



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

AORIF
L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
D'ÎLE-DE-FRANCE

ActionLogement 



**BANQUE des
TERRITOIRES**
GRUPE CAISSE DES DÉPÔTS



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

Mercredi 30 mars 2022



Déroulé

- **Introduction par Marc Guillaume**, préfet de la région Île-de-France, préfet de Paris
- **Prises de parole des partenaires** : Banque des Territoires, AORIF, Action Logement
- **Bilan 2021 du logement social en Île-de-France** : un rebond à accentuer
- **Programmation 2022 pour l'Île-de-France et orientations 2022**
- **Présentation du nouveau cadre d'instruction et de financement de la chaîne de production**
 - Des modalités de financement plus homogènes : passage au forfait
 - Des règles d'instruction clarifiées et unifiées : résultats des travaux de l'atelier de la concertation
 - Des chantiers encore en cours : Marges locales, cadrage ULS
- **Perspectives de travail à maintenir / amplifier dans un cadre partenarial**
 - Rappel des mesures déjà en vigueur (protocole d'actions Etat / DRIHL / BdT)
 - Vers un nouveau protocole ?



Intervention des partenaires

- **Banque des Territoires, Richard Curnier,
Directeur régional**

- **AORIF, Damien Vanoverschelde,
Président**

- **Action Logement, Angélique Chaidron,
Directrice régionale adjointe**

La Banque des Territoires à vos côtés

Moderniser notre
offre



Améliorer nos
process



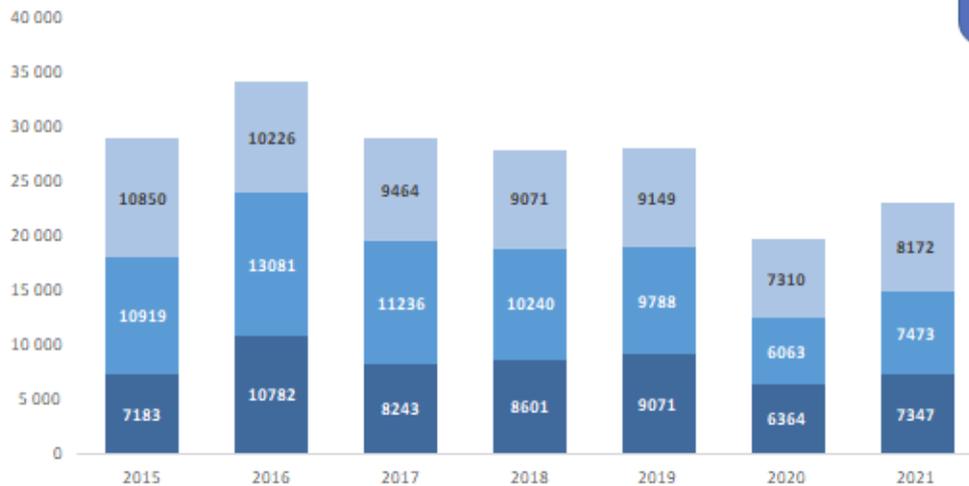
Fluidifier le
traitement de vos
prêts



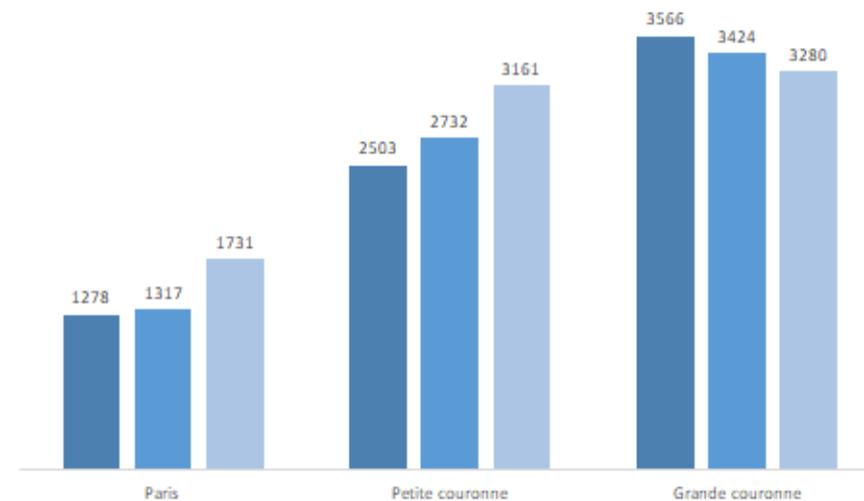
Bilan 2021 de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux (hors ANRU)

22 992 logements sociaux agréés en 2021

Répartition de la production par typologie de financement



Répartition de la production par zones géographiques



Les 7 347 PLAI agréés sont répartis ainsi :

- 4 347 logements ordinaires
- 3 000 logements en hébergement, résidences sociales, résidences universitaires, pensions de famille et résidences d'accueil

Source : SISAL

Le nombre de logements agréés est susceptible d'évoluer de quelques unités avant sa stabilisation définitive.

REBOND en 2021 :
+ 14 % d'agréments par rapport à 2020 en Île-de-France
contre + 8 % au niveau national

Bilan 2021 de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux (hors ANRU)

| | PLAI | PLUS | PLS | Total LLS |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-----------|
| 75 | 1 278 | 1 317 | 1 731 | 4 326 |
| 92 | 713 | 1 208 | 917 | 2 838 |
| 93 | 687 | 469 | 938 | 2 094 |
| 94 | 1 103 | 1 055 | 1 306 | 3 464 |
| 77 | 1 160 | 1 201 | 783 | 3 144 |
| 78 | 654 | 811 | 1 253 | 2 718 |
| 91 | 1 271 | 1 008 | 749 | 3 028 |
| 95 | 481 | 404 | 495 | 1 380 |
| TOTAL | 7 347 | 7 473 | 8 172 | 22 992 |
| Taux de réalisation de l'objectif | 62 % | 62 % | 105 % | 72 % |

Poids de l'acquisition / amélioration :
3/4 sur Paris contre 1/10 sur le reste de l'Île-de-France

Bilan 2021 de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux (hors ANRU)



Une hausse marquée sur le PLAI (+ 14 %),
davantage sur le PLUS (+ 21 %)
moindre sur le PLS (+ 9 %)

762 PLAI adaptés agréés (+ 16%)
objectif de 1 123 atteint à 67 %

**605 logements agréés en pensions
de famille (+ 191%)**
objectif de 380 atteint à 168 %

2 058 logements étudiants agréés (- 18%)
Objectif de 4 800 atteint à 43 %

**23 logements étudiants agréés en PLAI
(expérimentation)**

813 agréments en RSJA et FJT (+ 67%)

**130 premiers logements agréés « article 109 »
sur 3 opérations**

Bilan sur l'application de la loi SRU

| | Nombre de communes au 1 ^{er} Janvier 2021 | Nombre de communes déficitaires | Nombre de Communes carencées |
|------------|--|---------------------------------|------------------------------|
| 75 | 1 | 1 | 0 |
| 92 | 36 | 19 | 7 |
| 93 | 40 | 9 | 1 |
| 94 | 47 | 22 | 10 |
| 77 | 507 | 37 | 0 |
| 78 | 259 | 59 | 15 |
| 91 | 194 | 53 | 11 |
| 95 | 184 | 36 | 4 |
| IDF | 1268 | 236 | 48 |

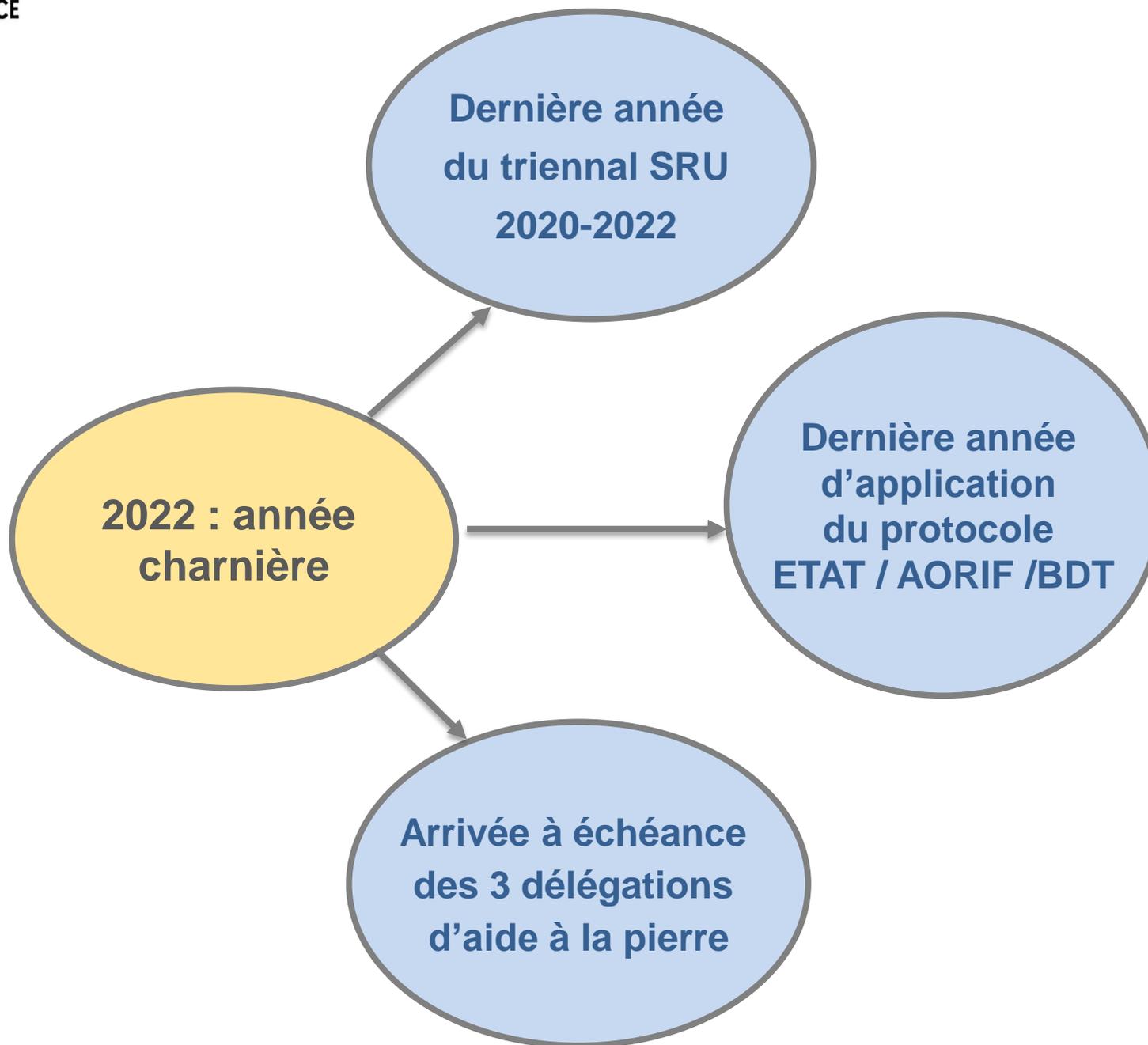
Bilan sur l'application de la loi SRU

| Nombre de logements agréés entre 2017-2021 | | | | | | |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|-------------------|
| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Période 2017-2021 |
| Commune déficitaire | 16 982 | 18 360 | 17 589 | 10 660 | 13 994 | 77 585 |
| % | 58,7 % | 65,8 % | 62,8 % | 54,0 % | 60,9 % | 60,8 % |
| Commune non déficitaire | 11 961 | 9 552 | 10 419 | 9 077 | 8 998 | 50 007 |
| % | 41,3 % | 34,2 % | 37,2 % | 46,0 % | 39,1 % | 39,2 % |
| Total | 28 943 | 27 912 | 28 008 | 19 737 | 22 992 | 127 592 |

61 % des agréments délivrés
en communes déficitaires

74 % des agréments PLAI délivrés
en communes déficitaires

un moteur de production
+
un vecteur de mixité sociale
marqué en 2021





LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES 2022 FIXÉES PAR LA LETTRE DE PROGRAMMATION MINISTÉRIELLE

- ✓ Développement de l'offre **la plus abordable** au travers des produits **PLAI adapté** et **pensions de famille**
 - ✓ Développement des **logements jeunes et étudiants**
- ✓ Développement de l'offre en **acquisition-amélioration** dans le contexte de la préservation des espaces
 - ✓ Développement de **l'habitat inclusif** au profit des personnes âgées et/ou handicapées
- ✓ Un **rééquilibrage territorial** du développement de l'offre au profit de la **Zéro Artificielle Nette (ZAN)** :
 - visant en priorité les **communes déficitaires et carencées SRU**
 - cherchant à limiter la production dans les communes à plus de 40 % de LLS par une liste fermée des opérations possibles
 - visant à **limiter l'extension urbaine**



LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES 2022 FIXÉES PAR LA LETTRE DE PROGRAMMATION MINISTÉRIELLE

- ✓ Une meilleure **articulation** du développement de l'offre nouvelle et la reconstitution de l'**offre ANRU**
 - ✓ Une poursuite de la **mobilisation du foncier** au profit de la production sociale
- ✓ Un **renforcement du pilotage**, de l'animation et du suivi de l'exécution 2022 avec les bailleurs sociaux et les collectivités, en particulier les délégataires de compétences



UNE PROGRAMMATION 2022 AMBITIEUSE ET AU SERVICE DU RE-EQUILIBRAGE

| PROGRAMMATION 2022 DES OBJECTIFS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN ÎLE DE FRANCE | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|--------------|---|
| | TOTAL LLS | PLAI | PLUS | PLS | Contribution du département à l'objectif régional |
| 75 | 6 084 | 2 336 | 2 131 | 1 617 | 19% |
| 92 | 4 028 | 1 379 | 1 473 | 1 175 | 13% |
| 93 | 2 954 | 800 | 1 192 | 962 | 9% |
| 94 | 4 726 | 1 618 | 1 729 | 1 379 | 15% |
| 77 | 3 437 | 1 177 | 1 257 | 1 003 | 11% |
| 78 | 3 866 | 1 324 | 1 414 | 1 128 | 12% |
| 91 | 3 222 | 1 104 | 1 179 | 940 | 10% |
| 95 | 3 061 | 1 048 | 1 120 | 893 | 10% |
| TOTAL | 31 377 | 10 787 | 11 495 | 9 095 | 100% |

L'objectif de production sociale au titre de la loi SRU en Île-de-France,
*en tenant compte de l'assouplissement
des modalités de calcul introduites par la loi 3DS,*
s'élève à **19 866 logements sociaux /an.**



UNE PROGRAMMATION DES CRÉDITS 2022 QUI REFLÈTE LES ORIENTATIONS

| RÉPARTITION DE L'ENVELOPPE BUDGÉTAIRE PAR DÉPARTEMENT | | | | |
|---|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|
| | BUDGET | Montant de subvention / PLAI 2022 | Montant de subvention / PLAI 2021 | Progression du montant moyen de subvention |
| 75 | 86 666 667 € | 37 100 € | 37 100 € | 0% |
| 92 | 26 907 178 € | 19 512 € | 18 004 € | 8% |
| 93 | 14 599 607 € | 18 250 € | 16 839 € | 8% |
| 94 | 32 207 704 € | 19 894 € | 18 356 € | 8% |
| 77 | 14 952 474 € | 12 704 € | 11 722 € | 8% |
| 78 | 21 718 708 € | 16 404 € | 15 136 € | 8% |
| 91 | 13 947 319 € | 12 633 € | 11 657 € | 8% |
| 95 | 14 433 557 € | 13 772 € | 12 708 € | 8% |
| TOTAL | 225 433 213 € | 20 899 € | 19 513 € | 7% |

Budget IDF de 225,4 M€ dont **9,6 M€** dédiés à l'acquisition - amélioration
En hausse de 7 % par PLAI

Enveloppe complémentaire de 14,1 M€ dédiés au PLAI adapté

15 M€ à l'échelle nationale pour la mise en œuvre du **droit de préemption** (DPU) par l'État ou son délégataire sur les **communes carencées SRU**



ZOOM SUR LES PRODUITS LES PLUS ABORDABLES ET POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES

| OBJECTIFS QUANTITATIFS 2022 | | |
|------------------------------------|--------------------------------|--|
| PRIORITÉ 1 | PRIORITÉ 2 | PRIORITÉ 3 |
| PLAI -ADAPTÉ | PENSIONS DE FAMILLE | LOGEMENTS ÉTUDIANTS / ARTICLE 109 |
| 909 | 333 | 4 650 |

Priorité 1 : Produire en PLAI-adapté

- ✓ Une orientation qui s'inscrit dans le **Plan Logement d'Abord** et la **lutte contre le sans-abrisme**
- ✓ Caractéristiques du PLAI : un loyer ou une redevance inférieur(e) au plafond et un accompagnement du ménage
- ✓ Un **financement adapté** :
 - Un forfait complémentaire de **18 000 €** qui s'ajoute au forfait PLAI classique
 - Un **protocole FNAVDL** qui finance l'accompagnement social sans condition de durée
- ✓ Une **clarification des orientations** :
 - Privilégier la production dans **le** logement social ordinaire
 - En logements foyers, la priorité reste accordée aux petites structures, aux pensions de famille en particulier

OBJECTIF QUANTITATIF :

10 % de PLAI adaptés au sein de la programmation PLAI 2022 des bailleurs ou de 4 % de la programmation globale

Priorité 2 : Produire des pensions de famille

- ✓ Caractéristiques de la pension de famille : résidence sociale accueillant de personnes en situation grande exclusion, sans condition de durée, dans un logement autonome associé à des espaces collectifs incluant un accompagnement social
- ✓ Un **financement avantageux** en investissement et en fonctionnement :
 - Une subvention PLAI-adapté de **17 000 €** en moyenne qui s'ajoute à la subvention PLAI
 - Une subvention pour financer d'accompagnement social à **18€/jour/place**
- ✓ Une valorisation et un suivi renforcés par les services de l'Etat
- ✓ Une règle sur l'implantation à respecter : a minima **1 pension de famille par quartier de gare du Grand Paris Express**

OBJECTIF QUANTITATIF : 3 pensions de famille par département

Priorité 3 : Produire du logement à destination des étudiants et des jeunes

- ✓ Une orientation qui s'inscrit dans **le plan national 60 000 logements (2018-2022)**
- ✓ Un plan régional « jeunes et étudiants » mis en œuvre **depuis 2 ans**



**Bilan d'étape avec l'ensemble des acteurs et partenaires
à l'automne 2022**

- ✓ Un objectif quantitatif maintenu élevé en 2022 : **4 650 logements** étudiants sans territorialisation.

Une réalisation doit s'appuyer sur :

- la **géographie préférentielle** établie en 2021
- les **projets de territoire** en cas de développement des universités ou de nouvelles formations post-bac



Cartographie dynamique en ligne à venir

Priorité 3 : Produire du logement à destination des étudiants et des jeunes

- ✓ Poursuite de l'**appel à projets « résidences universitaires en PLAI »**
 - ciblant les étudiants boursiers
 - visant une intervention plus forte des CROUS
 - avec un calendrier plus détendu avec une échéance au 31 juillet 2022

- ✓ **Travail plus étroit** avec les universités pour mobiliser leur foncier à des fins de logement

- ✓ Organisation d'évènements de **capitalisation** et de **partage** des bonnes pratiques

- ✓ Déploiement des nouveaux outils de production comme **les résidences « article 109 loi ELAN »**

- ✓ Dynamique de production des **Résidences Sociales Jeunes Actifs (RSJA)** observée en 2021 à poursuivre en 2022

Présentation du nouveau cadre 2022 : Les nouvelles modalités de financement

Répondre à 3 enjeux

1

Simplifier
1/ le remplissage
des dossiers pour
les bailleurs
2/ l'instruction
pour les
instructeurs

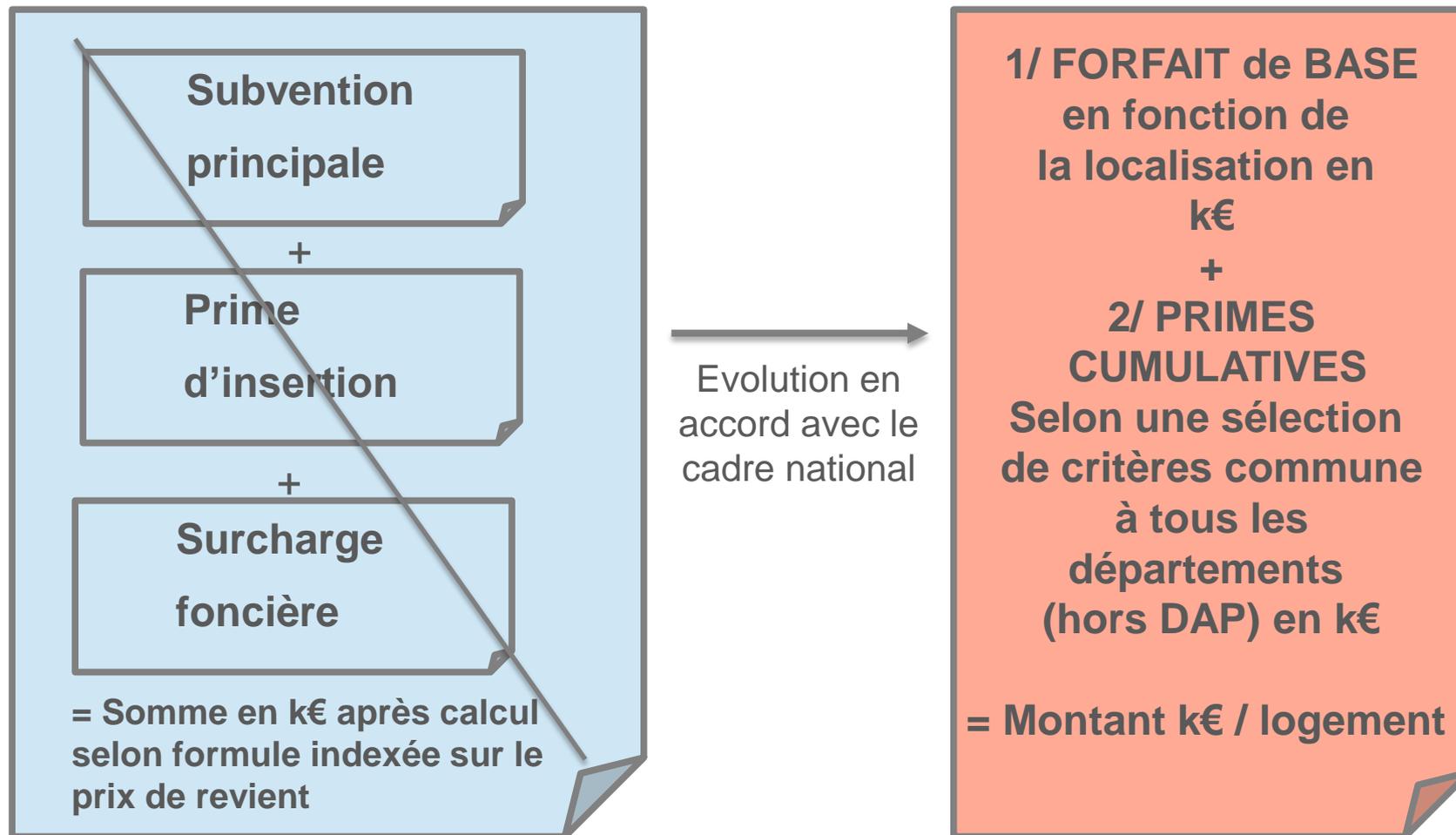
2

Donner de la
lisibilité aux
bailleurs le plus
en amont de la
construction du
plan de
financement

3

Offrir un cadre
harmonisé avec un
tronc commun et
une souplesse pour
les territoires

Présentation du nouveau cadre 2022 : Les nouvelles modalités de financement



*** L'évolution du cadre national a remplacé les modalités de fixation de la subvention par le respect d'un forfait maximal**

Présentation du nouveau cadre 2022 : Les nouvelles modalités de financement

1/ FORFAIT de BASE

en fonction de
la localisation
en k€/ logement PLAI

| Forfait de base par logement financé (en €/PLAI) | Logement ordinaire** | | | | | | Résidence sociale (hors prime PLAI adapté) | |
|--|----------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|--|-----------|
| | Forfait 1 | | Forfait 2 | | Forfait 3 | | Forfait 1 | Forfait 2 |
| | Montant | Zonage (tx LLS ou autre) | Montant | Zonage (tx LLS ou autre) | Montant | Zonage (tx LLS ou autre) | | |
| | | | | | | | | |

Présentation du nouveau cadre 2022 : Les nouvelles modalités de financement

2/ PRIMES CUMULATIVES

la localisation
en k€/ logement
par PLAI et
PLUS

| Liste des critères déclenchant une prime | |
|--|---|
| <u>Critère 1</u> | Acquisition / Amélioration |
| <u>Critère 2</u> | Petite opération de moins de 10 logements |
| <u>Critère 3</u> | Opération faisant l'objet d'une participation de la collectivité à hauteur minimale |
| <u>Critère 4</u> | Opération en maîtrise d'ouvrage MOI |
| <u>Critère 5</u> | Proximité aux transports en commun |
| <u>Critère 6</u> | Opération en commune carencée SRU |



Présentation du nouveau cadre 2022 : Les nouvelles modalités d'instruction

**« ATELIER DE LA
CONCERTATION »**

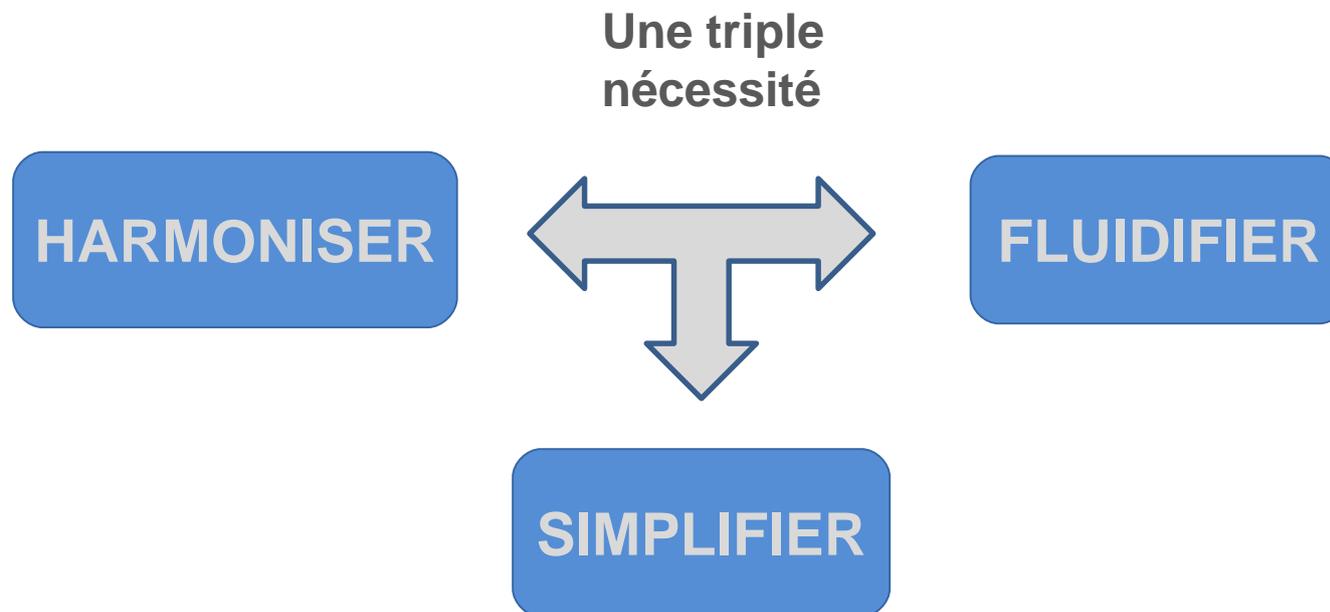
ÉTAT / BAILLEURS

Présentation des travaux

« ATELIER DE LA CONCERTATION »

Accord cadre du 26 septembre 2019 : Un cadre partenarial propice

Un constat partagé : Des différences de pratiques entre services instructeurs et bailleurs



« ATELIER DE LA CONCERTATION »

- Une méthodologie innovante
entre services de l'État et les bailleurs :

3 groupes de travail

2 maître-mots : le dialogue et la co-construction

- Des objectifs assignés à chaque GT :

Expertiser une étape du processus

Remettre à plat la liste des pièces à fournir

Bâtir des formulaires-type





« ATELIER DE LA CONCERTATION »

Réunion de lancement : 13 juillet 2021

GT 1 : agrément

GT 2 : conventionnement APL

GT 3 : clôture

3 réunions du GT1 :
22 novembre 2021
18 janvier 2022
25 janvier 2022

3 réunions du GT2 :
1^{er} décembre 2021
3 février 2022
1^{er} mars 2022

1 réunion du GT3 :
23 novembre 2021

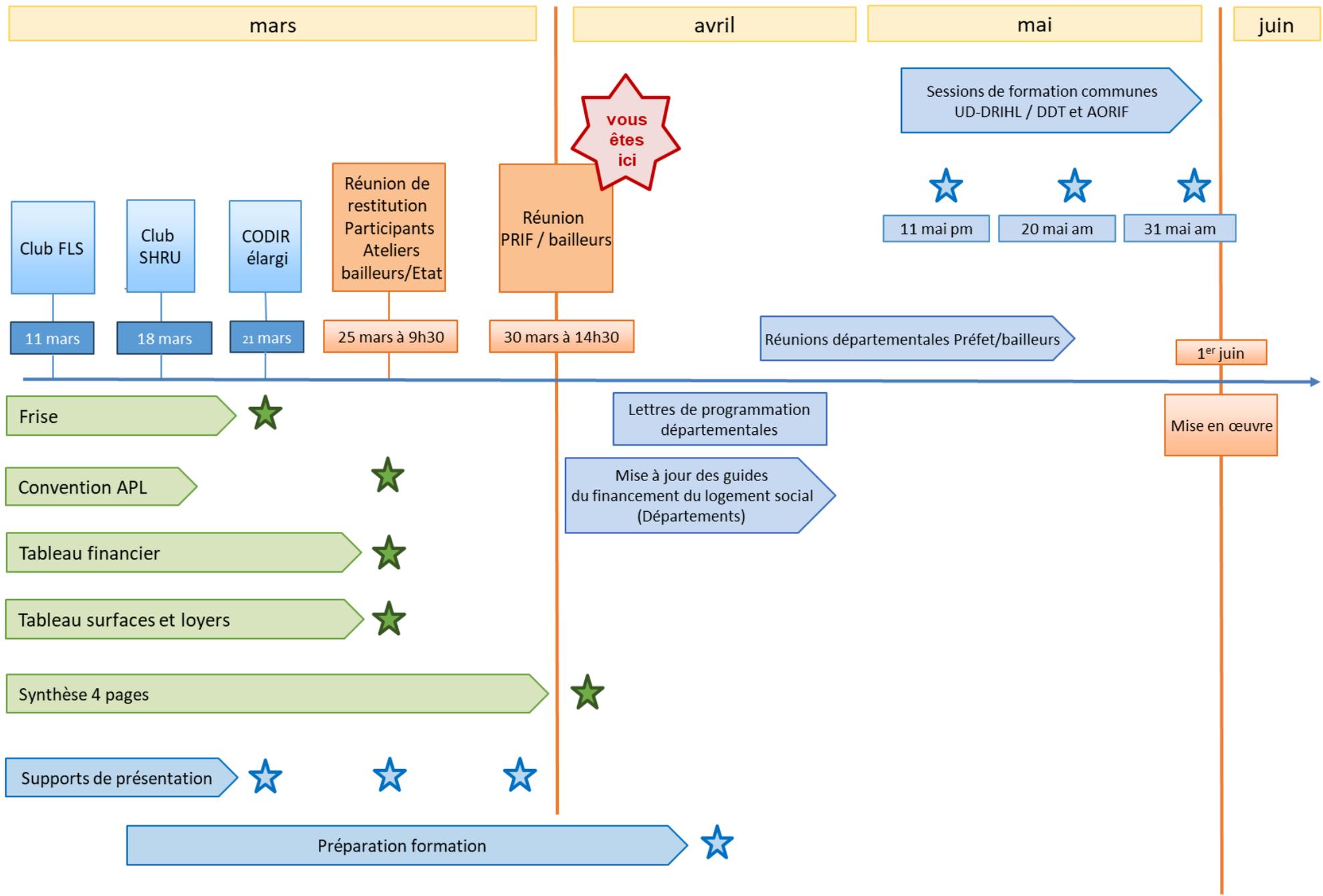
Réunion
FPI 17/02

Réunion SPF
18 février
2022

Réunion de restitution : 25 Mars 2022



« ATELIER DE LA CONCERTATION »





« ATELIER DE LA CONCERTATION »

Documents à renseigner

- **Note de présentation**
- **Tableau surfaces et loyers** (avec un onglet fiche navette convention APL)
- **Tableau financier** (plan de financement et prix de revient)
Spécificité acquisition/amélioration :
- **Etat locatif**

Documents à renseigner

- **Convention APL type et annexes**
- **Tableau surfaces et loyers** (initié à la phase agrément) **complété**

Documents à renseigner

- **Tableau surfaces et loyers définitif**

Agrément

Conventionnement APL

Clôture

Pièces à joindre

- **Plans** (*si non fournis précédemment*)
- **Justificatif de disponibilité du foncier** (acte d'acquisition, promesse de vente, contrat de réservation VEFA...)
- **Déclaration d'engagement portant sur les marges loyers** (attestation sur l'honneur) ou **justificatifs** (marge qualité architecturale, localisation)

Pièces à joindre

- **Plans** (si modifications substantielles > 15%)
- **Contrats de prêt signés ou accord de principe**
- **État des surfaces daté et signé par un géomètre** (modèle propre à chaque bailleur)
- **Acte de vente ou acte de propriété** (*nécessaire pour public. SPF et premier acompte mais non bloquant pour signature*)
- **État descriptif de division** (*pour public. SPF*)
- **CERFA 3233** (*facultatif – utile en copropriété*)
- **Extrait KBIS** (*facultatif*)

Spécificités acquisition/amélioration :

- **Quittances**
- **Enquête sociale**

Pièces à joindre

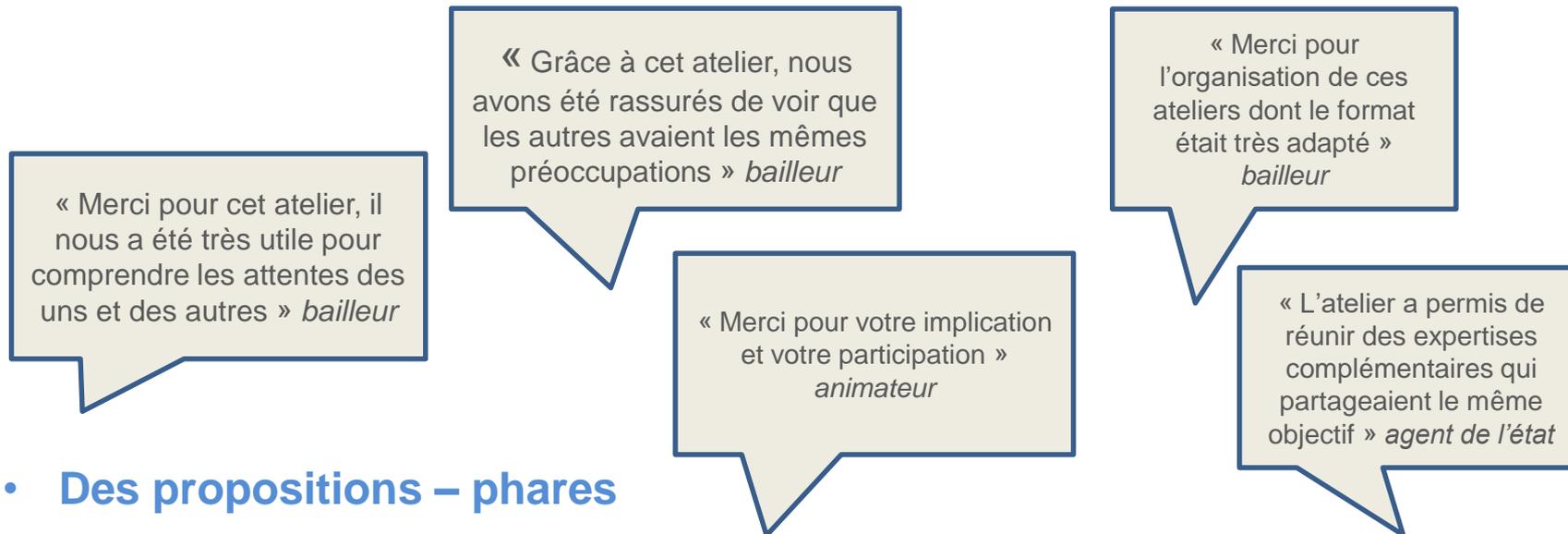
- **Plan de financement définitif signé**
- **Prix de revient signé**
- copie des **autorisations d'urbanisme**
- **Déclaration d'achèvement des travaux** ou PV de réception des travaux
- **Contrats de prêts signés** avec tableau d'amortissement prévisionnel
- **Justificatifs définitifs marges loyers**
- En cas de modification des surfaces > 3% par logement ou 2% de la totalité par type de convention ou de la nature des marges loyers :
 - **plans**
 - **avenant à la convention APL**

S'ils n'ont pas été fournis :

- attestation notariée, bail emphytéotique, acte de vente ou titre de propriété
- tableau des surfaces habitables certifié par le maître d'oeuvre ou un géomètre

« ATELIER DE LA CONCERTATION »

- Des retours positifs des participants



- Des propositions – phares

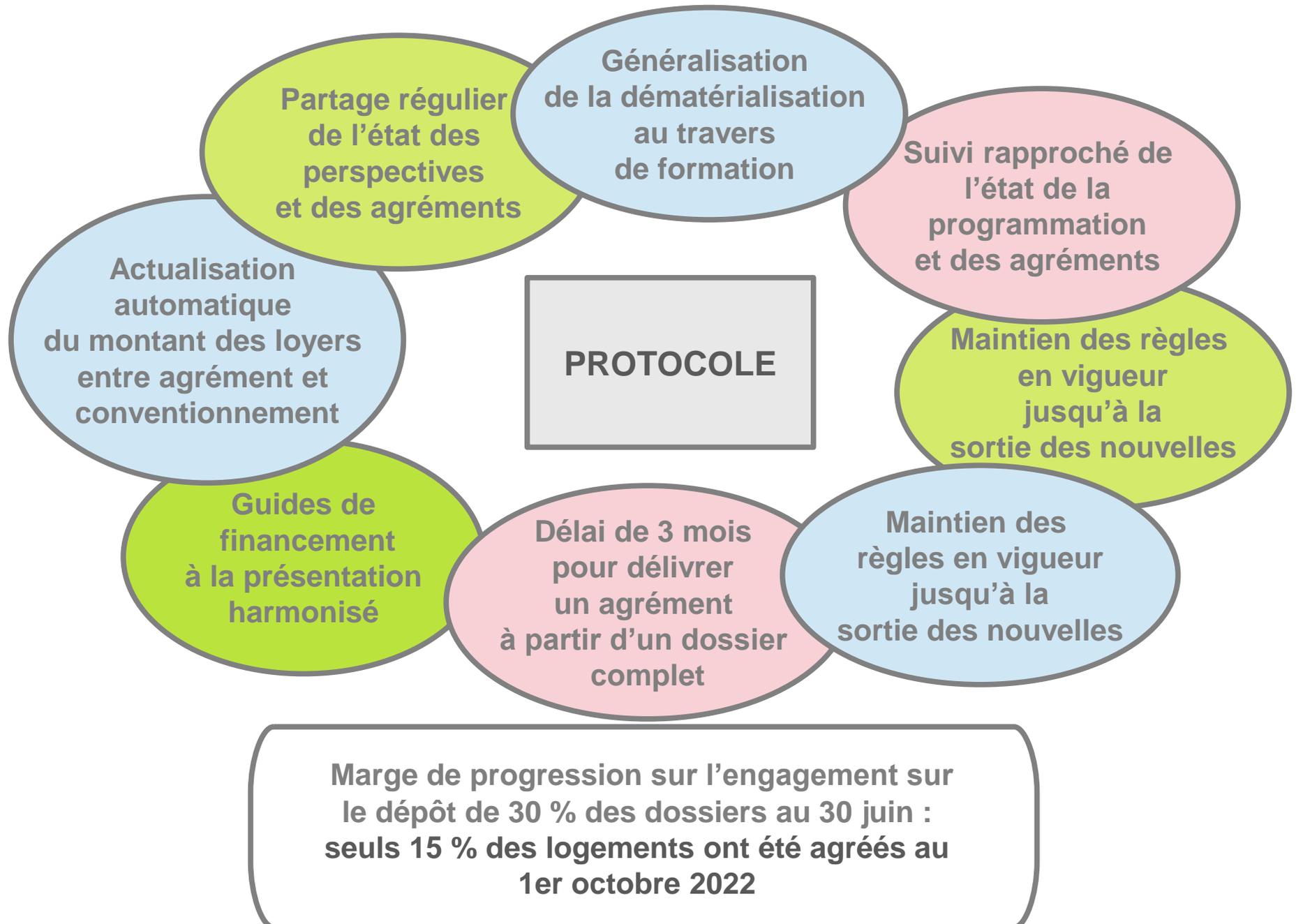
- des outils harmonisés pour l'ensemble des territoires
- des marges de tolérance pour éviter un ré-examen complet des dossiers
- une proposition de simplification rédactionnelle et procédurale de la convention APL sera portée auprès du ministère

Une envie partagée de maintenir l'atelier de la concertation vivant, rendez-vous est fixé dans 6 mois pour un premier bilan

Présentation du nouveau cadre 2022 : des chantiers en cours de finalisation

| 2 CADRAGES RÉGIONAUX à venir | |
|---|--|
| Volet financier marges locales de loyers | Volet produit usufruit locatif social (ULS) |
| Barème régional permettant de majorer les loyers au moment de l'instruction de la demande d'agrément | Cadrage de développement de l'ULS en complémentarité de l'offre pérenne , en particulier dans les territoires faiblement dotés en logements sociaux, et/ou la cherté du foncier le justifie |
| <u>Échéance prévue</u> : mi-avril 2022 pour intégration dans les guides de financement départementaux | <u>Échéance prévue</u> : application dès le 1er juin 2022 |

Mise en œuvre du protocole Etat / AORIF/ BDT



Perspectives de travail 2022

Continuer à agir sur l'ensemble de la chaîne dans un cadre partenarial



**Nouveau protocole d'actions 2023-2025
État / AORIF / Financeurs (BDT / ALS)**

