



**MOBILISÉS POUR LE DÉVELOPPEMENT
DU LOGEMENT SOCIAL EN ÎLE-DE-FRANCE**



GUIDE DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL 2021

Conditions d'agrément et modalités d'instruction

Département du Val-d'Oise

CONDITIONS D'AGRÉMENT ET DE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL POUR L'ANNÉE 2021



Sommaire

INTRODUCTION : ORIENTATIONS RÉGIONALES.....	4
Une programmation nationale ambitieuse dans un contexte de relance et de mobilisation des acteurs.....	4
Des orientations à concrétiser en Ile-de-France.....	4
Des modalités et des procédures pour accompagner le développement de l'offre sociale.....	6
Modalités pratiques.....	7
1 LES OBJECTIFS DE RÉALISATION ET LES PRIORITÉS 2021.....	8
1.1 Quelles orientations territoriales pour le département ?.....	8
1.1.1 En communes déficitaires ou carencées.....	8
1.1.2 En QPV et territoires de veille.....	9
1.1.3 En commune fortement dotée en logement social.....	10
1.1.4 La place des petites typologies.....	10
1.2 Le logement social familial.....	12
1.2.1 Généralités.....	12
1.2.2 Le PLAI-adapté en logement social familial, orientation majeure de l'année 2021.....	12
1.2.3 Le logement pour les jeunes en diffus, un produit à développer.....	13
1.2.4 Des logements de droit commun pour la perte d'autonomie.....	14
1.2.5 Les produits d'accession sociale (PSLA et BRS).....	14
1.2.6 Quelle stratégie territoriale pour l'usufruit locatif social ?.....	15
1.2.7 Quelle articulation avec le logement locatif intermédiaire (LLI) ?.....	15
1.3 Le logement social spécifique.....	16
1.3.1 Généralités sur les résidences sociales.....	16
1.3.2 Loger les plus fragiles : pensions de familles et résidences accueil.....	16
1.3.3 Loger les travailleurs migrants.....	18
1.3.4 Loger les jeunes : FJT et Résidences pour jeunes actifs.....	18
1.3.5 Loger les étudiants.....	19
1.3.6 Loger les personnes âgées.....	20
2 PROCÉDURES : DE L'AGRÉMENT À LA MISE EN SERVICE.....	23
2.1 Procédure d'agrément – généralités.....	23
2.1.1 Pour le neuf.....	23
2.1.2 Pour la transformation du patrimoine existant.....	23
2.2 Modalités pratiques et financières.....	23
2.2.1 Les montants de subvention financières.....	24
2.2.2 Dépôt, instruction et procédure de paiements d'acomptes.....	24
2.2.3 Contacts et liens utiles.....	27
2.3 Le conventionnement APL.....	27
3 ANNEXES.....	28



3.1 Annexe 1 : cadrage régional des agréments en QPV hors ANRU.....	28
3.2 Annexe 2 : règles de financement du logement social familial et spécifique.....	29
3.3 Annexe 3 : marges locales.....	30
3.4 Annexe 4 : loyers annexes.....	32
3.5 Annexe 5 : Transformation du patrimoine existant en logement social.....	33
3.6 Annexe 6 : Liste des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.....	36



INTRODUCTION : ORIENTATIONS RÉGIONALES

Après la chute des agréments observée au cours de l'année 2020, une redynamisation a été voulue par le Gouvernement. Dans un contexte marqué par la relance et par la continuité avec les politiques menées depuis plusieurs années, ce nouveau dynamisme imprègne à la fois les objectifs ambitieux fixés à la région francilienne et les démarches régionales destinées à permettre leur atteinte, dans la continuité du protocole signé le 26 septembre 2019 par la Préfecture de région Ile-de-France, l'AORIF et la Banque des Territoires.

Une programmation nationale ambitieuse dans un contexte de relance et de mobilisation des acteurs

Les orientations nationales, rappelées par la ministre déléguée en charge du Logement, Emmanuelle Wargon, inscrivent la programmation du logement social de 2021 dans le contexte du plan de relance. La crise sanitaire a particulièrement impacté les personnes en grande précarité et révélé certains manques. En réponse à ces constats, la réhabilitation des logements sociaux, l'accélération du traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM), la création de nouvelles places d'hébergement pérennes, ou encore des expérimentations innovantes, font l'objet de financements renforcés de l'État.

En parallèle, l'offre nouvelle de logement social doit répondre aux besoins prégnants de la région francilienne. Le nombre de demandeurs, couplé à la baisse des attributions, appelle en effet une mobilisation de tous les acteurs, depuis les collectivités jusqu'aux bailleurs sociaux, en passant par les gestionnaires et les établissements en charge du foncier.

A ce titre, la programmation 2021 est tout particulièrement tournée vers la production de logements très sociaux en PLAI, articulée avec la recherche d'une mixité sociale réelle. Les PLAI représentent ainsi 38 % des objectifs franciliens, déclinés de manière différenciée selon les départements pour tenir compte des enjeux de rééquilibrage.

Les communes déficitaires au sens de la loi SRU apparaissent ainsi prioritaires pour le développement de l'offre sociale, en portant une attention particulière à l'équilibre qualitatif (PLAI/PLUS/PLS) des opérations. Le bilan triennal réalisé en 2020 a permis un état des lieux des réalisations passées, pour permettre la poursuite des efforts au cours de l'année 2021, deuxième année de la période triennale en cours (2020-2022). Ce rééquilibrage doit également conduire à un examen approfondi des logements sociaux hors PLS dans les communes dont le taux de logement social est particulièrement élevé.

Enfin, en lien avec les politiques gouvernementales visant à la réduction de l'artificialisation des sols, les opérations les plus économes en consommation d'espace seront favorisées.

Des orientations à concrétiser en Ile-de-France

Les orientations en faveur du logement très social se traduisent par des objectifs ambitieux en Ile-de-France. Au-delà des chiffres présentés ci-dessous, ces objectifs fixent des directions qui doivent

orienter la production 2021 et contribuer à répondre aux près de 750 000 demandeurs franciliens, dont 60% sous les plafonds du logement très social.

Conformément à l'orientation marquée vers le logement très social, l'objectif de PLAI représente une part conséquente du volume d'agrément notifiés, en augmentation par rapport aux objectifs 2020 : 38 % des 31 714 agrément notifiés pour la région y sont ainsi dédiés. Les objectifs de logements PLUS (12 062) nécessiteront également un effort conséquent, alors que ce produit a été le plus touché par la baisse de 2020. Enfin, le niveau de logements PLS (7 750) apparaît en baisse par rapport à l'année 2020.

Pour les financer, 255 M€ du FNAP ont été notifiés en 2021 pour l'Île-de-France, auxquels viendront s'ajouter les subventions supplémentaires prévues par Action Logement.

Le contexte francilien conduit par ailleurs à souligner trois orientations majeures.

Pour développer le logement très social accompagné, en lien avec le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme, dit plan « Logement d'abord », décliné en une feuille de route régionale, 1 128 logements en PLAI « adapté » ont été notifiés, et seront financés par une enveloppe dédiée de 19M€. En logements-foyers ils doivent permettre de soutenir en priorité le développement des pensions de famille, dont 381 places doivent être agréées en 2021. Dans le parc social diffus, qui représente une part conséquente des objectifs notifiés, ces logements devront représenter 4 % de la programmation des bailleurs franciliens - ou 10 % de la production de PLAI envisagée, avec une vigilance particulière au moment des enquêtes régionalisées qui seront menées au printemps et à l'été. Le financement, désormais stabilisé par une subvention d'investissement et un recours possible au Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) pour le fonctionnement, doit permettre le développement de ces logements, qui offrent un loyer abaissé et un accompagnement renforcé pour les publics les plus précaires, au bénéfice de l'ensemble des acteurs – commune, bailleur et occupant.

Les jeunes et les étudiants, particulièrement impactés par la crise sanitaire, représentent une priorité gouvernementale. À ce titre, l'objectif de 4 800 agrément de logements étudiants a été reconduit en 2021, et les logements réservés prioritairement à des jeunes de moins de 30 ans, logements dits « article 109 de la loi ELAN », ainsi que les résidences sociales 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 le plan d'action régional pour le logement des jeunes et des étudiants, présenté en novembre 2020. Leur développement 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.

La région Île-de-France se caractérise par une forte demande de logements sociaux de petites typologies (T1 et T2). Si le développement de ces typologies s'est accéléré récemment, il reste insuffisant pour répondre aux besoins et il convient donc de maintenir l'effort sur la production de ces petites typologies. Afin de faciliter leur développement sur les territoires pertinents, un outil conçu par la DRIHL permet d'évaluer la tension : les acteurs sont invités à s'y référer pour orienter les typologies de leurs opérations de la manière la plus pertinente.

Des modalités et des procédures pour accompagner le développement de l'offre sociale

Alors que la crise sanitaire a montré sa pertinence, la dématérialisation des dossiers se poursuivra. Elle passera par le logiciel partagé SPLS-Galion, auquel l'ensemble des bailleurs et des services instructeurs auront été formés à la fin de l'année 2021, en complément d'échanges éventuels de mails, dans l'attente d'un nouveau système informatique fluidifiant les échanges.

Le dépôt des dossiers par les bailleurs sociaux s'effectuera au plus tôt dans l'année. Un objectif de dépôt d'environ 30 % des dossiers de l'année (soit près de 10 000 logements) devra ainsi être atteint en juin 2021, et de 50 % en septembre. Afin de permettre l'instruction dans des conditions sereines, les dossiers de demande d'agrément devront être déposés avant la mi-octobre 2021.

Ce dépôt lissé des dossiers pourra permettre de viser une instruction dans un délai moyen de trois mois. Conformément aux orientations nationales, la fluidité et la simplicité dans le traitement des dossiers seront visées, ainsi que les modalités de détermination des subventions des nouvelles opérations. A ce titre, l'usage d'un tableau au format unifié en Ile-de-France offrira une visibilité accrue sur les règles entre les différents départements.

Programmation 2021	Objectif PLAI	Objectif PLUS	Objectif PLS	Total	Evolution du nombre de PLAI notifiés 2021/2020	Evolution objectifs notifiés 2021/2020, tous LLS confondus	Enveloppe 2021 notifiée
75	2 336	2 318	1 430	6 084	46%	21%	86 666 667
77	1 288	1 505	904	3 698	21%	1%	15 103 961
78	1 620	2 120	947	4 687	-5%	-4%	24 517 219
91	1 187	1 481	671	3 339	15%	0%	13 840 496
92	1 908	1 148	1 180	4 236	21%	-10%	34 355 033
93	918	884	938	2 741	-16%	-33%	15 457 955
94	1 540	2 053	1 029	4 622	17%	1%	28 269 322
95	1 104	553	651	2 308	24%	-21%	14 035 203
TOTAL	11 902	12 062	7 750	31 714	16%	-4%	232 245 856

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 2021*

* 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
nadia.gomont@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 2021

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 Quelles 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 les échanges sur le projet de schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage et la programmation inscrite dans les PLH, dans les territoires des EPCI impactés par la sédentarisation de gens du voyage.

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 2021 sont fixés respectivement à 48 % et 29 % 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 une convention de mixité sociale. Au-delà des PLU, la consultation des PLH s'avère donc nécessaire avant d'arrêter toute programmation.

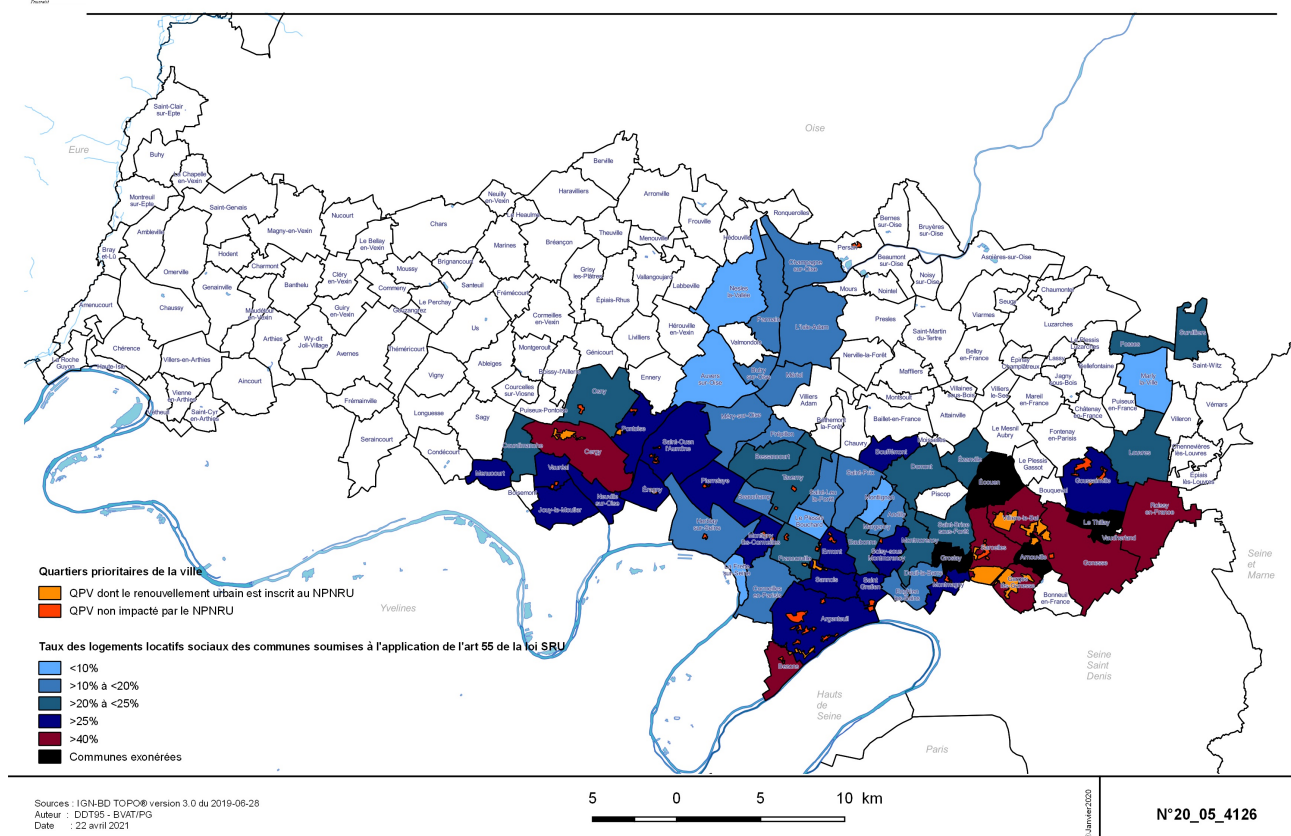
Une répartition réglementaire et équilibrée est également attendue dans les contreparties sociales des opérations de logements locatifs intermédiaires (LLI). La production de LLI ne devra pas se faire au détriment du logement locatif social dans les communes soumises à obligation de rattrapage au titre 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 1300 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 équipement de transport structurant récent 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.

Une prime spécifique pour la réalisation de logements de type T1 ou T2 est allouée dans le Val-d'Oise. Les règles d'attribution sont indiquées en annexe de ce guide.


**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

Liberté
Égalité
Fraternité

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

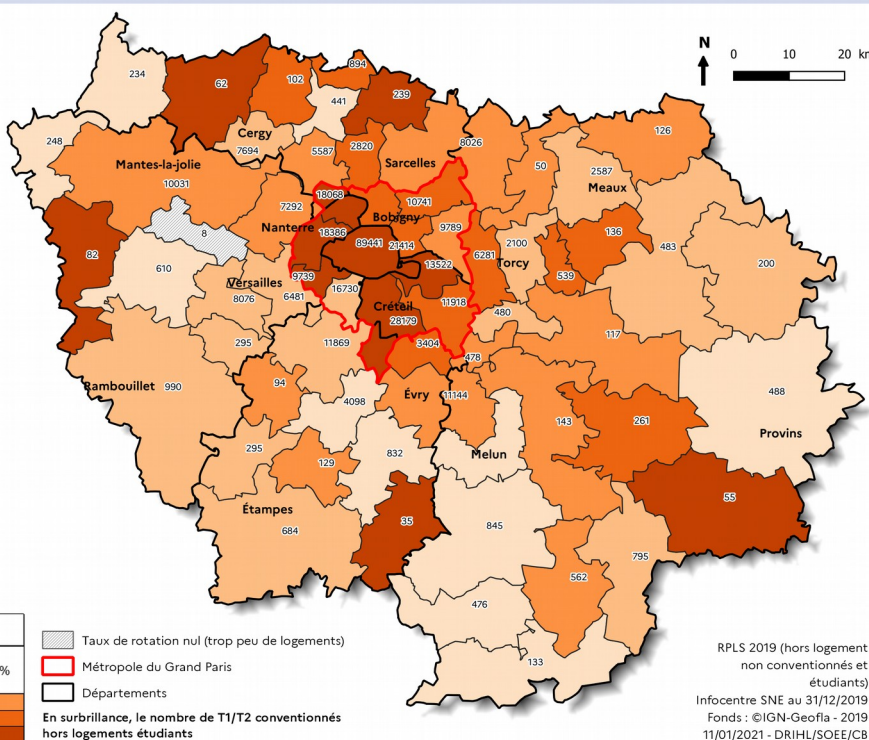
Pour caractériser la tension qui s'exerce sur les logements de petite taille, on considère deux indicateurs :

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	Taux de rotation	1	2	3
Note Ratio attributions pour 100 demandes		10,5 % et plus	8,3 - 10,4 %	5,3 - 8,2 %	
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 2021 – modalités de calcul des subventions PLUS-PLAI.

1.2.2 Le PLAI-adapté en logement social familial, orientation majeure de l'année 2021

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 1 128 PLAI-adapté, dont 981 logements ordinaires, soit près de 4 % de la programmation des bailleurs.

Les caractéristiques du PLAI-adapté ont été clarifiées par le FNAP à l'été 2020. Désormais, 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 subvention à l'investissement, de 17 448 € par logement familial quel que soit le nombre de logements en PLAI adapté (15 509€ 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.

En détail: 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. En 2021, un potentiel de 1 600 ménages pourraient ainsi être accompagnés. 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.

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

Le logement des jeunes demeure une priorité gouvernementale. Les foyers de jeunes travailleurs (FJT), les résidences sociales dites "jeunes actifs" (RSJA) à certaines conditions (*voir ci-dessous*) et, dans le parc ordinaire, les logements dits « article 109 » de la loi ELAN plus récemment, permettent d'accueillir prioritairement des jeunes de moins de 30 ans dans un logement social.

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), au contraire des résidences universitaires, pour lesquelles ces financements ne sont pas autorisés. 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 et 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.

Important : 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'accès social 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 régionale, fournissent chaque année, en juin, un rapport de leur activité, comportant l'ensemble des opérations développées l'année précédente.

1.2.6 Quelle stratégie territoriale pour l'usufruit locatif social ?

Le développement de l'usufruit locatif social (ULS) s'inscrit dans la circulaire nationale d'octobre 2019. Il peut permettre, par exemple, l'accueil privilégié d'étudiants, dans un contexte de forte demande pour une durée temporaire. Dans les communes déjà dotées en logements sociaux, il peut permettre une diversification des ménages accueillis. Une attention particulière doit être apportée, à l'échéance du dispositif, au relogement des ménages.

Dans le Val d'Oise, l'ULS pourrait se justifier en cas de difficulté rencontrée pour équilibrer financièrement une opération. L'ULS pourrait venir en complément d'une part sociale pérenne significative, notamment dans les communes soumises à l'application de l'article 55 de la loi SRU. La programmation d'une opération constituée d'une part d'ULS fera l'objet d'une présentation en amont au service de l'habitat de la DDT.

1.2.7. Quelle articulation avec le logement locatif intermédiaire (LLI) ?

IMPORTANT : le LLI ne fait plus l'objet d'un agrément depuis le 1^{er} janvier 2021, mais d'une simple déclaration, au moment du dépôt du permis de construire. Un décret à paraître viendra préciser les modalités de cette déclaration.

Le LLI doit faire l'objet d'une information du service instructeur du département au moment du dépôt du permis de construire.

Toutes les opérations intégrant du LLI devront respecter les obligations législatives et réglementaires : contrepartie d'au moins 25% de logements sociaux en commune de moins de 35% de LLS et hors 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, ces logements étant exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

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 (Circulaire interministérielle n° 2006-45 du 4 juillet 2006). 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.

Afin d'inscrire le projet sur une bonne trajectoire amenant à la définition d'un projet social et architectural partenarial, 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 ses ressources (faible niveau de ressources issues pour l'essentiel de minima sociaux) ;
- de ses 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 15 509€ par logement, pour des logements permettant une redevance inférieure au plafond, en particulier pour les T1', dont la surface cible est de 22 m². 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

Les FTM sont soumis à l'agrément sans demande de dérogation préalable si les conditions sont respectées.

A NOTER : les FTM ne pourront faire l'objet de subventions en PLAI adapté en 2021, ces subventions étant destinées au logement social diffus et aux petites structures collectives. En revanche, les subventions du plan de relance permettront un abondement de l'enveloppe en cas de dépassement des objectifs du FNAP.

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 (pour Adoma, en particulier Argenteuil et Ermont ; ainsi que les FTM propriété de bailleurs sociaux, gérés par Coallia).

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, conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014.

Cet appel à projet sera lancé pour le département du Val-d'Oise au mois de mai 2021 pour la tenue d'une commission de sélection entre septembre et octobre 2021.

Il est nécessaire de se rapprocher de la DDETS (ex DDCS) et de la DDT au plus tôt pour tout projet à venir.

Les FJT sont financés en PLAI et ne sont pas éligibles à la prime « petits logements ».

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

IMPORTANT : les RJA peuvent de nouveau faire l'objet d'un agrément en Ile-de-France en 2021, 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). Majoritairement financées en PLS, en IDF ces résidences peuvent bénéficier d'un financement PLUS de façon dérogatoire, en raison de l'existence d'une convention de partenariat financier entre la Région et l'État, qui permet ainsi de loger les publics étudiants les plus précaires, en particulier parmi les boursiers des échelons les plus élevés.

IMPORTANT : les porteurs de projet de résidences universitaires sont invités à présenter dès que possible les grandes lignes de leur programmation pour initier la discussion.

Dans le cadre du plan d'actions initié par la DRIHL, plusieurs orientations s'appliqueront en 2021 :

- La géographie préférentielle s'appliquera : pour les communes situées **au sein de cette géographie** (*communes dont la classification sera celle d'un fort déséquilibre pour le logement des étudiants dans le tableau et sur les cartes disponibles en ligne ou à la demande*), il ne sera plus nécessaire de justifier, dans le dossier d'agrément, de la réalité du besoin. **Hors de cette géographie**, la production d'une étude de marché dédiée, ou bien de justifications précises appuieront la demande.
- 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. Une attention particulière sera portée au logement familial dans les communes soumises à la loi SRU et éloignées de leurs objectifs de réalisation.
- Les opérations viseront un taux pivot d'1/3 de logements PLUS et 2/3 de logements PLS.

La géographie préférentielle est accessible en ligne sur le site de la DRIHL ou à la demande, sous forme de tableau ou de carte. Elle peut ponctuellement faire l'objet de précisions du service instructeur.

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 2021) ; en parallèle, un dialogue se tiendra avec les porteurs de projet pour affiner cette référence, sur la base d'une étude du marché locale, dont un exemple-type sera proposé. Les charges pourront être sollicitées par la Région Ile-de-France dans le cadre des démarches menées par l'État : un dialogue pourra s'instaurer en amont avec les services de l'État, des contrôles ponctuels étant effectués en aval par les organismes compétents (ANCOLS).



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.

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.

1.3.6. Loger les personnes âgées

- **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.

Le porteur de projet devra veiller à respecter les demandes du service instructeur en termes de répartition des produits en fonction de la situation de la commune.

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.
 - o 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.

Le porteur de projet devra veiller à :

- respecter les demandes du service instructeur en termes de répartition des produits, en fonction de la situation de la commune au regard de la loi (SRU notamment),
- pour le fonctionnement, s'assurer des validations par le conseil départemental, l'assurance maladie, la CAF (versement de l'APL pour les résidents éligibles des établissements conventionnés).

Il ressort des statistiques sur les établissements d'accueil (source : site du ministère des solidarités et de la santé/DREES) les données suivantes :

- 91,5 places dans les EHPAD pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus dans le Val-d'Oise à comparer aux taux de 75,6 et 97,3 respectivement pour l'Île-de-France et la France métropolitaine
- 39,5 places dans les structures non EHPAD (places en non EHPAD, logements de résidences-autonomie, places USLD) pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus dans le Val-d'Oise à comparer aux taux de 36,1 et 25,1 respectivement pour l'Île-de-France et la France métropolitaine.

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.

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 2021 (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 3 catégories :

- La subvention principale,
- La surcharge,
- La prime d'insertion.

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, afin de garantir leur traitement serein, et avant le 15 octobre 2021. 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.



Produits	Liste des pièces
Résidence universitaire (article L 631-12 du CCH)	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 (<i>en géographie préférentielle, l'étude de l'IPR suffit</i>)
	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 (<i>en géographie préférentielle, l'étude de l'IPR suffit</i>)
	Les modalités d'identification des demandeurs de logements sociaux en vue de l'attribution des logements.

2.2.3 Contacts et liens utiles

Adresse mail de contact :

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

nadia.gomont@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 projet de convention APL pré-rempli et conforme aux modèles mis à jour, sera transmis au service de l'habitat de la DDT95, 6 à 8 mois avant la mise en service des logements et quand la surface définitive de ceux-ci 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.

Paramètres	Règles départementales	Montant de la subvention par logement
Forfait	Subvention principale PLAI Prime d'insertion PLAI	9.000 € 2.000 €
Forfait	PLAI adapté en logement familial PLAI adapté en pension de familles	17.448 € 15.509 €
Bonus petits logements	Conditions : opération > 10 logements dont le nombre de T1 et T2 cumulé est > à 40 % du total des logements Prime versée uniquement sur les T1 et T2 financés en PLAI Hors structure spécifique	1.500 €

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

	Subvention principale	Prime d'insertion	
		« De base »	« Sur-prime »*
PLAI	9 000 €	3 000 €	Jusqu'à + 2 000 €
PLUS (non dédié ou spécifique)	-	1 000 €	Jusqu'à + 2 000 €
PLUS (dédié ou spécifique)**	-	-	-

• Une sur-prime peut être accordée pour les programmes qui bénéficient d'une participation de l'agglomération au titre du PLH et/ou du label « PLAI adapté ». Pour rappel, les critères portent en priorité sur la maîtrise des quittances (présence de PLAI « minorés » selon une grille de loyers cibles définis par l'agglomération ou opération complexe qui comporte au moins 70% de PLUS/PLAI). Il s'agit ici de renforcer l'effet levier des aides publiques au logement sur les opérations répondant à l'objectif de production de logements financièrement accessibles, notamment en dehors des quartiers politique de la ville (loi Égalité-Citoyenneté fixant des objectifs d'attribution de logements sociaux aux ménages les plus modestes en dehors des quartiers prioritaires).

** La CACP ne prévoit pas de subventionner les PLUS dédiés ou spécifiques qui sont généralement de petite taille et dont les loyers sont mécaniquement plus élevés que dans le parc ordinaire.



3.3 Annexe 3 : marges locales

DDT95

OBJECTIFS	CONDITIONS	MAJORATIONS PLAFONNEES à 12 %
Performance énergétique et environnementales des opérations DE CONSTRUCTION NEUVE	RT 2012 – 10 % ou niveau E+ C - niveau énergie 1	2 %
	RT 2012 – 20 % ou label E+ C- niveau énergie 2	4 %
	niveau BEPOS Effinergie 2013 OU label E+ C- niveau énergie 3	5 %
	Label E+ C' niveau énergie 4	6 %
	Label NF Habitat HQE	2%
Service rendu	Ascenseurs non obligatoires	3 %
	Localisation gare < 1 000 m (selon cheminement réalisé à pied)	5 %
	confort acoustique : performance acoustique améliorée par rapport au niveau réglementaire, attestée par un certificateur ou contrôleur agréé : bruits de choc entre logements maxi 52 Db (dont chape acoustique)	2 %
	Présence de Loge gardien dans le projet proposé comprenant un espace d'accueil des locataires d'une superficie de 8 m ² minimum et un espace sanitaire comprenant lavabo, cabinet d'aisance et douche. Le bailleur devra s'engager, par courrier, à maintenir cette loge en activité pendant la durée de la convention APL, en complétant et signant un courrier type fourni par l'AORIF	2 %
Performance énergétique et environnementales des opérations d' ACQUISITION-AMELIORATION	HPE Rénovation (AA)	4 %
	BBC Rénovations (AA)	5 %

Les plafonds de loyers des logements financés en PLS et en PALULOS ne sont pas adaptables

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	RT 2012 - 10 %*	3%
	RT 2012 - 20 % **	5%
Service rendu	Ascenseurs non obligatoires	3%
	Localisation gare < 800 m	5%

Les plafonds de loyers des logements financés en PLS ne sont pas adaptables

* RT 2012 avec Cepmax < ou = à Cepmax - 10 %

** RT 2012 avec Cepmax < ou = à Cepmax - 20 %



3.4 Annexe 4 : loyers annexes

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 limite à 20€ par logement	

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

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

Maxima qu'il s'agit d'adapter au contexte local



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 et de financement	<p>Agrément PLAI / PLUS et/ou PLS</p> <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 ; ▪ Subventions pour surcharge foncière et prime d'insertion uniquement pour les logements non occupés ; ▪ 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 exigences 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	<p>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).</p>	
Loyer / Redevance	Surface utile	<p>- 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</p> <p>- Sinon régime de la surface corrigée => tableau B de l'annexe 1 de l'avis annuel des loyers</p>
Loyer / Redevance pratiqué 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 	<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



	peut être majoré jusqu'à 10% dans la limite du loyer plafond « dérogatoire » (= plus haut niveau de loyer pratiqué avant le conventionnement des logements) inscrit dans la convention. Le cas échéant, application du SLS	majoré jusqu'à 10% dans la limite du loyer plafond « dérogatoire » (= plus haut niveau de loyer pratiqué avant 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 publication ; ▪ 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

N° Insee	COMMUNE	EPCI	Population municipale 2017 (parue 2020)	RP 2020	Nb LLS au 01-2020	% LLS au 01-2020	01-2020 LLS manquants à 2025	Objectif Triennal 2020-2022	OT 2020-2022 PLAI mini	OT PLAI %mini	OT 2020-2022 PLS maxi	OT PLS %maxi	Nb Carence depuis entrée dispositif
95014	ANDILLY	CA Plaine Vallée	2 390	919	142	15,43%	-88	43	13	30	13	30	3
95019	ARNOUVILLE	CA Roissy Pays de France	14 227	5 029	440	8,75%							
95039	AUVERS-SUR-OISE	CC Sausseron Impressionnistes	6 908	2 875	229	7,97%	-490	244	73	30	49	20	4
95051	BEAUCHAMP	CA Val Parisis	8 683	3 727	640	17,17%	-292	142	43	30	43	30	2
95060	BESSANCOURT	CA Val Parisis	7 318	3 199	780	24,38%	-20	4	1	30	1	30	
95120	BUTRY-SUR-OISE	CC Sausseron Impressionnistes	2 272	847	109	12,87%	-103	51	15	30	15	30	1
95134	CHAMPAGNE-SUR-OISE	COHVO	5 018	1 889	351	18,58%	-121	53	16	30	16	30	1
95176	CORMELLES-EN-PARISIS	CA Val Parisis	24 161	10 373	1 825	17,99%	-768	377	113	30	113	30	
95183	COURDIMANCHE	CA Cergy-Pontoise	6 681	2 489	361	22,54%	-61	27	8	30	8	30	
95197	DEUIL-LA-BARRE	CA Plaine Vallée	22 306	10 156	1 926	18,96%	-613	391	117	30	117	30	1
95199	DOMONT	CA Plaine Vallée	15 514	6 415	1 285	20,03%	-319	155	47	30	47	30	
95203	EAUBONNE	CA Val Parisis	25 097	10 420	2 340	22,46%	-265	127	38	30	38	30	
95205	ÉCOUEN	CA Roissy Pays de France	7 188	2 832	611	21,37%							
95210	ENSHIEN-LES-BAINS	CA Plaine Vallée	11 228	5 442	662	12,16%	-699	357	107	30	107	30	3
95229	ÉZANVILLE	CA Plaine Vallée	9 775	3 894	812	20,91%	-159	74	22	30	22	30	1
95250	FOSSES	CA Roissy Pays de France	9 679	3 708	748	20,17%	-179	119	36	30	36	30	
95252	FRANCONVILLE	CA Val Parisis	36 762	15 605	3 241	20,77%	-660	345	104	30	104	30	1
95256	FRÉPILLON	CA Val Parisis	3 337	1 257	184	14,64%	-130	64	19	30	19	30	3
95257	LA FRETTE-SUR-SEINE	CA Val Parisis	4 686	1 861	119	6,39%	-346	202	61	30	40	20	5
95288	GROSLAY	CA Plaine Vallée	8 778	3 278	376	11,47%							
95306	HERBLAY-SUR-SEINE	CA Val Parisis	29 342	11 754	2 263	19,25%	-676	362	109	30	109	30	
95313	LISLE-ADAM	CC Val d'Oise-3 Forêts	12 057	5 426	1 051	19,37%	-306	124	37	30	37	30	
95351	LOUVRES	CA Roissy Pays de France	10 337	4 083	931	22,80%	-90	17	5	30	5	30	
95369	MARGENCY	CA Plaine Vallée	2 887	1 172	142	12,12%	-151	73	22	30	22	30	2
95371	MARLY-LA-VILLE	CA Roissy Pays de France	5 677	2 114	174	8,23%	-355	177	53	30	35	30	
95392	MÉRIEL	CC Val d'Oise-3 Forêts	5 083	2 066	304	14,71%	-213	124	37	30	37	30	2
95394	MÉRY-SUR-OISE	CC Val d'Oise-3 Forêts	9 892	3 605	668	18,93%	-233	119	36	30	36	30	1
95426	MONTIGNON	CA Plaine Vallée	2 978	1 147	75	6,89%	-208	104	31	30	21	30	3
95428	MONTMORENCY	CA Plaine Vallée	21 461	9 330	1 994	21,37%	-339	151	45	30	45	30	1
95446	NESLES-LA-VALLÉE	CC Sausseron Impressionnistes	1 843	766	37	4,83%	-155	74	22	30	15	20	4
95476	OSNY	CA Cergy-Pontoise	16 910	6 194	1 326	21,41%	-223	104	31	30	31	30	
95480	PARMAIN	CC Val d'Oise-3 Forêts	5 549	2 107	264	12,53%	-263	163	49	30	33	20	4
95491	LE PLESSIS-BOUCHARD	CA Val Parisis	8 408	3 473	298	8,58%	-570	284	85	30	57	20	4
95539	SAINT-BRICE-SOUS-FORÊT	CA Plaine Vallée	14 883	5 524	1 159	20,98%	-222	121	36	30	36	30	
95563	SAINT-LEU-LA-FORÊT	CA Val Parisis	15 798	6 614	946	14,30%	-708	362	109	30	109	30	3
95574	SAINT-PRIX	CA Plaine Vallée	7 158	2 829	417	14,74%	-290	139	42	30	42	30	4
95604	SURVILLIERS	CA Roissy Pays de France	4 171	1 670	383	22,93%	-35	17	5	30	5	30	
95607	TAVERNY	CA Val Parisis	26 441	10 800	2 467	22,84%	-233	141	42	30	42	30	1
95612	LE THILLAY	CA Roissy Pays de France	4 557	1 646	117	7,11%							

commune carencée 2017-2019
communes sous PEB
communes éligibles DSU
Communes > 25 %

