

*Direction de l'habitat  
Service aides à l'habitat social*

RAPPORT N° 2021-5 – 2 . 4 . 23

au CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Séance du 18/10/2021

**Politique départementale de l'habitat - Aides 2021 au logement social - Subventions aux bailleurs sociaux (2ème volet).**

Depuis 2016, la production de logements locatifs sociaux en Île-de-France a diminué, passant de 36 187 à 20 300 logements en 2020, pour un objectif annuel fixé par l'État à 37 000 logements. L'année 2020, dans un contexte particulièrement difficile pour le secteur du bâtiment en raison de la crise sanitaire, a connu une baisse de 30 % du volume de logements sociaux produits par rapport à l'année 2019.

Dans le Val-de-Marne, la production est passée de 4 376 logements sociaux en 2016, à 2 340 en 2020. À l'inverse, dans le département, le nombre de demandeurs de logement social augmente chaque année pour atteindre près de 93 000 demandeurs au 31 décembre 2020 (source DRIHL).

Les bailleurs sociaux se heurtent à des difficultés croissantes, d'une part, pour tenir l'équilibre financier de leurs opérations, en lien avec le renchérissement des coûts du foncier et de la construction et d'autre part, pour réaliser ces opérations en raison d'une acceptabilité moindre, par les habitants, davantage demandeurs d'espace vert et de dédensification. Des projets sont remis en cause et font l'objet de contentieux sur les permis de construire. Ces difficultés sont renforcées par les conséquences de la loi « Évolution du logement et aménagement numérique », dite loi ÉLAN qui oblige au regroupement les bailleurs sociaux dont le patrimoine immobilier est inférieur à 12 000 logements. Ces contraintes juridiques et financières impactent les marges de manœuvre des bailleurs et allongent les délais de réalisation des opérations.

Il est proposé, à travers ce second volet de la programmation des aides à l'habitat social de l'année 2021, de soutenir financièrement cinq opérations, toutes situées hors périmètre de rénovation urbaine. Ce soutien financier du Département du Val-de-Marne participe à l'équilibre des opérations.

Le montant total des subventions de cette seconde programmation (acomptes et soldes des subventions) s'élève à 1 656 700 € dont 828 350 € doivent être versés cette année. Ces aides contribueront au développement d'une offre de 10 logements sociaux, à la réhabilitation de 684 logements sociaux et à la résidentialisation de 363 logements sociaux.

## **I - Les projets de droit commun (hors Projet de Renouvellement Urbain)**

### **A – Le développement de l'offre locative sociale**

Une opération en construction neuve est proposée, représentant une aide départementale de 34 000 €.

Il s'agit d'une résidence sociale composée de 10 logements portée par l'entreprise sociale pour l'habitat « Emmaüs habitat », agréée maître d'ouvrage d'insertion. Cette opération est située à Charenton-le-Pont, sur un des premiers sites d'accueil de la communauté Emmaüs et permettra de meilleures conditions de vie aux Compagnons. La résidence « Liberté » sera créée dans les étages supérieurs d'une chapelle dont le rez-de-chaussée est occupé par l'espace de vente de la communauté. La résidence se situera à proximité du centre-ville de Charenton-le-Pont, aux portes de Paris, à 600 mètres de la station de métro Liberté. La ville compte 24,31 % de logements sociaux.

Emmaüs habitat confiera la gestion de la résidence « Liberté » à la communauté d'Emmaüs. Liberté reconnue comme organisme d'accueil communautaire et d'activités solidaires (Oacas).

Le projet social validé par les services du Département vise à accueillir des personnes, afin de les réinsérer dans la société par l'emploi. La spécificité de ce projet social consiste en une adhésion de chaque locataire au règlement de la communauté d'Emmaüs qui implique pour l'adhérent, en contrepartie de l'accès à un logement, de s'engager au sein de la communauté à des activités de récupération d'objets et de marchandises en vue de leur recyclage et de leur réemploi.

Ces 10 logements locatifs sociaux sont tous financés en prêts locatifs aidés d'insertion (PLAI) (fiche n° 1 annexée au rapport).

### **B – La requalification du parc locatif social**

Trois opérations de réhabilitation sont proposées pour un total de 684 logements. Elles sont portées par un office public de l'habitat (Opaly), une société d'économie mixte (la Semise) et une entreprise sociale pour l'habitat (Logirep) et se situent respectivement sur les communes d'Arcueil, Vitry-sur-Seine et Joinville-le-Pont.

Des travaux ambitieux pour l'amélioration de la performance énergétique sont prévus sur ces trois patrimoines, garantissant, au terme de leur réalisation, des gains importants de consommation d'énergie et participant ainsi à la réduction des charges locatives et de la précarité énergétique des locataires. Les opérations de la Semise et de Logirep passent d'une étiquette énergétique D à une étiquette B et l'opération d'Opaly obtiendra la certification « NF Habitat », qui garantit la prise en compte de la qualité de l'air intérieur, la qualité acoustique du logement et la performance énergétique qui doit atteindre au minimum l'étiquette C.

Suite à la concertation locative induite par la proposition d'augmentation de loyer dans le cadre de l'opération de réhabilitation de la résidence « Touraine », gérée par le bailleur Semise, située à Vitry-sur-Seine, une centaine de locataires seront concernés par une hausse de loyer allant de 40 à 60 € par mois. En tenant compte de la baisse des charges locatives engendrées par la rénovation énergétique, 83 de ces locataires verront, in fine, le montant de leur quittance (loyer et charges locatives) augmenter de 3 %.

Pour encourager les bailleurs dans la transition écologique, l'atteinte de l'étiquette B permet aux organismes de logement social de bénéficier d'une prime complémentaire de 600 €/logement et la certification Cerqual NF Habitat de 500 €/logement en complément de l'aide de base.

Ainsi, il est proposé que le Département contribue au soutien de ces opérations de réhabilitation à hauteur de 1 459 350 € (tableau n° 2 annexé à la délibération).

C – La résidentialisation du parc locatif social

Une opération de résidentialisation est menée par la société HLM Logirep pour les 363 logements à Joinville-le-Pont qui bénéficient de l'opération de réhabilitation citée ci-dessus. Les travaux concerneront les espaces verts, les ascenseurs et la mise en place de la vidéosurveillance dans les halls et les derniers niveaux des immeubles.

Il est proposé que le Département contribue au soutien de cette opération de résidentialisation à hauteur de 163 350 € (tableau n° 3 annexé à la délibération).

**II – Les contreparties des subventions départementales**

En contrepartie des aides accordées, le Département disposera d'un contingent départemental de 14 logements supplémentaires au profit des agents départementaux.

Par ailleurs, afin de faciliter l'accès à l'emploi des ménages qui en sont éloignés, les bailleurs sociaux s'engagent à introduire une clause d'insertion sociale dans les marchés de travaux conclus avec les prestataires, dont le coût total est supérieur ou égal à 1 million d'euros HT.

Il est proposé d'approuver l'attribution de ces subventions, afin de contribuer au financement des opérations de logement social, listées dans les tableaux annexés au projet de délibération.

Je vous prie de bien vouloir délibérer.

Le Président du Conseil départemental,

*Rapport présenté par :*  
M. DUVAUDIER  
Vice président du Conseil départemental

