



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Bureau du  
Comité régional de l'habitat et de l'hébergement**

*Séance du 25 mai 2022*



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## Ordre du jour

### **Fonctionnement du bureau du CRHH :**

- Avis sur le projet de compte-rendu du Bureau CRHH du 11 février 2022

### **Avis sur le projet de fusion des OPH de Puteaux/Courbevoie/Levallois-Perret: nouvel OPH Rives de Seine Habitat**

### **Présentation du cadrage régional francilien du développement de l'offre de logements sociaux en usufruit locatif social (ULS)**



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## **Avis sur le projet de compte-rendu du Bureau du CRHH du 11 février 2022**



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Avis sur le projet de fusion des OPH de  
Puteaux/Courbevoie/Levallois-Perret:  
nouvel OPH *Rives de Seine Habitat***



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## **Présentation du cadrage régional francilien du développement de l'offre de logements sociaux en usufruit locatif social (ULS)**

## Présentation du dispositif ULS

- Dispositif est né au début des années 2000.
- Basé sur le principe du démembrement de propriété consistant à séparer la nue-propriété (droit de disposer du bien sous réserve du respect des droits de l'usufruitier) de l'usufruit (le droit d'utiliser la chose et d'en récolter les fruits).
- La nue-propriété du bien appartient à des investisseurs privés / institutionnels, qui la financent sans prêt aidé de l'État.
- L'usufruit est acquis par un bailleur social, qui perçoit l'intégralité des loyers et assure l'entretien de l'immeuble : l'acquisition bénéficie alors des prêts aidés de l'État PLAI, PLUS ou PLS et des aides directes et indirectes associées.
- La convention d'usufruit est établie pour une durée minimale de 15 ans, pendant laquelle les logements en ULS sont dûment conventionnés à l'APL et décomptés SRU.



## L'ULS : un levier à mobiliser afin de mieux répondre aux besoins de développement de l'offre

- La note technique de la DHUP d'octobre 2019 : « *mobiliser plus activement [le produit] que par le passé [...] avec l'appui des services déconcentrés* ».
- 2 % des agréments franciliens en ULS.
- Le contexte de crise et la mobilisation nécessaire de tout le panel des produits sociaux.
- Une mise en cohérence des postures dans les services instructeurs.
- Promouvoir le produit, en accompagnement et en complément du développement de l'offre pérenne de logements sociaux, en adaptant les conditions du développement aux territoires (SRU, diversification).

## Un cadrage régional pour soutenir le développement de l'ULS en Ile-de-France

### 1. L'ULS peut être développé sur l'ensemble du territoire francilien, et en mobilisant tous les produits de financement (PLS mais également PLUS et PLAI)

- Un recours possible de l'ULS sur tout le territoire francilien, sans exception.
- Un développement des produits PLAI et PLUS en ULS, dont les agréments seront possibles sous réserve du respect des autres conditions du cadrage.
- Une bienveillance particulière à l'égard des opérations proposant une mixité des produits en ULS, c'est-à-dire les opérations proposant des logements pérennes et de l'ULS.

## Un cadrage régional pour soutenir le développement de l'ULS en Ile-de-France

### 2. L'ULS est un produit à promouvoir tout particulièrement sur des territoires et/ou au profit de publics « spécifiques »

- Les communes ayant plus de 35 % de logements sociaux, où la production pourra être préférentiellement orientée en ULS, en particulier quand il s'agit de produire du PLAI ou du PLUS.
- L'enjeu de diversification.
- Dans les communes comptant plus de 40 % de logements sociaux, les opérations de PLAI et de PLUS, nécessairement très limitées à des contextes particuliers, devront prioritairement être financées en ULS.
- Les publics spécifiques jeunes et/ou étudiants, et en envisageant notamment une modularité adaptée des typologies ou un fléchage « *post-usufruit* » vers un dispositif de type résidence gérée (non sociale) : l'État pourra sur ce point accompagner les opérateurs dans le montage d'opérations expérimentales.

## Un cadrage régional pour soutenir le développement de l'ULS en Ile-de-France

### 3. Une vigilance sur la proportion d'ULS par rapport au parc locatif social pérenne

- Des recommandations pour assurer un développement équilibré de l'offre, et un développement majoritaire de l'offre pérenne.
- Un plafond préconisé d'agrément à hauteur de 10 % de l'objectif départementalisé de production en début d'année.
- Une vigilance accrue sur les communes déficitaires : plafond de 10 % préconisé assis sur l'objectif de rattrapage triennal.
- L'ULS doit permettre de garantir la mixité des produits en communes déficitaires.
- La part des logements sociaux PLAI / PLUS (30 % des logements familiaux) dans les communes carencées est à développer en pérenne (L. 302-9-1-2 du CCH).

## Un cadrage régional pour soutenir le développement de l'ULS en Ile-de-France

### 4. La nécessaire anticipation de la fin de la convention d'usufruit et du relogement

- Limiter les contraintes de relogement et garantir le bon fonctionnement des bâtis à l'issue de l'usufruit.
- S'appuyer sur des bailleurs disposant d'un parc à proximité suffisant (limitation à 10 % du parc bailleur sur EPT / EPCI).
- Engagement nécessaire du bailleur et de l'opérateur, dès le début de l'opération, pour des relogements garantis et sécurisés (plan de relogement à n-3, accompagnement des parties).
- Permettre des relogements étalés sur la fin de l'usufruit : durée d'usufruit supérieure de 2 ans (17 ans) à la durée légale. A organiser d'un point de vue des droits et obligations dès la convention d'usufruit et/ou APL originale (transition locative, relogement par tranche, ...).



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## Présentation de Tonus Territoires

Christophe Caresche  
Président Directeur Général



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## Présentation de Perl

Nicolas de Bucy, DGA

Hervé FRANC, Directeur de développement « Patrimoine  
Existant »



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## Agenda CRHH



- 25 mai 2022 à 14h - Bureau du CRHH (réservé aux membres du Bureau)
- Du 7 juin 2022 au 13 juin 2022 - Consultation dématérialisée sur le projet PDALHPD de Paris
- 8 juin 2022 à 10h - Commission PLH
- 6 juillet 2022 à 14h30 - Séance plénière du CRHH
- 21 septembre 2022 à 9h - Bureau du CRHH