIDÉ D'INTEGRATION (PLAI)

Conseil Départemental du 28 mars 2019  
Mise en application au 28 mars 2019

### NATURE ET OBJECTIF DE L'AIDE

Subvention destinée à soutenir le développement de logements sociaux financés en PLAI pour les ménages modestes, en contribuant au rééquilibrage de l'offre et en bonifiant les opérations qui facilitent l'autonomie à domicile des ménages vieillissants ou en situation de handicap.

### BÉNÉFICIAIRES

- les offices publics d'habitat (OPH)
- les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (SA HLM) dites aussi ESH
- les sociétés anonymes coopératives de production, les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré
- les fondations d'habitations à loyer modéré
- les sociétés d'économie mixte (SEM) ayant pour objet statutaire la réalisation de logements
- les organismes, les associations dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréés à cette fin par le représentant de l'État dans le département
- les communes de 2000 habitants et plus et leurs groupements (pour les communes de moins de 2000 habitants, se référer à la fiche « aide aux logements locatifs sociaux communaux ».

### CRITÈRES UTILISÉS DANS LE CADRE DE L'EXAMEN DE LA DEMANDE

Le financement principal doit être constitué par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration et l'opération doit relever d'un agrément du délégataire ou de l'État.

Il pourra s'agir d'une construction ou d'une acquisition (avec ou sans travaux) de logements dits familiaux ou de résidences sociales (pensions de famille, maisons relais ...) ne relevant pas spécifiquement du secteur médico-social ou médical ou de l'hébergement.

### TAUX D'INTERVENTION – CUMUL ET MODALITÉS D'ATTRIBUTION ET DE VERSEMENT

- Territoire de la délégation des aides à la pierre du Département : aide forfaitaire à hauteur de 6 600 € par logement.

- Territoires hors de la DAP 76 et hors reconstitution sur les Quartiers d'Intérêt Régional (QIR) du renouvellement urbain : aide forfaitaire à hauteur de 4 000 € par logement.

Une prime de 2 000 € peut être octroyée aux logements adaptés à la perte d'autonomie pour les ménages vieillissants et/ou en situation de handicap selon le référentiel de l'État. Par opération, cette prime « autonomie » concernera au plus 50% des logements PLAI aidés par le Département sur tout le territoire de la Seine-Maritime.

Une prime de 2000 € peut être octroyée aux logements financés en PLAI-Adaptés, sur tout le territoire de la Seine-Maritime.

Une prime de 1000 € par logement est attribuée aux opérations situées sur les communes relevant de l'article 55 de la loi « SRU », afin d'y favoriser la construction de logements sociaux.

Cette subvention et ces primes sont cumulables. L'aide départementale sera versée en une seule fois, à la mise en service du logement (signature de la convention APL).

- Pour les PLAI sur les Quartiers d'Intérêt Régional (QIR) du renouvellement urbain, le montant de l'aide départementale est déterminé par la convention de renouvellement urbain par site.

### CRITÈRES DE PRIORISATION DES DEMANDES

Il est établi la priorisation suivante :

- Rang 1 : les opérations situées sur le territoire de la DAP du Département
- Rang 2 : les opérations situées dans les territoires des communes relevant de l'article 55 de la loi « SRU »
- Rang 3 : les autres territoires.

### PIÈCES À FOURNIR AU DÉPÔT DU DOSSIER

- Une notice explicative sur la motivation du projet
- Un descriptif de la typologie des logements, de la localisation, des niveaux de loyers
- Un plan de situation, un plan masse et les plans des différents niveaux
- La décision d'agrément du délégataire ou de l'État
- Le plan de financement prévisionnel
- Un descriptif des travaux spécifiques liés à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie pour les ménages vieillissants et/ou en situation de handicap.

### PIÈCES COMPLÉMENTAIRES À FOURNIR

- la convention dite « APL » signée avec l'État
- le plan de financement définitif
- Toutes autres pièces nécessaires à l'instruction du dossier ou au versement de la subvention.

### DIRECTION DE RÉFÉRENCE

Direction de l'Aménagement et de l'Habitat



## GARANTIES D'EMPRUNTS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE ET DE L'AMELIORATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX « HLM »

Conseil Départemental du 28 mars 2019

### NATURE ET OBJECTIF DE L'AIDE

Favoriser la réalisation des projets s'inscrivant dans les orientations politiques départementales par l'octroi aux bailleurs sociaux de garanties d'emprunts, en partenariat avec les communes et/ou les EPCI.

Il s'agit, par cette garantie, de favoriser la réalisation d'opérations de réhabilitation du parc existant et d'opérations de développement de logement sociaux financés en Prêt Locatif d'intégration (PLAI), en prêt locatif à usage social (PLUS) et en prêt social location-accession (PSLA), tout en contribuant au rééquilibrage territorial par un soutien renforcé aux territoires ruraux et périurbains.

Ces garanties visent tous les logements sociaux dits familiaux ou « ordinaires », dans les conditions définies ci-dessous, correspondant aux financements de droit commun du logement social dits PLAI, PLUS ou PSLA, qu'ils soient issus de constructions neuves ou de transformations de bâtiments existants affectés préalablement ou non à un autre usage (cas des transformations de Foyers Résidences Personnes Agées - FRPA - en logements sociaux).

Pour les logements inclus dans les projets de résidences et bénéficiant du financement du logement social familial en PLAI ou en PLUS, ils pourront bénéficier de la garantie départementale au titre du présent dispositif à condition de ne pas relever spécifiquement du secteur médico-social ou médical ou de l'hébergement, ou d'un champ de compétence propre à l'État.

L'examen des dossiers de demande de garantie d'emprunts par le département s'appuiera sur la situation financière des organismes mais également sur la capacité des bailleurs à apporter des solutions aux problèmes de logement des publics prioritaires du PDALHPD et des publics cibles des politiques départementales.

### BÉNÉFICIAIRES

- OPH Habitat 76 dont la collectivité de rattachement est le Département,
- Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (SA HLM) dites aussi ESH,
- les sociétés anonymes coopératives de production,
- les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré,
- les fondations d'habitations à loyer modéré, les sociétés d'économie mixte (SEM) ayant pour objet statutaire la réalisation de logements,
- les organismes ou associations dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréés à cette fin par le représentant de l'État dans le département.

Sont exclus de ce dispositif :

- Les Offices Publics de l'Habitat dits « rattachés » à des collectivités locales (Alcéane, Rouen Habitat) ayant vocation à bénéficier d'une garantie par les Collectivités et/ou Établissements Publics auxquels ces Offices sont rattachés

### EMPRUNTS ELIGIBLES ET CRITÈRES UTILISÉS DANS LE CADRE DE L'EXAMEN DE LA DEMANDE

**Le bailleur devra avoir sollicité au préalable la collectivité et ou l'EPCI concernés par l'opération.**

Les emprunts devront relever du classement 1A ou 1B au titre de la charte « GISSLER ». L'octroi de la garantie d'emprunt nécessite au préalable une analyse de la santé financière de l'organisme qui est 1

effectuée par le Département. Cette analyse permet le cas échéant de conclure à la nécessité de moduler le taux de garantie, voire de refuser la garantie.

Les garanties concernent les projets de logements aidés bénéficiant des différents financements suivants :

- la construction et/ou à l'acquisition amélioration uniquement financées en PLAI, PLUS, PSLA
- la réhabilitation et l'amélioration de logements financés en PALULOS, PAM, ECO-PRÊT, Amiante..., à l'exception des logements initialement financés en Prêt Locatif Social (PLS) et en Prêt Locatif intermédiaires (PLI).

Les prêts consentis pour le financement en PLAI de logements dédiés aux gens du voyage sont inclus dans les opérations éligibles décrites ci-dessus.

Les prêts dits « de haut de bilan » ne sont pas éligibles au présent dispositif de « garanties d'emprunts en faveur du développement de l'offre et de l'amélioration de logements locatifs sociaux HLM », décrit dans cette fiche.

### TAUX D'INTERVENTION, CUMUL ET MODALITÉS D'ATTRIBUTION

#### **1) sur les territoires des EPCI délégataires des aides à la pierre, hors des communes relevant de l'article 55 de la loi «SRU »:**

Garantie du Département jusqu'à 70 % du capital emprunté pour l'OPH HABITAT 76 et jusqu'à 30 % du capital emprunté pour les autres bénéficiaires, déduction faite des garanties accordées par des tiers (collectivité, CGLLS...) et sans que, pour tous les bailleurs hormis l'OPH HABITAT 76, la garantie départementale ne puisse excéder les garanties apportées par les collectivités autres que le Département,

- pour la construction et/ou l'acquisition amélioration financées en PLAI et/ou en PLUS,
- pour la réhabilitation et l'amélioration des logements conventionnés sociaux financés en PALULOS, PAM, Eco-Prêt, Amiante..., hors PLS et hors PLI. Le montant des travaux (hors honoraires, assurances, etc.) de l'opération financée par l'emprunt doit être supérieur ou égal à 8 000 € HT/logement.

#### **2) Sur le territoire de la délégation des aides à la pierre du Département 76 et des communes relevant de l'article 55 de la loi « SRU »**

Garantie du Département pour l'OPH HABITAT 76 :

- à 100 % pour la construction et/ou l'acquisition amélioration financées en PLAI, PLUS ou PSLA,
- à 100 % pour la réhabilitation et l'amélioration des logements conventionnés sociaux financés en PALULOS, PAM, Eco-Prêt, Amiante..., à l'exception des logements initialement financés en Prêt Locatif Social (PLS) et en Prêt Locatif intermédiaires (PLI). Le montant des travaux (hors honoraires, assurances, etc.) de l'opération financée par l'emprunt doit être supérieur ou égal à 8 000 € HT/logement.

Garantie du Département pour les autres bénéficiaires

- Jusqu'à 100 % du capital emprunté pour la construction et/ou l'acquisition amélioration financées en PLAI, déduction faite des garanties accordées par des tiers (collectivités, CGLLS...),
- Jusqu'à 70% du capital emprunté pour la construction et/ou l'acquisition amélioration financées en PLUS, déduction faite des garanties accordées par des tiers (collectivités, CGLLS...),
- Jusqu'à 70 % pour la réhabilitation et l'amélioration de logements conventionnés sociaux financés en PALULOS, PAM, Eco-Prêt, Amiante..., à l'exception des logements initialement financés en Prêt Locatif Social (PLS) et en Prêt Locatif intermédiaires (PLI), déduction faite des garanties accordées par des tiers (collectivités, CGLLS...). Le montant des travaux (hors honoraires, assurances, etc.) de l'opération financée par l'emprunt doit être supérieur ou égal à 8 000 € HT/logement.
- Jusqu'à 70% du capital emprunté pour la construction et/ou l'acquisition amélioration financées en PSLA.

### PIÈCES À FOURNIR AU DÉPÔT DU DOSSIER

- Délibération du Conseil municipal ou communautaire sur sa garantie,
- Notice explicative sur la motivation du projet
- Documents comptables et renseignements financiers (liasses type Berger-Levrault), à fournir au moins une fois par an,
- Fiche descriptive ci-jointe dûment complétée,
- Contrats de prêts dûment signés de la CDC (ou offre détaillée du prêteur si autre que la CDC) et de l'Organisme maître d'ouvrage,
- Décision d'agrément de subvention de l'État ou des délégataires des aides à la pierre,
- Descriptif détaillé de l'opération précisant la typologie des logements, la localisation, les niveaux de loyers
- Plan de financement et coût de l'opération HT par nature de financement.

### DIRECTIONS DE RÉFÉRENCE

Direction de l'Aménagement et de l'Habitat (examen technique préalable du dossier)

Direction des Finances (analyse financière du bailleur et de la demande, présentation du dossier en Commission permanente)