



**PRÉFET
DE L'ESSONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires
Service habitat et renouvellement urbain
Bureau parc public et rénovation urbaine**

Affaire suivie par : Nicolas MAGRI
Chef de bureau du parc public
et du renouvellement urbain

Évry-Courcouronnes, le

- 9 MAI 2023

Le préfet de l'Essonne

à

Destinataires in fine

Objet : Modalités de financement 2023 des opérations de logements sociaux et principales orientations de l'État en Essonne

P. J. : Guide de financement du logement social 2023 – Département de l'Essonne.

Après trois années de production insuffisante, marquées par le contexte particulier de la crise sanitaire, **une relance significative de la production locative sociale** est attendue au niveau national sur l'année 2023 avec un objectif fixé de 128 294 logements locatifs sociaux (LLS), dont 110 000 financés par le FNAP et 18 294 au titre de la reconstitution de l'offre du nouveau programme de renouvellement urbain.

Sur le territoire de l'Essonne, l'année 2022 s'inscrit dans la continuité des bons résultats du précédent exercice avec 2 946 logements agréés soit 91 % de l'objectif programmé au début de l'année (bien supérieur à la moyenne régionale). La production essonnienne s'est également démarquée avec **une part importante de produits les « plus sociaux »** que sont le PLUS et le PLAI avec 1 972 agréments délivrés soit 67 % de la production totale. Il conviendra de poursuivre ces efforts sur 2023 afin de répondre aux besoins grandissants de la population dans le contexte d'inflation et de diminution du pouvoir d'achat qui a exacerbé les inégalités sociales pour l'ensemble de la population et notamment les plus démunis.

Pour l'année 2023, le conseil d'administration du FNAP a acté un objectif de 25 235 logements sociaux en Île-de-France, décliné sur le département de l'Essonne en **2 932 logements locatifs sociaux à agréer**, dont 1 044 PLAI, 1 064 PLUS et 824 PLS. À cet objectif s'ajoute 5 502 logements supplémentaires à financer au titre de la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU soit 644 LLS pour le département (386 PLAI et 258 PLUS). Comme l'an passé, la programmation 2023 est plus particulièrement tournée vers la production de logements très sociaux (les produits PLAI et PLUS représentent ici 72 % de l'objectif). L'atteinte de ces objectifs ambitieux nécessitera une mobilisation accrue de l'ensemble des parties prenantes au développement du logement locatif social.

Cette année, l'enveloppe du FNAP a été abondée par une dotation de 10 M€ pour financer les surcoûts des opérations ayant fait l'objet de l'exercice du droit de préemption par le Préfet en substitution de la commune carencée ainsi que d'une dotation de 45 M€ pour le soutien des projets permettant de répondre aux enjeux de sobriété foncière.

La campagne 2023 bénéficie également de la refonte des systèmes d'information liés aux procédures d'agrément et de délivrance des aides à la pierre avec l'ouverture du nouveau SI des aides à la pierre (SIAP). Le SIAP devient la seule interface de dépôt des demandes et de leur instruction ainsi qu'une plate-forme unique d'échange d'information entre les bailleurs, les collectivités délégataires et les services de l'État.

Par ailleurs, le travail collaboratif engagé sur les précédents exercices entre les bailleurs et les services de l'État a permis de réaliser une harmonisation des procédures de financement, de conventionnement et de clôture des opérations à l'échelle de l'Île-de-France. A cet effet, je vous invite à employer les outils actualisés et mis à disposition en annexe du présent guide et consultables sur le site de la préfecture¹. Ce travail doit permettre d'accélérer le montage des dossiers, le rythme de dépôt des demandes d'agrément, et fluidifier la délivrance des autorisations afférentes.

Les **modalités de financement pour cette année encore visent à privilégier l'offre nouvelle très sociale**, à travers des subventions directes qui sont **entièrement fléchées sur les logements financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)** à hauteur de 10 700 € par logement PLAI en logement ordinaire et 12 600 € en résidence sociale.

→ *Les forfaits de subvention, les modulations associées ainsi que les marges locales loyer et les loyers accessoires, sont précisés en annexes 1, 2 et 3 du guide du financement joint au présent courrier.*

Pour atteindre les objectifs de production assignés à l'Essonne, les services de l'État seront vigilants à la bonne prise en compte des orientations ci-après définies.

Poursuivre le rééquilibrage territorial de l'offre de logements locatifs sociaux

Dans un objectif de rééquilibrage territorial, la priorité est donnée au développement d'une offre locative sociale pérenne en commune déficitaire. En 2022, 68 % des LLS ont été agréés dans des communes présentant un déficit au regard des obligations de l'article 55 de la loi SRU. La programmation 2023 devra permettre d'intensifier les efforts et de poursuivre l'amélioration de l'équilibre territorial.

En commune déficitaire, vous veillerez à l'équilibre du développement de l'offre LLS et le respect des objectifs qualitatifs qui seront affectés à la commune dans le cadre de cette nouvelle période triennale. À savoir au moins 30 % de PLAI et au plus 30 % de PLS (au plus 20 % de PLS si la commune dispose de moins de 10 % de LLS et qu'elle n'est pas couverte par un PLH).

¹ <https://www.essonne.gouv.fr> : Politiques publiques > Aménagement du territoire, construction, logement > Logement et hébergement > Modalité de financement des Logements locatifs sociaux en 2023

Par ailleurs, conformément aux orientations nationales, 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 au cas par cas et visera notamment un objectif de rééquilibrage à l'échelle de la commune. La construction de logements financés en PLS, en logement locatif intermédiaire et en accession aidée (PSLA, BRS) est encouragée.

Cette année marque l'entrée dans une nouvelle période triennale (2023-2025) et au 1^{er} janvier 2023, 52 communes n'ont pas encore atteint les obligations fixées par la loi SRU. Il conviendra donc de prioriser tout particulièrement le développement d'opérations sur ces communes et dans les communes qui seront carencées au titre de la précédente triennale d'ici la fin de l'année.

Par ailleurs, afin d'amplifier le soutien à la production en commune carencée, l'enveloppe « droit de préemption urbain » est reconduite cette année et vous serez mobilisés dans le cadre de l'usage en opportunité du droit de préemption urbain, pour développer des opérations sur les fonciers rendus disponibles et en sollicitant le cas échéant l'enveloppe complémentaire précitée. Ce financement complémentaire sera déterminé au regard de l'équilibre financier de l'opération.

→ *L'annexe 4 du guide de financement présente la répartition des produits attendue selon la situation des communes au regard du taux de LLS et des obligations SRU.*

Une répartition des produits de financement en adéquation avec la demande locale

Les services de l'État seront attentifs à prioriser les opérations en PLAI et en PLUS, au regard des besoins exprimés par les demandeurs de logements dans le département (95 % des demandeurs essonniens sous plafonds PLAI/PLUS en décembre 2021), étant par ailleurs rappelé l'enjeu du respect de la diversité des logements produits (PLAI, PLUS, PLS), comme dispose l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Comptabilisées au titre de l'article 55 de la loi SRU en PLS, les opérations en PSLA et en BRS accession feront l'objet d'une attention particulière en commune déficitaire, afin de respecter les objectifs qualitatifs de la loi.

→ *La carte en annexe 5 et le tableau en annexe 6 présentent les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU.*

Le développement des produits spécifiques et d'une offre locative en faveur des ménages les plus fragiles

Afin de répondre aux besoins grandissants des ménages les plus fragiles et pour lutter contre le sans-abrisme, le Gouvernement a fixé des objectifs ambitieux avec la production de :

- 942 agréments PLAI adaptés dont près de 2/3 en logements ordinaires
- 500 logements agréés en pension de famille (PF) au niveau francilien dont 3 projets sur le territoire Essonnien dont au moins une PF par quartier de gare du Grand Paris Express.

Il conviendra de maintenir la bonne dynamique observée sur le département en la matière.

L'ensemble des bailleurs est invité à s'inscrire dans le développement d'une production de logements très sociaux : un objectif moyen de 4 % de PLAI adaptés sera recherché dans la programmation départementale de chaque bailleur. Le dispositif PLAI adapté ouvre droit à des subventions spécifiques à l'investissement (cf. *annexe 2*) et aux aides au fonctionnement du fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL). Ce dispositif est mobilisable notamment pour des logements ordinaires.

Dans le cadre du Plan Départemental d'Action Pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), l'État et le Conseil Départemental se sont inscrits dans une démarche partenariale de soutien au développement d'une production de logements très sociaux à bas niveau de quittance qui a permis à l'Essonne de compter parmi les départements produisant le plus de logements spécifiques très sociaux (PLAI adaptés), via des associations d'insertion. Cette démarche se poursuit cette année avec le renouvellement de la mission de maîtrise urbaine et sociale « PLA-I associatif et habitat adapté ».

Par ailleurs, le développement de produits spécifiques, tels que Résidences Sociales (RS), Résidences Sociales pour Jeunes Actifs (RSJA)..., sur l'ensemble du territoire est fortement encouragé. Il s'agit d'un chaînon essentiel du parcours résidentiel entre l'hébergement et le logement familial.

Le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants reste une priorité forte de l'État et les obstacles liés au manque d'opportunités foncières doivent être levés en faisant appel à la solidarité intercommunale, dans une logique de rééquilibrage.

Dans les projets de RS et PF, au regard du public accueilli, une modulation des redevances sera observée en fonction de la taille des logements proposés. D'une manière générale, il est recommandé aux opérateurs d'éviter d'appliquer des redevances plafond réglementaire lorsque les surfaces sont au plancher. Par ailleurs, les services de l'État seront particulièrement attentifs au taux d'effort et au reste à vivre qui devront systématiquement être calculés pour chaque typologie de logement et chaque type de ressources. Le taux d'effort maximal de référence à ne pas dépasser est de 33 % et le reste à vivre minimal est de 13€/jour. Compte tenu de la spécificité de ces projets, les services de la DDT et de la Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS) devront être associés le plus en amont possible notamment pour l'élaboration du projet social.

→ Conformément au cadrage national, un dossier spécifique de demande de subvention PLAI adapté (cf. annexe 7) est à compléter lors de la demande d'agrément. Ce document précise notamment les engagements en termes de respect des critères du produit et d'attributions futures.

Une vigilance particulière au développement de l'offre locative sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Le territoire de l'Essonne comporte 39 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), dont 14 font l'objet de financements par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). La mixité sociale et fonctionnelle de ces quartiers, à développer notamment au travers de la diversification de l'habitat, représente un enjeu fondamental pour l'État et les collectivités.

L'année 2022 a été marquée par la signature des conventions partenariales sur la plupart des projets NPNRU (9/15 quartiers) et l'engagement financier de 36 M€. Cette année, à trois ans de la date limite des engagements fixée au 30 juin 2023, la mise en œuvre du NPNRU doit s'intensifier avec la signature des conventions sur les 5 quartiers restants et l'engagement du tiers des opérations pour un montant de 120 M€. A cet effet, il sera nécessaire d'amplifier les efforts collectifs sur le relogement et sur l'identification de la reconstitution de l'offre.

Pour rappel, la production de logements sociaux dans les QPV n'est pas autorisée, sauf cas particulier conditionné à une dérogation accordée au niveau départemental (cf. annexe 1). Dans les QPV couverts par le NPNRU, seules les opérations de reconstitution de l'offre validées par le comité d'engagement et financées par l'ANRU sont autorisées. Conformément au règlement général de l'ANRU, les démolitions du NPNRU doivent être compensées, par une reconstitution au un pour un hors QPV qui doit comporter 60 % de PLAI et 40 % de PLUS. Cette dernière doit s'inscrire dans une programmation intercommunale et constituer un levier de rééquilibrage vers les communes le moins bien dotées en LLS.

Certains territoires (Val d'Yerres Val de Seine, Grand Paris Sud, et Grand Orly Seine Bièvre) n'ont pas encore identifié la totalité de la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis. Les acteurs locaux, EPCI, communes et bailleurs démolisseurs, doivent se mobiliser ensemble pour identifier des programmes complémentaires. Par ailleurs, un volume de RO sociale en compensation des copropriétés démolies à Grigny (environ 300 LLS) est également financée par l'ANRU est mobilisables par les bailleurs qui contribuent activement au relogement.

La production nouvelle au titre du droit commun doit venir en sus des opérations de reconstitution de l'offre.

Par ailleurs, conformément à l'article 278 sexies du code général des impôts, vous pourrez toujours bénéficier d'un taux de TVA réduit à 5,5 % pour les logements financés en PLUS sur les montages mixtes ANRU / droit commun situés hors QPV et dont au moins 50 % des logements de l'ensemble immobilier sont financés par l'ANRU.

→ La liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville en Essonne figure en annexe 8.

Un rééquilibrage de la production vers les petites typologies

Les récentes analyses conduites à l'échelle régionale font apparaître un déficit de petites typologies dans le parc existant (45% des demandeurs ciblent les petites typologies de type T1 ou T2). À ce titre, un rééquilibrage de la production devra être recherché sur ces typologies. A cet effet, chaque bailleur visera sur le territoire essonnien la répartition par typologie suivante :

- environ 40 % de petites typologies (T1 et T2),
- environ 30 % de grandes typologies (T4 et plus), en respectant la règle de un T5 pour quinze PLUS/PLAI et par opération.

Des efforts à accroître pour la production à destination des jeunes

Afin de répondre aux besoins constatés sur le territoire, renforcé par le contexte inflationniste actuel et s'inscrivant dans la démarche nationale de production de logements sociaux à destination des jeunes, le fond national d'aide à la pierre a reconduit pour l'année 2023 un sous-objectif ambitieux en matière de logements sociaux dédiés aux étudiants avec 4 650 places à agréer pour l'Île-de-France dont 535 sur le département avec 127 logements financés en PLUS. Cette année, une dotation régionale additionnelle de 2,2 M€ est dévolue au financement des PLUS qui bénéficieront d'une subvention de 2 000 € par logement PLUS dès lors que l'opération présentera plus de 33 % de PLUS.

Les opérations de résidences universitaires (RU) devront respecter les critères du cadrage régional, notamment :

- privilégier la localisation en secteur préférentiel ; en dehors des secteurs de géographie préférentielle, il conviendra de produire une note permettant de démontrer l'adéquation de l'offre aux besoins locaux (proximité des pôles d'enseignement supérieur et des aménités, un temps de trajet en transport en commun inférieur à 30 minutes entre le lieu de résidence et le lieu de formation et d'enseignement),
- l'agrément en PLS et PLUS, visant un taux pivot de 33 % de ce dernier. En commune déficitaire, ces opérations seront étudiées au regard de la programmation globale afin d'assurer le respect du volet qualitatif de la loi SRU,
- la présence de locaux communs (laverie, local vélo, salle polyvalente...),
- une redevance compatible avec les ressources des étudiants.

Par ailleurs, afin d'augmenter le nombre de logements étudiants disponibles à très bas loyers dans des résidences universitaires destinées aux étudiants les plus précaires, l'État reconduira son expérimentation visant à l'utilisation du financement PLAI dans des résidences universitaires. À cet effet, un appel à projet sera prochainement publié par les services de la DRIHL.

Plus généralement, la mobilisation des acteurs pour le développement des différentes réponses aux besoins en logement des jeunes doit être poursuivie.

A cet effet, l'entrée en vigueur de l'article 109 de la loi ELAN a introduit des dispositions permettant de faciliter l'accès au premier logement des jeunes ménages (jeunes de moins de 30 ans). Ces dispositions, codifiées à l'article L. 441-2-III du CCH, permettent d'attribuer en priorité tout ou partie d'une opération (PLUS, PLAI ou PLS) selon un critère d'âge. Les contrats auront une durée de location d'un an, renouvelable dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès au logement. **Les logements concernés par la dérogation précitée prévue à l'article L. 441-2 du CCH ne peuvent être fléchés sur le contingent préfet et ils ne sont pas éligibles aux financements PLAI adaptés.**

Pour rappel, afin de couvrir l'ensemble des besoins, les résidences sociales jeunes actifs (RSJA) pourront faire l'objet d'agrément. Le projet social, présenté en amont de l'agrément, devra respecter le cadrage régional consultable sur le site internet de la DRIHL.

En complément, les projets de foyers de jeunes travailleurs (FJT) devront être favorisés pour permettre l'accueil de public avec un accompagnement approprié, à cet effet, un appel à projet pour la création de FJT sera publié avant l'été.

→ *La liste des communes situées en zone de géographie préférentielle pour le développement de l'offre à destination des jeunes et des étudiants figure en annexe 9.*

Accompagnement des opérations contribuant à la sobriété foncière

Afin de répondre aux enjeux nationaux de sobriété foncière, de réduction de l'artificialisation des sols et de lutte contre la vacance, partant du constat que la production en acquisition-amélioration reste encore marginale (en 2022 sur le département, seule 5% de l'offre nouvelle a été réalisée en acquisition-amélioration) et afin d'amplifier cette orientation introduite l'année précédente, des moyens financiers complémentaires sont mobilisés en 2023 visant à soutenir la réalisation des opérations contribuant à la sobriété foncière.

À cet effet, les opérations de transformation d'usage d'immeuble existant, de surélévation d'immeuble, d'acquisition accompagnée de travaux d'amélioration ambitieux ou encore de démolition-reconstruction (hors NPNRU) lorsqu'il est impossible de rénover pourront bénéficier de subventions bonifiées et déterminées au regard du bilan financier de l'opération.

Les opérations en acquisition-amélioration continuent de bénéficier d'une majoration de subvention de 4 200 € par logement PLAI, vacant ou occupé par un ménage sous plafond de ressources PLUS et qui présente un coût de travaux important (cf. annexe 1 sur les règles de financement du logement social en Essonne).

Une attention particulière portée au développement de l'offre de logements pour les publics en perte d'autonomie via l'habitat inclusif et la mise en œuvre du dispositif dérogatoire de l'article 20 de la loi ASV

Afin de prendre en compte les conséquences du vieillissement de la population et de répondre aux attentes de cette période de l'existence en matière de logement et de cadre de vie, notamment pour les plus vulnérables, il est nécessaire d'accentuer nos efforts dans le développement de l'habitat inclusif, instauré en 2018 par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN). L'habitat inclusif doit permettre aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées en perte d'autonomie, de conserver l'environnement d'un « chez soi » tout en bénéficiant, sur place, d'un accompagnement pérenne et de qualité.

Pour bénéficier de l'agrément en logement social, les opérations d'habitat inclusif devront s'inscrire dans la programmation pluriannuelle des opérations dont les dépenses d'aide à la vie partagée sont financées par la CNSA et validées par la commission des financeurs. Cette condition permet de s'assurer que le projet de vie sociale a bien été validé dans le cadre de la stratégie coordonnée d'habitat inclusif.

Le développement de ces projets en logement social pourra avoir recours aux deux types de montages suivants :

- les opérations agréées en PLAI, PLUS ou en PLS en logement ordinaire au titre de l'article 20 de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV), entrée en vigueur le 29 décembre 2015, qui a rendu possible l'attribution privilégiée de certains logements locatifs sociaux aux personnes âgées ou handicapées
- les opérations de logement-foyer « habitat inclusif » pour personnes âgées ou handicapées, financées en PLUS ou en PLS. Un décret doit prochainement être établi afin d'ouvrir le financement en PLAI à ce type particulier de logements-foyer.

Au regard de la recrudescence des programmes de « résidence intergénérationnelle » développés par les bailleurs sociaux à destination de ce public spécifique sur le département, les services de l'État seront vigilants au strict respect des orientations ci-après énumérées :

- la proportion des logements fléchés prioritairement vers les personnes âgées ou handicapées et concernés par la dérogation prévue à l'article L. 441-2 du CCH ne pourra excéder 40 % du nombre total de logements de l'opération,
- considérant le public accueilli, la typologie des logements fléchés à destination des personnes âgées ou handicapées sera principalement constituée de petites typologies (T1, T2 et T3). Par ailleurs, l'opération dans son ensemble devra également proposer des logements permettant l'accueil des familles et un nombre suffisant de logements T4 et T5, conformément aux dispositions rappelées pour le logement familial classique.

Une attention particulière sera portée par les services de l'État à l'examen du projet social (définition du public prioritaire, du projet de cohésion sociale et du parcours de relogement lorsque le niveau de dépendance évolue), de la qualité de l'offre de service et du niveau du quittancement. Ces projets doivent participer à l'amélioration de la rotation au sein du parc social en offrant une solution au public vieillissant en situation de sous-occupation du logement.

Par ailleurs, les logements concernés par la dérogation précitée prévue à l'article L. 441-2 du CCH ne peuvent être fléchés sur le contingent préfet et ne sont pas éligibles aux financements PLAI adapté.

→ *L'annexe 3 de la circulaire du 6 septembre 2021 relative au plan interministériel de développement de l'habitat inclusif précise les offres d'habitat accueillant des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap et les spécificités associées*

Poursuivre la rénovation énergétique du parc social

Dans la continuité du plan de relance, le conseil d'administrations du FNAP a reconduit la mesure relative au financement des réhabilitations lourdes et de la rénovation énergétique de logements locatifs sociaux en 2023.

A cet effet, j'ai récemment sollicité vos services afin d'identifier les opérations qui répondent aux conditions d'éligibilité ci-après rappelées :

- Logements conventionnés de classe DPE F et G avant travaux.
- Le niveau de performance des logements après travaux devra correspondre au minimum à la classe C du diagnostic de performance énergétique, attestée par un DPE après travaux. Les travaux doivent également respecter une exigence de non-dégradation des émissions de GES.
- Un achèvement des travaux dans un délai de deux ans à compter de la date de notification de la subvention (une prorogation peut être accordée dans la limite d'un an).

Dans ce cadre est également menée une expérimentation "Seconde Vie des logements locatifs sociaux" visant à accompagner financièrement les interventions lourdes sur le patrimoine existant à la fois par une subvention fortement renforcée et des prêts avantageux de la banque des territoires. Il s'agit de remettre aux normes actuelles des immeubles qui seraient sinon voués à la démolition.

→ *les cahiers des charges associées à la restructuration lourde et à la rénovation thermique des LLS et à l'expérimentation « seconde vie » sont présentés en annexe 18 et 19*

Une articulation recherchée avec l'offre de logements locatifs intermédiaires (LLI)

Le développement d'une offre de logements intermédiaires permet d'accompagner le parcours résidentiel des franciliens et de diversifier l'habitat sur les territoires où des écarts élevés sont observés entre les loyers sociaux et les loyers libres. L'obligation d'une part de 25 % de LLS dans le programme reste obligatoire pour les communes avec un taux de LLS inférieur à 25 %.

Pour rappel, la loi de finances du 29 décembre 2020 a supprimé la procédure d'agrément préalable par le Préfet de département, remplacée par une obligation de déclaration codifiée à l'article L. 302-16-1 du CCH, permettant d'assurer le suivi de la production et la vérification du respect des conditions fixées par le code général des impôts pour l'obtention de l'avantage fiscal.

Toutefois, s'agissant d'un produit qui bénéficie d'une exonération de la TFPB et qui n'est pas comptabilisé au titre de la loi SRU, toute contrepartie LLS devra être accompagnée d'une présentation du programme LLI, afin de vérifier l'accord de la commune sur la globalité du programme.

L'usufruit locatif social (ULS), un outil financier à mobiliser pour développer une offre complémentaire au logement locatif social et pour diversifier certains quartiers.

Les projets portés en ULS devront permettre de développer une offre complémentaire au logement locatif social pérenne et seront prioritairement développés dans les communes non déficitaires.

A cet effet, la programmation départementale annuelle d'ULS est plafonnée à 10 % de l'objectif d'agréments de LLS. Dans les communes déficitaires SRU, les opérations devront respecter les objectifs de mixité de produits afin de ne pas dégrader le bilan qualitatif SRU et la part ULS ne pourra pas dépasser 10 % de l'objectif triennal annualisé de la commune. Par ailleurs, en commune carencée, la part minimale de 30 % de logements sociaux PLAI ou PLUS obligatoire dans les projets de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² devra être financée en produits pérennes.

L'ULS est particulièrement adapté pour accompagner la transition des territoires fortement dotés en logements sociaux, cet outil est encouragé dans les communes comportant plus de 35 % de logements sociaux. Par ailleurs, il peut également permettre d'apporter une réponse adaptée à des besoins qui ne seront pas pérennes et être employé pour accroître l'offre de logements étudiants ou à destination des jeunes actifs dont la population connaîtra un pic conjoncturel dans les prochaines années.

Les opérations en ULS pourront bénéficier d'un agrément en PLAI, PLUS ou PLS. Les agréments seront accordés sous réserve :

- d'être demandé par un bailleur disposant d'un parc suffisant pour reloger les occupants à l'issue du conventionnement. Le parc de logements ULS ne doit pas représenter plus de 10 % du parc total du bailleur sur l'EPCI/EPT
- de la stratégie de relogement proposée. A cet effet, il devra être communiqué à partir de l'année n-3 de la fin de convention d'usufruit, un tableau prévisionnel des relogements et les modalités de relogement
- d'une durée de conventionnement de 17 ans minimum.

→ Le cadrage régional du développement de l'offre en ULS est présenté en annexe 17

Promotion de la qualité architecturale et environnementale des opérations

La production de logements locatifs sociaux sur le territoire se doit de répondre aux enjeux environnementaux et d'insertion urbaine, et ainsi rechercher l'exemplarité en matière de qualité architecturale, résidentielle et paysagère, de performance énergétique et de lutte contre l'imperméabilisation des sols, sujets sur lesquels je porte une attention toute particulière ainsi qu'en témoignent les marges locales loyers qui vous sont communiquées.

Dans ce cadre, l'État met à disposition des différents porteurs de projet (promoteurs, collectivités, bailleurs sociaux) ses architecte et paysagiste conseils afin d'accompagner dans cette ambition les projets de logements sociaux. Je vous invite ainsi à relayer cette offre d'accompagnement aux différentes parties prenantes et à solliciter bien en amont l'expertise de ces conseils, présents deux jours par mois à la DDT, notamment dans le cadre d'un atelier d'urbanisme, d'architecture et de paysage.

Vous trouverez plus de détails dans la plaquette de présentation de l'atelier en annexe 10.

Réservation préfet

Selon les modalités de l'article R. 441-5 du CCH, l'État est réservataire de droit de logements sociaux, à hauteur de 30 % des logements construits. Depuis l'année 2011, les opérations doivent respecter les conditions cumulatives suivantes en matière de réservation Etat sur le PLAI : au moins 15 % du nombre total de logements (PLUS et PLAI) de l'opération sont réservés en PLAI et au moins 50 % des PLAI doivent être affectés à ce contingent. Sur les pensions de famille et les résidences accueil, compte tenu des enjeux du Logement d'Abord et des financements associés, les projets présentés doivent prévoir un taux de réservation au bénéfice de l'État à hauteur de 50 % minimum.

L'identification de la réservation préfet doit respecter la répartition par produit et par typologie de la « Fiche préparatoire à la convention APL » en annexe 11, à joindre impérativement à toute demande de financement.

Dépôt des dossiers

Afin de lisser l'activité d'instruction et d'éviter l'arrivée massive des dossiers sur les dernières semaines de l'année, il conviendra de déposer vos demandes d'agrément tout au long de l'année et l'intégralité avant le 16 octobre 2023, avec l'ensemble des pièces requises pour l'instruction. La délivrance des agréments au titre de l'année 2023 ne pourra être assurée pour les dossiers déposés au-delà ou encore incomplets à cette date.

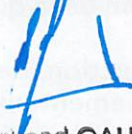
Afin de poursuivre nos efforts en matière de dématérialisation des procédures, vos demandes d'agrément devront intégralement être transmises par le nouveau système d'information des aides à la pierre (SIAP) et accompagnées de l'ensemble des pièces constitutives du dossier.

Il est par ailleurs essentiel de procéder à la saisie de votre programmation stabilisée dans le SIAP **dès le début de l'exercice et de veiller à son actualisation.**

→ *Les pièces constitutives des demandes d'agrément figurent en annexes 12 et 13.*

Les services de la direction départementale des territoires de l'Essonne se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans vos démarches.

Le Préfet,



Bertrand GAUME

Liste des annexes

du guide de financement du logement social – Département de l'Essonne

- Annexe 1 : Règles de financement du logement social en Essonne
- Annexe 2 : Marges locales loyer en neuf et en acquisition-amélioration
- Annexe 3 : Montant des loyers annexes
- Annexe 4 : Répartition des produits de financement attendus selon la situation des communes au regard du taux de logement locatif social
- Annexe 5 : Carte relative à l'inventaire des logements locatifs sociaux sur les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU au 1^{er} janvier 2022
- Annexe 6 : Décompte des logements locatifs sociaux sur les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU
- Annexe 7 : Cahier des charges PLAI-adapté (*)
- Annexe 8 : Liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville situés sur le département de l'Essonne
- Annexe 9 : Liste des communes situées en zone de géographie préférentielle du logement des jeunes et des étudiants
- Annexe 10 : Plaquette de présentation de l'atelier d'urbanisme, d'architecture et de paysage de la DDT
- Annexe 11 : Tableau des surfaces et des loyers, tableau de calcul-logements foyers, tableau financier
- Annexe 12 : Liste des pièces à fournir dans le cadre d'une demande d'agrément de logement locatif social en construction neuve ou en acquisition-amélioration
- Annexe 13 : Liste des pièces à fournir dans le cadre d'une demande d'agrément PSLA
- Annexe 14 : Note de présentation d'une opération
- Annexe 15 : Transformation du patrimoine existant en logement social
- Annexe 16 : Cadrage régional des agréments en QPV hors ANRU
- Annexe 17 : Cadrage régional francilien du développement de l'offre de logements sociaux en ULS
- Annexe 18 : Cahier des charges de la restructuration lourde et de la rénovation thermique des LLS
- Annexe 19 : Cahier des charges de l'expérimentation seconde vie
- Annexe 20 : Liste des gares les plus structurantes du département
- Annexe 21 : Fiche de calcul du contingent préfectoral

Les annexes seront diffusées par mail et consultables sur le site de la préfecture <https://www.essonne.gouv.fr> (Politiques publiques > Aménagement du territoire, construction, logement > Logement et hébergement > Modalité de financement des Logements locatifs sociaux en 2023)

Les annexes marquées d'un () seront prochainement consultables sur le site précité.*

LISTE DES DESTINATAIRES

- Mesdames et Messieurs les Présidents et directeurs des organismes HLM ayant du patrimoine en Essonne ;
- Mesdames et Messieurs les Présidents des communautés d'agglomération, des communautés de communes, de l'EPAPS et de l'EPA Sénart ;
- Mesdames et Messieurs les Maires des communes concernées par l'art. 55 de la loi SRU.

Copie : DDETS, AORIF, GPA et EPFIF