



**PRÉFET
DU VAL-D'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Cergy-Pontoise, le **26 MAI 2021**

Le préfet

à

liste des destinataires
(bailleurs sociaux)

Affaire suivie par : Nadia GOMONT
Pôle Parc Social

Tél. : 01 34 25 25 84

Mél. : nadia.gomont@val-doise.gouv.fr

ref : SHRUB/PPS/NG/2021

Objet : Programmation des aides à la pierre 2021 dans le département du Val-d'Oise

Le Gouvernement a fixé un objectif national ambitieux de 250 000 logements sociaux, dont 90 000 PLAI, agréés en deux ans sur les années 2021-2022. La déclinaison de cet objectif en 2021 pour le Val-d'Oise, est de 2 308 logements sociaux, dont 1 104 PLAI.

Ces objectifs visent à répondre à une demande de logement social toujours très importante. Il y avait 65 370 demandeurs de logement social dans le Val-d'Oise fin 2019, alors que les attributions en 2019 ont porté sur 7 473 logements, ce qui représente un ratio de tension sur la demande de logement social de 8,7. 64 % des demandeurs de logement social dans le Val-d'Oise ont en 2019 des ressources inférieures au plafond PLAI.

L'exécution de cette programmation s'inscrit également dans la mobilisation en faveur de la relance de l'économie.

Vous trouverez ci-joint un guide sur le financement du logement social dans le département du Val-d'Oise en 2021. Il présente les priorités de l'État en matière de production de logements sociaux, les règles d'agrément et de financement ainsi que les outils disponibles. Des dispositions particulières sont définies par la Communauté d'agglomération de Cergy Pontoise, délégataire des aides à la pierre sur son territoire. Je souligne les points suivants, développés et précisés dans le guide.

1 – Le développement d'une offre adaptée et au service de la mixité sociale

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. Dans tous les cas, il conviendra d'échanger avec les maires sur les opérations projetées sur le territoire de leur commune.

1.1. Développer une offre de logements au service de la mixité sociale

Dans le Val-d'Oise, 35 communes soumises à la loi SRU ont un taux de logements sociaux inférieur à 25 % au 1er janvier 2020 et sont soumises à des objectifs triennaux de réalisation de logements sociaux. Vous trouverez, en annexe du guide, la liste de ces communes, ainsi que leurs objectifs triennaux pour la période 2020-2022. La somme de ces objectifs représente 5429 logements sociaux sur trois ans, soit 1810 logements par an entre 2020 et 2022. L'objectif quantitatif s'accompagne dans ces communes d'un objectif qualitatif de réalisation de 30 % minimum de PLAI et de 20 à 30 % de PLS maximum. L'effort de production de logements sociaux doit être particulièrement poursuivi dans ces communes.

A contrario, dans les communes dotées de plus de 40 % de logements sociaux et dans les QPV, le développement de l'offre locative sociale en PLAI ou PLUS est limitée à certains cas listés dans le guide conformément aux orientations nationales et au cadrage régional. Les opérations de diversification de l'offre de logements y sont encouragées.

La répartition équilibrée des types de financement et des surfaces des logements au sein de chaque programme de logements sociaux familiaux contribuera aussi à la mixité sociale. Comme les années précédentes, une attention particulière sera accordée à la production de logements de petites typologies (T1 et T2) dans les programmes de logements sociaux familiaux, permettant d'accueillir les personnes isolées, les jeunes, les personnes âgées et les familles monoparentales. 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.

1.2. Les logements financés en "PLAI adapté"

Les logements ordinaires ou en pensions de famille financés en "PLAI adapté" permettent de garantir un niveau de loyer et un accompagnement social adaptés à des ménages rencontrant des difficultés économiques et sociales. Dans le cadre du plan du Gouvernement pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme, les logements financés en PLAI adapté devront représenter 10 % des agréments en PLAI en 2021.

1.3. La qualité de la construction et les performances environnementales

Les caractéristiques des opérations au regard des objectifs de sobriété foncière, de performance énergétique, de résilience au changement climatique et de qualité résidentielle feront l'objet d'une attention particulière. Afin d'apporter des conseils sur l'insertion des projets, la DDT peut mobiliser ses services, son architecte et son paysagiste conseil dans le cadre de réunions techniques, en présence des partenaires concernés.

2 – La réponse aux besoins spécifiques

La création de résidences sociales contribuera à la mise en œuvre du plan pour le logement d'abord. L'association en amont des services de l'État et des partenaires au sein d'un comité de pilotage est recommandée pour l'élaboration des projets sociaux.

Par ailleurs, la transformation des foyers de travailleurs migrants (FTM) en résidences sociales doit se poursuivre.

Le plan régional pour redynamiser la production de logements à destination des étudiants et des jeunes présente des leviers d'actions à activer et une géographie prioritaire que la DDT pourra préciser par des informations sur les agréments délivrés récemment. Vous pouvez réserver une partie des logements d'un programme de logements sociaux familiaux à des jeunes de moins de trente ans en application de l'article 109 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dispositions codifiées à l'article L.441-2-III du CCH).

L'article 20 de la loi d'adaptation de la société au vieillissement, qui permet à titre dérogatoire de dédier prioritairement tout ou partie d'un programme de logements locatifs sociaux aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, peut être mise en œuvre pour accompagner des projets d'habitat inclusif.

Enfin, des opérations d'habitat adapté et de terrains familiaux locatifs doivent être développées pour répondre aux besoins des gens du voyage sédentarisés.

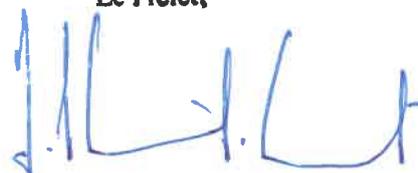
3 – Suivi de la programmation et dépôt des dossiers

Afin d'assurer le suivi de l'exécution de la programmation, il est nécessaire de disposer d'une information précise sur les dossiers en préparation et leur date de dépôt. Le logiciel partagé SPLS-Galion doit être renseigné et mis à jour régulièrement. En parallèle, il vous est proposé des réunions d'échanges, au moins 2 fois par an, pour faire le point sur les éventuelles difficultés de réalisation des projets et les solutions possibles. Les modalités de dépôt des dossiers relatifs aux agréments et aux conventions APL sont précisées dans le guide.

Les dépôts de dossiers complets sont attendus au plus tôt dans l'année et à hauteur de 30 %, 50 % et 100 % respectivement à la fin du mois de juin, au début du mois de septembre et au 15 octobre 2021.

Mes services restent à votre disposition pour répondre à vos questions.

Le Préfet,



Amarry de SAINT-QUENTIN

Liste des bailleurs sociaux destinataires :

- AB-HABITAT
- ADOMA
- ANTIN RESIDENCE
- AREAS
- AXIMO
- BATIGERE
- CDC HABITAT SOCIAL
- CLESENCE
- COALLIA HABITAT
- CROIX ROUGE HABITAT
- DOMNIS
- EMMAUS HABITAT
- ERIGERE
- ERILIA
- ESPACIL HABITAT
- FONDATION POUR LE LOGEMENT SOCIAL
- FREHA
- ESPACE HABITAT CONSTRUCTION
- GAMBETTA
- GRAND PARIS HABITAT
- HABITAT ET HUMANISME
- ICF LA SABLIERE
- IRP
- IMMOBILIERE DU MOULIN VERT
- IN'LI
- LOGIREP
- 1001 VIES HABITAT
- 3 F RESIDENCES
- OPAC de l'OISE
- RATP HABITAT
- SEQENS
- SOLIDARITÉS NOUVELLES POUR LE LOGEMENT
- TOIT ET JOIE
- VAL D'OISE HABITAT
- VALOPHIS
- VAL PARISIS HABITAT
- VILOGIA