



VERSAILLES

Compte-rendu de la réunion du Conseil de Quartier de Montreuil du Lundi 9 octobre 2023 à 19h

En présence de,

François de Mazières, Maire de Versailles
Michel Bancal, Maire Adjoint délégué au Logement
Emmanuelle de Crépy, Adjointe déléguée à la Culture et à la Concertation
Brigitte Chaudron, Conseillère municipale, Présidente du Conseil de Quartier
Christophe Cluzel, Conseiller Municipal, vice-président du Conseil de Quartier
Audrey Kantapareddy, Directrice de la Maison de de Quartier,

La liste des conseillers et élus de quartier présents est jointe,

La secrétaire de séance est Michele Le Provost, conseillère de quartier.

Introduction

Brigitte Chaudron ouvre la séance à 19h.

Le Maire commente un PowerPoint des projets de nouvelles résidences du quartier et répond aux questions des conseillers et habitants du quartier.

1 - Projet Ogic Residence Lully Vauban

Le terrain ainsi que le bâtiment ancien étaient la propriété du Conseil Départemental. Plusieurs projets ont fait l'objet d'un concours et le projet retenu est celui de Ogic pour 134 logements et une crèche privée dont 92 logements en accession à la propriété et 42 logements sociaux.

Il s'agissait du projet le moins dense et esthétiquement le moins démonstratif. L'architecte est Clément Vergely, agence lyonnaise qui bénéficie d'une forte réputation. La Ville a obtenu une faible hauteur (9 mètres), les espacements entre bâtiments étaient au minimum de 8 mètres. A noter la qualité de la brique employée. Dès que les arbres auront poussé, cette résidence apparaîtra noyée dans la verdure.

A ce jour presque tous les logements sont vendus.

2 - Projet Emerige - Résidence La Bruyère St Charles Pasteur

Là encore le terrain était la propriété du Conseil Départemental qui a la suite d'un concours a retenu le promoteur Emerige.

Les deux agences retenues sont l'agence Chartier-Dalix et Franklin Aziz, deux agences de très forte réputation.

C'est un projet de 136 logements dont 30% de logement social.

Le Maire indique qu'il a bataillé pour limiter la densité en modifiant les règles du PLU, et la hauteur des bâtiments dans le souci de l'intégration de ce projet dans l'environnement qui reste néanmoins boisé.

Un passage piéton entre la rue Pasteur et St Charles pour la Résidence sera réalisé et ouvert durant la journée.

3 - Projet 12 rue de l'École des Postes - promoteur Patrimoni

L'État a décidé de céder une partie de terrain occupé par la direction des finances publiques pour construire des logements. Le promoteur retenu est Patrimoni et l'architecte, un versaillais

Jean-Patrick Mallet. Seront construits 35 logements sociaux et 47 en accession à la propriété.

Dans ce projet sont prévus 3 unités d'habitat pour seniors avec services.

Les places de parking des impôts sont préservées et pour les logements nouveaux, seront appliquées les règles du PLU.

Concernant le Projet du Rectorat - Bd de Lesseps

Le projet est toujours à l'étude.

Ce sera un permis de construire État et les marges de manœuvre de la Ville sont donc limitées. La hauteur des nouveaux bâtiments ne devrait pas dépasser celle des bâtiments en meulière qui seront conservés. Il risque de se poser un problème de stationnement.

Le Maire indique ne pas être le maître du projet qui est l'État et la négociation est rude.

Projet Go green - Square Blaise Pascal

Le début des travaux prévu en septembre 2023 est décalé, et une réunion en Mairie aura lieu prochainement.

Selon le plan triennal de l'habitat, Versailles a 22,1% de logements sociaux (17% en 2008). Pour arriver à 25 % de logements sociaux, obligation légale, la Ville est contrainte à réaliser pour chaque opération immobilière de plus de 10 logements, 30 % de logements sociaux

Actuellement, de nombreux projets n'aboutissent pas en Île de France notamment à cause de l'augmentation des taux d'intérêts. Aujourd'hui, sur Versailles il reste très peu de terrain disponible pour construire et les marges de manœuvre de modification du PLU sont limitées.

Concernant les circulations douces, on constate effectivement l'augmentation du nombre de vélos et également des vélos cargos pour les trajets domicile écoles. Ce qui ne veut pas forcément dire que le nombre de véhicules automobiles diminue

Enfin concernant les nouvelles normes thermiques, depuis 2016 la Ville de Versailles est protégée grâce au Château, et exemptée des nouvelles normes thermiques mais pas des diagnostics.

Intervention de Michel Bancal Maire Adjoint délégué au Logement

Michel Bancal distribue à l'assemblée un PowerPoint très complet sur le logement social et au fur et à mesure de la présentation répond aux questions de l'assemblée.

La compétence du logement social est attribuée dorénavant à la Communauté d'Agglomération.

Pour obtenir un logement social le demandeur doit s'inscrire sur le fichier et obtenir un numéro unique. La demande peut se faire par le candidat lui-même sur internet par l'intermédiaire des services sociaux, des associations etc. Le logiciel est complexe et les demandes sont souvent mal renseignées et donc n'aboutissent pas.

Pour ce qui est de la demande des étrangers et lorsque qu'il s'agit d'un couple demandeur, Madame et Monsieur doivent être en situation régulière tous les deux. Le demandeur doit fournir des pièces justificatives en termes de ressources et doit renouveler sa demande chaque année.

Sur 5300 logements sociaux gérés par Versailles Habitat il y a 5 % de personnes qui paient des sur loyers.

Concernant les impayés ils sont en hausse et 20% des locataires ont négocié un étalement. Les ressources des locataires sont vérifiées chaque année.

Sur la ville les logements sociaux se situent dans les quartiers de Jussieu - Chantiers - et Montreuil. Sur notre quartier fin 2022 il y avait 1383 logements sociaux.

L'Etat exige des communes de plus de 50 000 habitants un taux de 25% de logements sociaux ainsi Versailles fait l'objet d'un plan triennal de rattrapage d'ici à 2025, Versailles n'ayant pas atteint ce taux

Pour conclure Michel Bancal démontre à l'assemblée que le dossier **Logement Social** est un sujet très technique et que notre rôle est également d'aider les demandeurs à remplir leur demande de façon exacte et précise ainsi que les services de la Maison de quartier notamment les CESF Conseillère en Économie Sociale et Familiale.

Le document logement social est joint au compte rendu.

La séance est levée à 21h30.



VERSAILLES

Le logement social

DÉFINIR LE LOGEMENT SOCIAL EN 5 CRITÈRES

- 1) Logements faisant l'objet d'un agrément de l'État.
- 2) Logements bénéficiant d'aides financières de l'État, des Collectivités Locales ou d'Action-Logement (1% logement).
- 3) Logements destinés à des ménages dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds (attributions contrôlées).
- 4) Logements faisant l'objet d'une convention avec l'État (« convention APL ») et qui fixe les loyers plafonds applicables.
- 5) Logements dont les loyers sont fixés par l'État (« circulaire Loyers ») et inférieurs à ceux du marché privé.



L'histoire du logement social en France est étroitement liée à celle de la révolution industrielle. Entre 1875 et 1914, la population urbaine passe de 12 millions à 18 millions d'habitants alors que la population totale reste pratiquement stable. En milieu urbain, le surpeuplement devient la règle. En 1906, 62% des personnes habitant des villes de plus de 5 000 habitants vivent à deux ou plus par pièce. De nombreuses enquêtes font alors état des conditions misérables d'habitat des ouvriers, avec des risques importants de propagation des épidémies. La tuberculose, la maladie du manque d'air et de lumière, fait à elle seule près de 100 000 morts par an. Pour ceux qui vont donner naissance au logement social, il s'agit aussi de protéger la famille.

Les premières réalisations de cités ouvrières sont le fait d'industriels. Godin, premier producteur européen d'appareils de chauffage, les manufacturiers de Mulhouse, le chocolatier Meunier, les patrons de mines ou encore les grandes compagnies françaises de chemin de fer construisent des maisons pour leur personnel.

- **1894-1910 : les Habitations à Bon Marché (HBM), premier jalon**

La loi Siegfried est promulguée le 30 novembre 1894. C'est le socle législatif sur lequel va se développer une politique du logement social en France.

- **1910-1914 : naissance du droit au logement**

La loi du 23 décembre 1912 institue les Offices publics communaux et départementaux d'HBM. Le premier office est créé à La Rochelle en 1913.

- **1920-1939 : quand le logement social devient une politique publique**

La loi votée le 13 juillet 1928 programme la construction sur cinq ans de 260 000 logements à bon marché



- **1945–1954 : un pays en reconstruction**

La Seconde guerre mondiale laisse une partie de la France en ruines. La situation est catastrophique : 45% des logements sont surpeuplés (dont près de 30% en surpeuplement critique) et 10% de la population vit dans des locaux totalement insalubres. Le confort est plus que rudimentaire : 90% de la population n'a ni baignoire ni douche, 80% pas de WC intérieurs et 48% pas d'eau courante.

- **1954-1965 : de « l'insurrection de la bonté » aux ZUP**

L'appel de l'Abbé Pierre, le 1er février 1954, va profondément bouleverser la France et provoquer un immense mouvement d'entraide : « l'insurrection de la bonté ». Des cités d'urgence sont édifiées partout en France : plus de 12 000 logements dans 220 villes. A la fin des années 1950, la période de la "reconstruction" s'achève, celle de la « construction » commence. Les ZUP (les Zones à urbaniser en priorité créées par décret du 31 décembre 1958) sortent de terre. En moins de 15 ans, 220 ZUP offrant 2,2 millions de logements seront réalisées.

- **1965-1975 : les 10 Glorieuses de la production de masse**

La France atteint 50 millions d'habitants. Le pouvoir d'achat des ménages augmente. En 1973, la construction culmine à 556 000 logements/an. Le bilan est spectaculaire : de 12 millions de logements en 1946, on passe à 21 millions en 1975. L'eau courante dans le logement est passée de 38% à 98%, les WC intérieurs de 20 à 74%. Le surpeuplement accentué est passé de 12,8 à 4,8%. En 1975, 72,9% de la population vit dans une unité urbaine.

- **1975 à 1995 : le logement au cœur de la politique de la ville**

C'est le début de la politique de la Ville. Le 29 mars 1976, la création de ZUP est définitivement interdite.

- **2000 à nos jours : face à la crise, renouvellement urbain et droit au logement**

La loi Borloo de 2003 définit les modalités d'intervention de l'État dans les Zones urbaines sensibles (ZUS) et crée l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Il faut rebâtir certains quartiers Hlm afin de mieux les intégrer à la ville. Les opérations de démolition-reconstruction s'engagent alors que se redessine une profonde crise du logement abordable.



- Trois types de prêts existent – PLAI / PLUS / PLS – destinés à des ménages ayant des caractéristiques économiques et sociales différentes.
- L'éligibilité des ménages à ces différents types de logements est fonction de leurs ressources (revenus mensuels nets) et de leur taille (composition du foyer / nombre de personnes par ménage).

PLAI
PRÊT LOCATIF AIDÉ D'INTÉGRATION

« Le PLAI finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales. »

PLUS
PRÊT LOCATIF À USAGE SOCIAL

« Le PLUS est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale. »

PLS
PRÊT LOCATIF SOCIAL

« Le PLS finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu. »

**PLAFONDS DE RESSOURCES ANNUELLES POUR 2023 (REVENUS FISCAUX 2021)
POUR L'ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS ET COMMUNES LIMITOPHES)**

Catégories de ménage	PLAI	PLUS	PLS
1 personne seule	13 845 €	25 165 €	32 715 €
2 personnes sans personne à charge	22 567 €	37 611 €	48 894 €
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge	27 126 €	45 210 €	58 773 €
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge	29 784 €	54 154 €	70 400 €
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge	35 261 €	64 108 €	83 340 €
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge	39 678 €	72 142 €	93 785 €
Par personne supplémentaire	4 419 €	8 038 €	10 449 €



Le prix de loyer dans le logement social s'évalue en m² de surface utile
Surface utile : Surface habitable + moitié des annexes (caves, balcons, terrasses -surfaces limitées à 9 m²-...)

DÉTERMINATION DU PRIX DU LOYER MAXIMUM

Loyer maximum au m² de surface utile défini en janvier de chaque année, qui dépend de la zone comme indiqué dans les tableaux ci-dessous



Coefficient de structure (permet de réévaluer le coût de construction des petits logements)



Marges locales : permet de fixer un loyer/m² supérieur à la valeur standard au sein des départements en fonction des critères arrêtés par les services du préfet (ascenseur, localisation, mode de chauffage, qualité d'isolation...)

LES PLAFONDS DE LOYERS PAR M² DE SURFACE UTILE POUR L'ANNÉE 2022

VERSAILLES EST DANS LES ZONES 1 ET A BIS

Zone 1 bis : Paris et communes limitrophes ;

Zone 1 : Agglomération parisienne, zones d'urbanisation et villes nouvelles de l'Île-de-France ;

Zone 2 : Île-de-France hors Zones 1 et 1 bis, agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, zones d'urbanisation et villes nouvelles hors Île-de-France, îles non reliées au continent, cantons du département de l'Oise ;

Zone 3 : Communes situées en France métropolitaine ou dans les départements d'outre-mer qui ne sont pas comprises dans les zones 1 bis, 1 ou 2

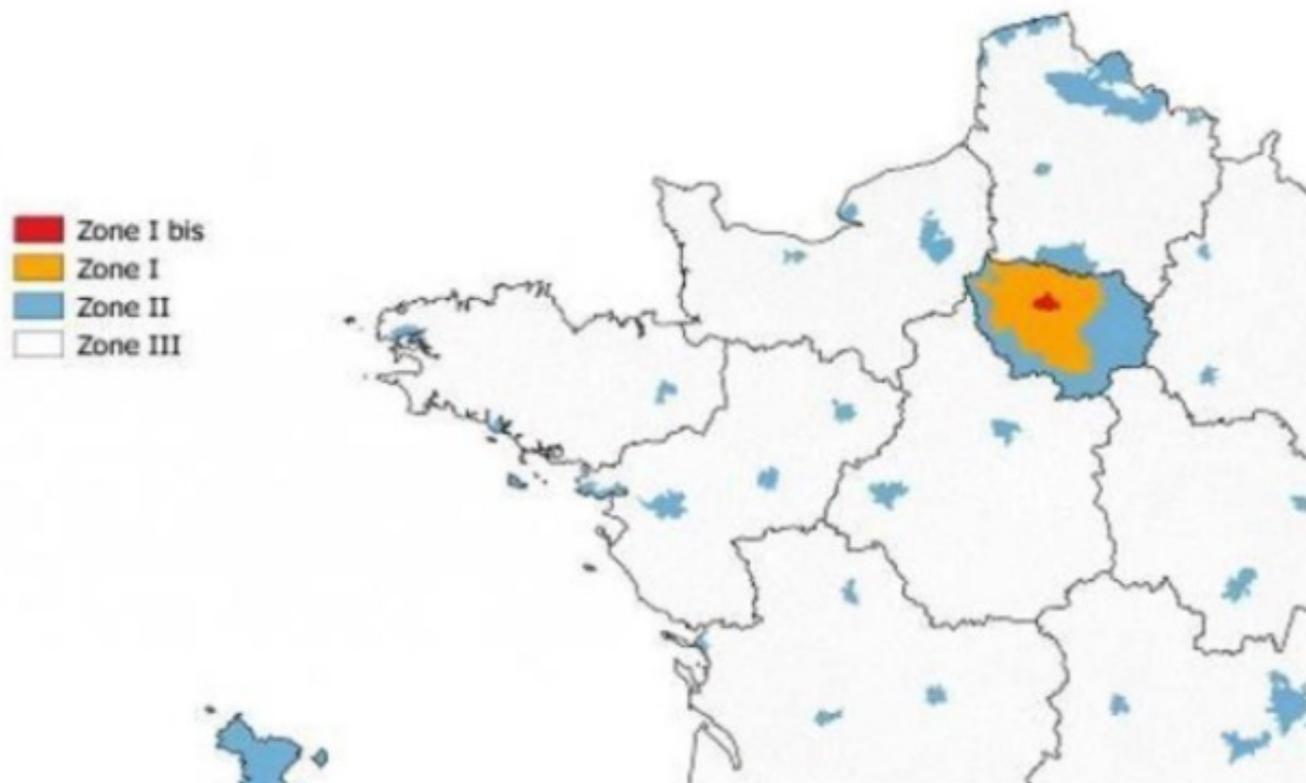
	ZONE 1 BIS	ZONE 1	ZONE 2	ZONE 3
PLAI	6,25	5,87	5,15	4,77
PLUS	7,02	6,61	5,80	5,38

	ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
PLS	13,69	10,55	9,09	8,71	8,08



À titre d'exemple, ci-dessous, le zonage utilisé pour le calcul des loyers des logements sociaux PLAI et PLUS. C'est un autre zonage qui permet de calculer ceux des logements PLS, et un 3^{ème} zonage qui sert pour définir les plafonds de ressources. Aucun d'eux ne recouvre la carte des communes soumises à la loi SRU

La carte de France du zonage 1, 2, 3



Cette carte est issue du site du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. DGALN



LES OPÉRATEURS

- Office public de l’habitat dont la gouvernance est assurée par les collectivités locales
- Les Entreprises Sociales pour l’Habitat dont l’actionnariat est majoritairement privé
- Les associations agréées.
- ...

En contrepartie des subventions et des prêts perçus, les bailleurs sociaux s’engagent à réserver une proportion de logements pour les financeurs :

- 30 % pour L’État (25% pour les mal-logés, 5% pour les fonctionnaires d’État) ;
- 20 % pour les communes ou communauté d’agglomération/communes au titre de la garantie d’emprunt (obligatoire pour les prêts bancaires) ;
- Etc...

LES DIFFÉRENTS FINANCEURS

POUR LES SUBVENTIONS

- L’État
- Les collectivités locales : La Région, le Département, les communautés d’agglomération, les communes au titre de la surcharge foncière
- Les ministères

POUR LES PRÊTS À TAUX RÉDUIT

- La CDC et les banques habilitées (PLS)
- Action-Logement (anciennement 1% Logement)

+ LES FONDS PROPRES DES BAILLEURS SOCIAUX

Avantages fiscaux :

- TVA à taux réduit (5,5% et 10%)
- Exonération pendant 25 ans de TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties)



Les Offices publics de l'Habitat (OPH)

Les Offices Publics de l'Habitat (OPH, ex-OPAC) sont des établissements publics locaux relevant des dispositions de la loi du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions. Les collectivités publiques, sont des prestataires de service dans tous les domaines de l'habitat. L'État exerce également un contrôle sur les OPHLM par l'intermédiaire du préfet.

Versailles-Habitat, Créé en 1927 par la ville de Versailles et rattaché à partir de 2017 à VGP, est le seul Office Public de l'Habitat subsistant dans les Yvelines

Les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH)

Les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH, ex-SA d'HLM) ont pour objet, dans les conditions fixées par leurs statuts, principalement, la location de logements sociaux, la gestion d'immeubles, la réalisation pour leur compte ou pour le compte d'un tiers, avec l'accord de la ou des collectivités ou communautés intéressées, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation. Dans la majeure partie des cas leur actionnaire majoritaire est Action-Logement (ex 1% logement)

Sur Versailles, les principales ESH présentes sont : **I-3F** (Action-Logement), **La Sablière** (La SNCF), **Seqens** (Action-Logement), **Les Résidences 78/91** (Caisse des Dépôts- Départements 78 et 91), **Domnis** (L'ordre de Malte), **1001 vies- Habitat** (AXA), **IRP** (SAS coopérative MBH à hauteur de 57 %), ...

Associations

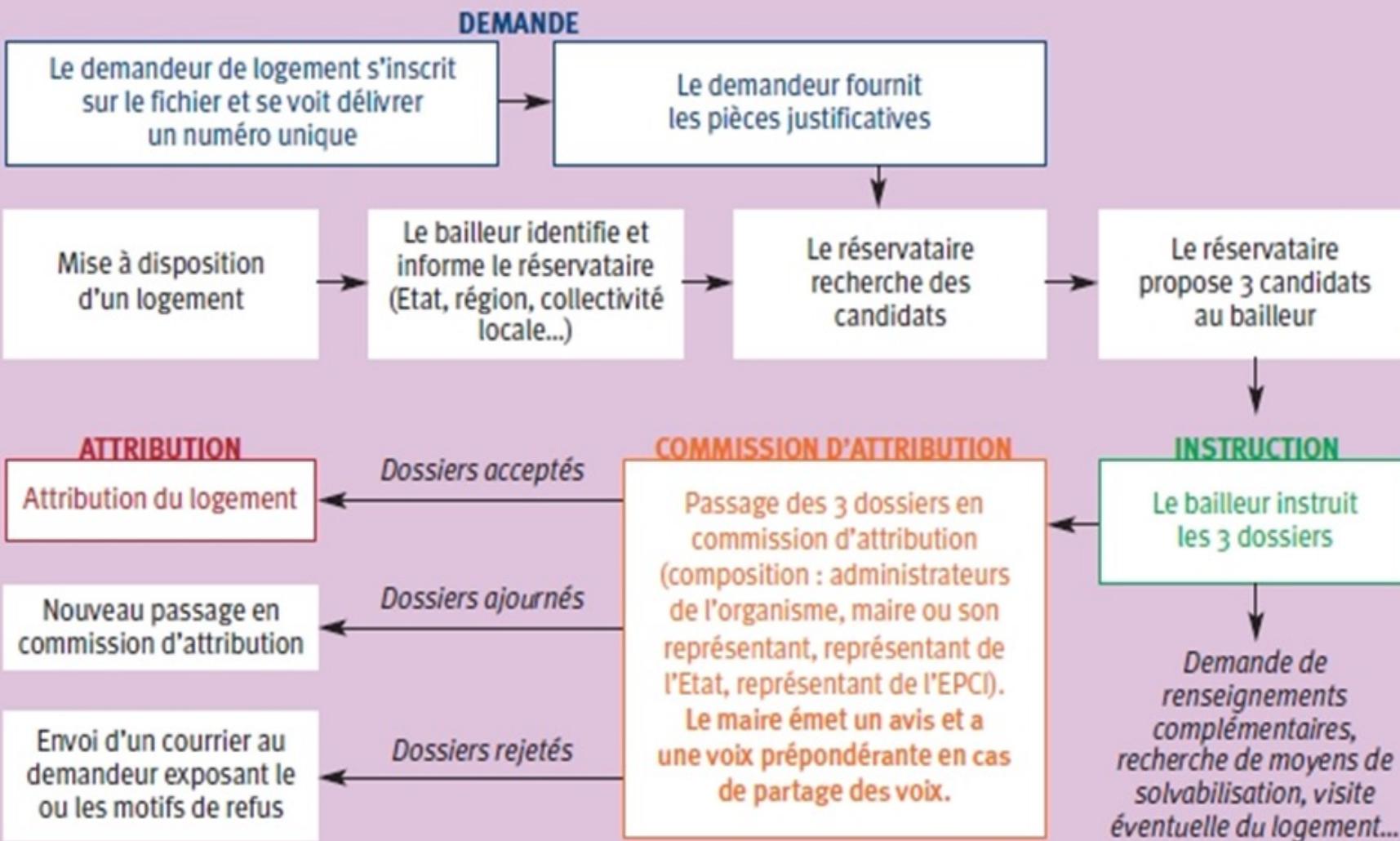
Par exemple, à Versailles :

Habitat et Humanisme, créée à Lyon en 1985 par Bernard Devert, ancien professionnel de l'immobilier devenu prêtre, Habitat et Humanisme agit faveur du logement et de l'insertion des personnes en difficulté.

Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL) : Depuis 25 ans aussi, les membres de Solidarités Nouvelles pour le Logement s'engagent pour rendre le logement accessible aux personnes en situation de précarité.



Schéma classique de la procédure d'attribution





7. LES RÉSERVATAIRES

Les réservataires sont les « institutions » qui sous une forme ou une autre ont participé au financement du projets. Ce sont :

LA PRÉFECTURE

Même pour les programmes (PLS) pour lesquels elle ne verse pas directement de subvention, la Préfecture bénéficie de 30% des droits de réservations (5% pour les fonctionnaires d'État et 25 % dit pour les « mal-logés »). Ces Droits de réservations sont valables, tant que les logements sont conventionnés, contrairement à ceux des autres réservataires qui ne sont valables que durant la période de garantie des prêts, plus une durée de 5 ans.

LES COLLECTIVITÉS LOCALES

Les collectivités locales, généralement les communes ou parfois les EPCI (VGP), bénéficient de 20% des droits de réservation en contrepartie de la garantie d'emprunt. Elles peuvent bénéficier de droits de réservation complémentaires en contrepartie de subventions, notamment de surcharge foncière.

ACTION-LOGEMENT (EX 1% LOGEMENT)

Action-Logement achète des droits de réservation, sous forme de prêts ou plus rarement de subventions pour loger les salariés des entreprises cotisantes

LES MINISTÈRES ET LES ENTREPRISES PUBLIQUES

À l'image d'Action-Logement, les ministères, en particulier ceux des Armées et des Finances, et les entreprises publiques (La Poste, La SNCF, L'Hôpital ...) peuvent eux aussi acheter des droits de réservation pour loger leurs salariés.

LES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux peuvent conserver en propre des droits de réservation qui leur servent notamment à régler les demandes de mutations.

Certains droits de réservations peuvent aussi être la conséquence d'accords particuliers, notamment donation en baux emphytéotiques. C'est par exemple le cas à Versailles pour la ville ou l'hôpital.



Répartition des logements par Contingents et Type de financement
hors logements étudiants, foyer, PLI et ILN à Versailles-Habitat en 2018

CONTINGENT	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL	
Action-Logement	22	128	17	167	3,68 %
Caisse de retraite	6	10	2	18	0,40 %
Collectivités Locales	33	1189	117	1339	29,54 %
Fonctionnaires		197	11	208	4,59 %
Hôpital MIGNOT	3	34		37	0,82 %
La POSTE		31	3	34	0,75 %
Ministère de la Culture		31	9	40	0,88 %
Ministère de La Justice		11		11	0,24 %
Ministère de l'Écologie		10	10	20	0,44 %
Ministère de l'Intérieur (Police Nationale)		32	27	59	1,30 %
Ministère des Armées (BILRIF)	1	88	19	108	2,38 %
Ministère des Finances (ALPAF)	2	19	32	53	1,17 %
Versailles-Habitat	4	1198	90	1292	28,50 %
Préfecture (Mal-Logés)	39	1012	92	1143	25,22 %
SNCF		3	1	4	0,09 %
Total	110	3993	430	4533	100,00 %



9. ATTRIBUTIONS VERSAILLES-HABITAT

Répartition des attributions par Contingents et Type de financement
du 01/01/2018 au 01/10/2020

Contingents	PLAI	PLUS	PLS	Total	
Action-Logement	10	44	9	63	7,05 %
Caisse de retraite	6	10	2	18	2,01 %
Collectivités Locales	16	164	59	239	26,73 %
Fonctionnaires		42	3	45	5,03 %
Hôpital MIGNOT	4	16		20	2,24 %
La POSTE		6	2	8	0,89 %
Ministère de la Culture		10	6	16	1,79 %
Ministère de La Justice		6		6	0,67 %
Ministère de l'Écologie		1	2	3	0,34 %
Ministère de l'Intérieur (Police Nationale)		12	9	21	2,35 %
Ministère des Armées (BILRIF)		40	8	48	5,37 %
Ministère des Finances (ALPAF)	2	9	10	21	2,35 %
Versailles-Habitat	1	181	13	195	21,81 %
Préfecture (Mal-Logés)	13	149	25	187	20,92 %
SNCF		3	1	4	0,45 %
Total	52	693	149	894	100,00 %



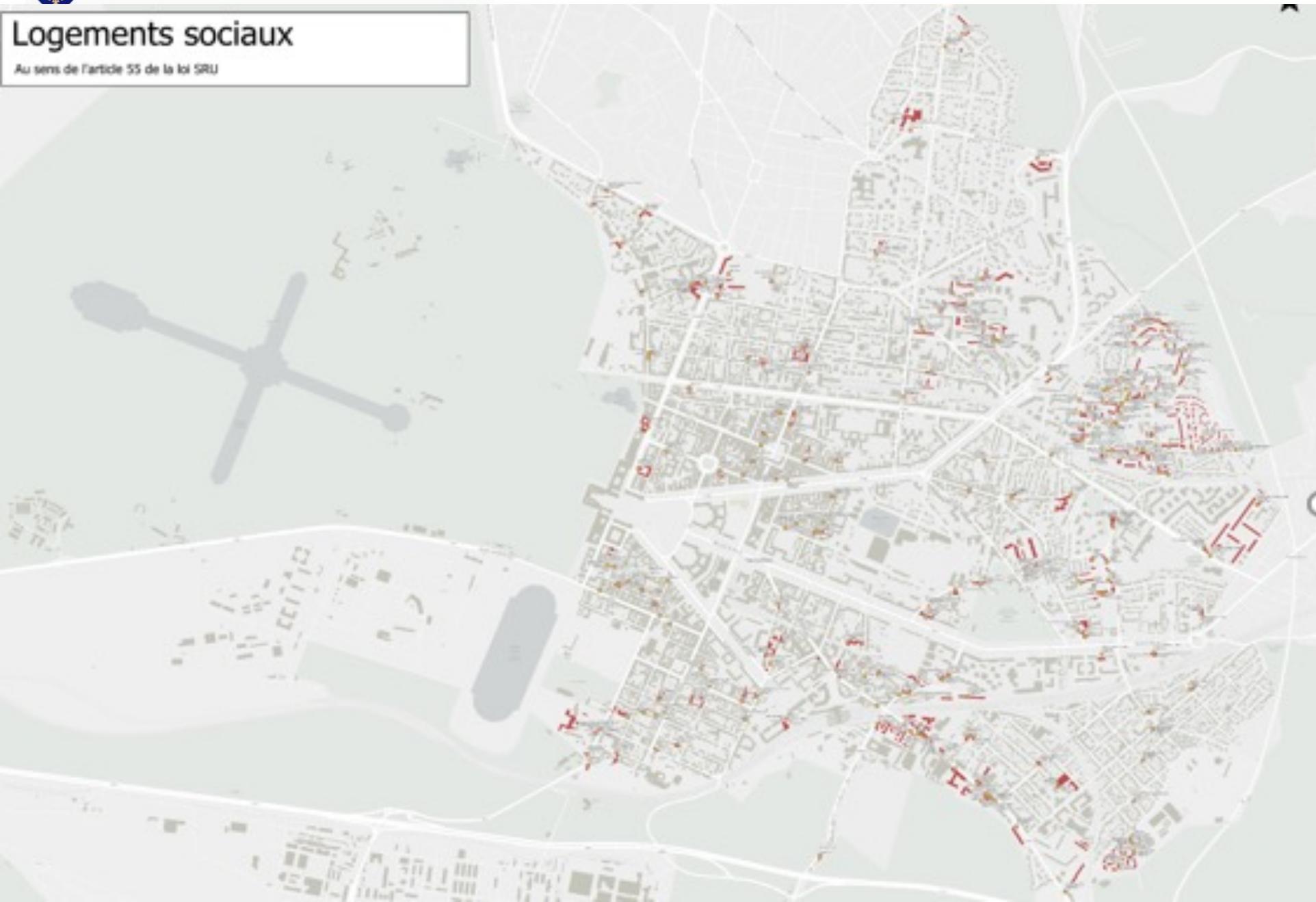
10. DROITS DE RÉSERVATIONS EN COURS DE LA VILLE DE VERSAILLES (09/2023)

Bailleur	Droits de réservation ville de Versailles	%
Versailles-Habitat	931	61%
Les Résidences 78/91	325	21%
Seqens	100	7%
Immobilière 3F	65	4%
IRP	48	3%
Domnis	40	3%
1001 Vies Habitat	20	1%
Total	1529	100%



Logements sociaux

Au sens de l'article 55 de la loi SRU





Répartitions des logements sociaux familiaux (hors foyer)

Financement d'origine			
PLAI	PLUS	PLS	Total
159	6353	883	7395

Type de construction		
Individuel	Collectif	Total
173	7222	7395

Nombre de pièces					
1	2	3	4	5 et plus	Total
960	1414	2769	1692	560	7395

Répartition par tranche d'âge (année de construction)						
Moins de 5 ans	Entre 5 et 10 ans	Entre 10 et 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Entre 40 et 60 ans	plus de 60 ans	Total
214	303	532	726	2667	2953	7395



Nom du propriétaire	Foyer	Logement	Total	
Versailles-Habitat		3644	3644	46%
Seqens (Sogemac, Domaxis, France-Habitation)	49	753	802	10%
Les Résidences 78/91	65	704	769	10%
Immobilière 3F	2	749	751	9%
La Sablière		511	511	6%
Domnis		303	303	4%
IRP		233	233	3%
ALJT	142		142	2%
Emmaüs-Habitat	126	7	133	2%
EHPAD Lépine	112		112	1%
1001 Vies - Habitat	35	68	103	1%
SONACOTRA	74		74	1%
Personne physique (IML, ANAH, PLS privé, ...)		72	72	1%
EHPAD Petites Sœurs des Pauvres	69		69	1%
Habitat et Humanisme	22	38	60	1%
Autres	11	33	44	1%
Erigère		35	35	0%
SNI		28	28	0%
In'li		19	19	0%
SNL		16	16	0%
Freha		14	14	0%
Vilogia		14	14	0%
Total	707	7241	7948	100%



Année	Résidences principales	Nombre de logements SRU	Pourcentage de logements SRU	Logements sociaux exigés	Logements sociaux manquants
2001	37 675	6 003	15,93%	7 535	1 532
2002	37 679	6 023	15,99%	7 536	1 512
2003	37 824	6 050	16,00%	7 565	1 488
2004	37 937	6 121	16,13%	7 587	1 385
2005	37 680	6 172	16,38%	7 536	1 267
2006	37 326	6 253	16,75%	7 465	1 212
2007	37 053	6 286	16,96%	7 411	1 124
2008	36 837	6 366	17,28%	7 367	1 001
2009	37 087	6 436	17,35%	7 417	981
2010	37 333	6 470	17,33%	7 467	996
2011	37 317	6 574	17,62%	7 463	889
2012	37 528	6 609	17,61%	7 506	896
2013	37 655	6 689	17,76%	9 414	2 727
2014	37 489	6 827	18,21%	9 372	2 545
2015	37 505	6 972	18,59%	9 376	2 404
2016	37 704	7 058	18,72%	9 426	2 368
2017	37 704	7 182	19,05%	9 426	2 244
2018	37 859	7 395	19,53%	9 465	2 069
2019	38 279	7 406	19,35%	9 570	2 163
2020	38 629	7 735	20,02%	9 657	1 922



Bailleur	Nombre de Logement		%
Les Résidences 78/91	573		41%
Dont Moser		380	
Versailles-Habitat	461		33%
Dont Moser		300	
Seqens	242		17%
I3F	53		4%
Sablière	25		2%
Domnis	23		2%
Autre	6		0%
Total	1383	680	100%



- 1) **Les Résidences 78/91 – Rue Vauban** (*Livré*) : 42 logements sociaux
 - 29 PLUS - 13 PLAI
 - Pas de subvention de Surcharge Foncière
 - 13 T1 - 15 T2 - 10 T3 - 4 T4

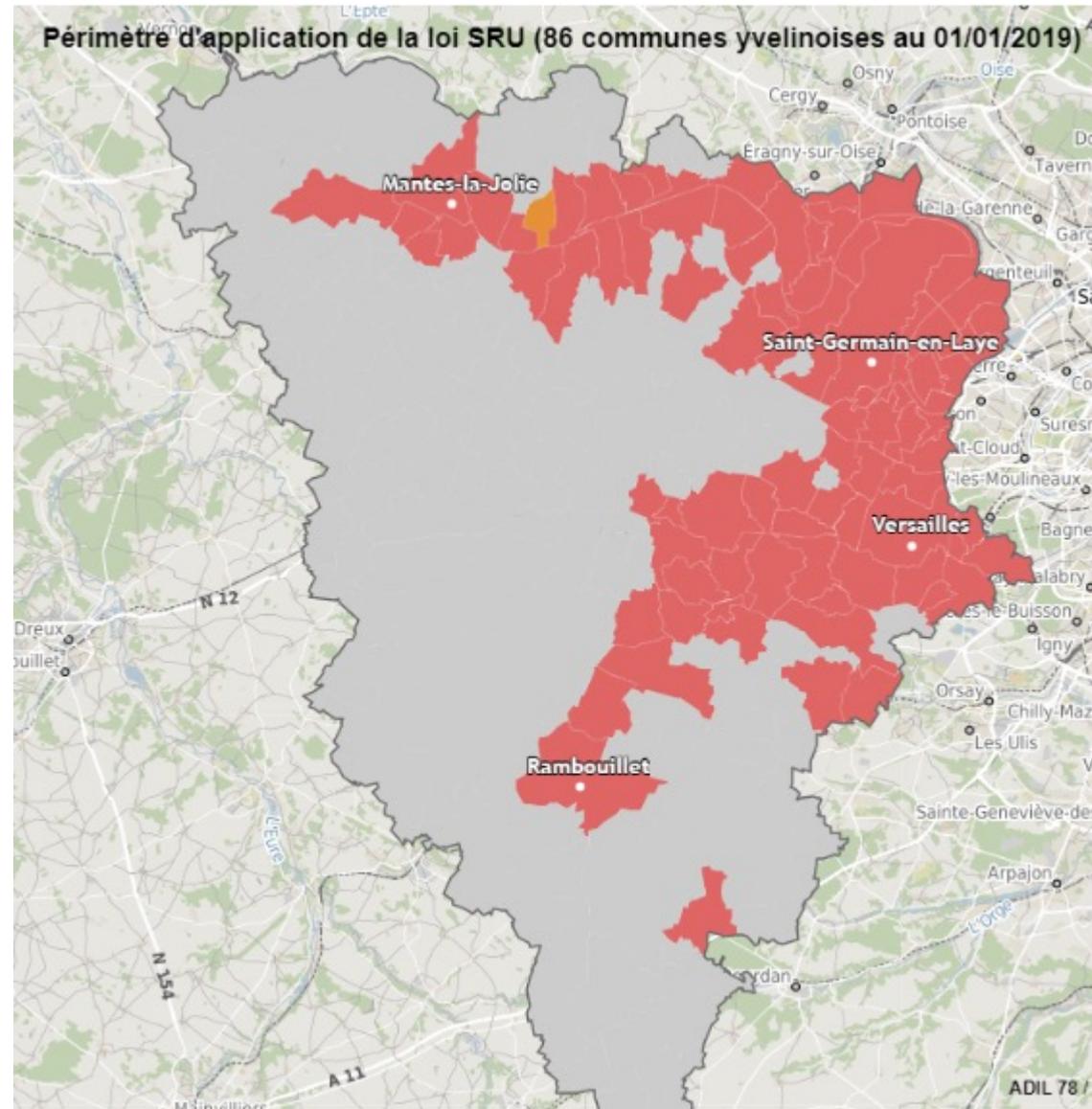
- 2) **Les Résidences 78/91 – Rue Pasteur/Av. de Paris** (*en travaux*) : 42 Logements sociaux
 - 29 PLUS - 13 PLAI
 - Pas de subvention de Surcharge Foncière
 - Typologies non communiquées à ce jour

- 3) **Versailles-Habitat – 10 bis rue Pasteur** (*Livré*) : 5 Logements sociaux
 - 2 PLAI - 3 PLUS
 - Subvention de Surcharge Foncière de 77 308 €
 - 3 T1 - 2 T2



La loi « SRU » (solidarité et renouvellement urbains) du 13 décembre 2000 vise à favoriser l'équilibre social dans les territoires et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel (25% ou 20%). Dans le détail, la loi impose aux communes de plus de 3500 habitants (1500 habitants en Ile-de-France) situées dans des intercommunalités de plus de 50 000 habitants avec au moins une commune de plus de 15 000 habitants de respecter un seuil minimal de logements sociaux sur leur territoire d'ici 2025.

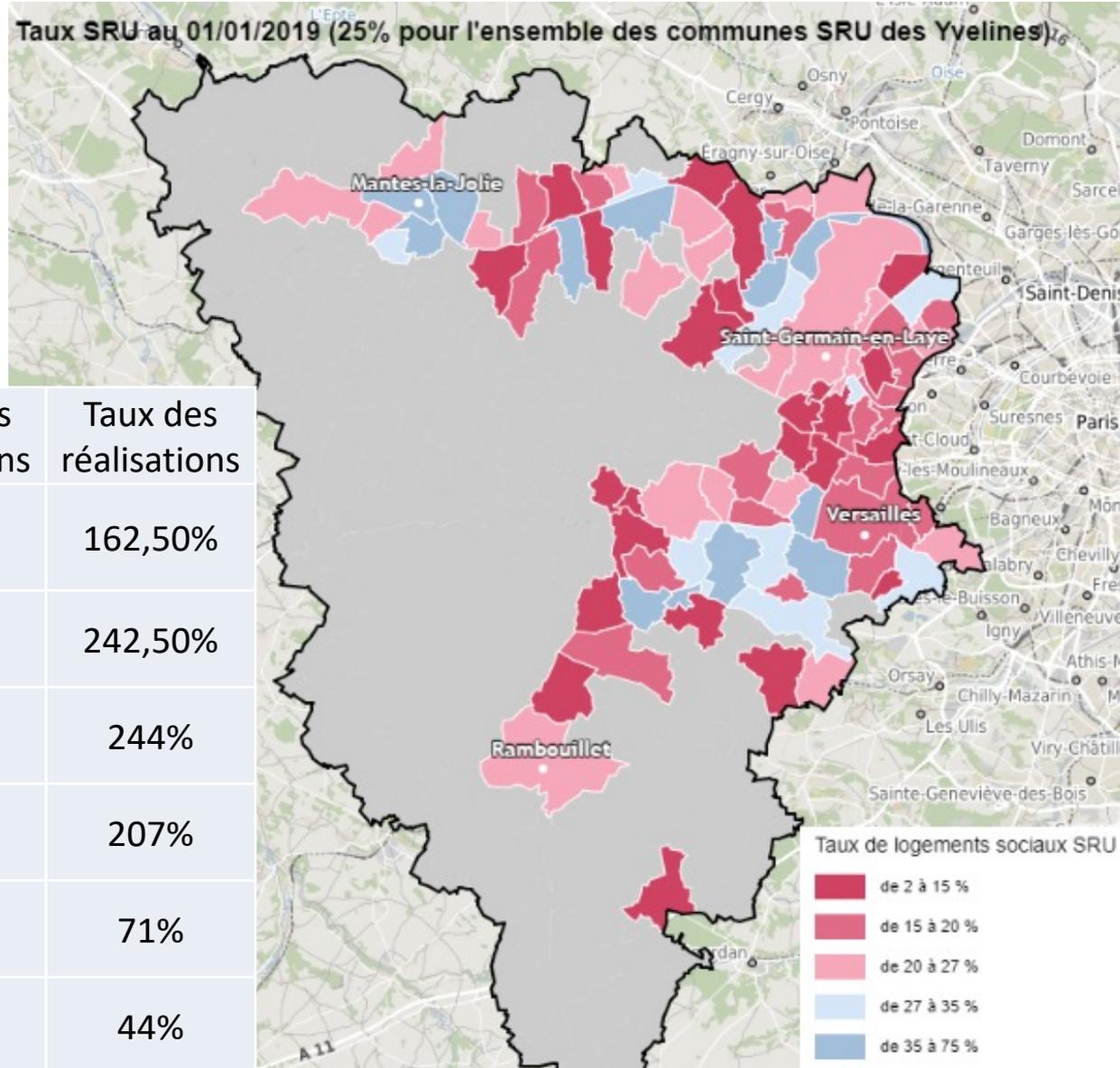
Les communes déficitaires en logement social au titre de la loi SRU sont soumises à un rythme de rattrapage défini pour trois ans qui doit lui permettre d'atteindre le taux légal, et dont le respect fait l'objet d'un bilan triennal, réalisé par le ministère du Logement. Dans ce cadre, les préfets de département peuvent prononcer des arrêtés de carence à l'encontre des communes n'ayant pas atteint leurs objectifs de rattrapage





Bilan des obligations triennales à Versailles

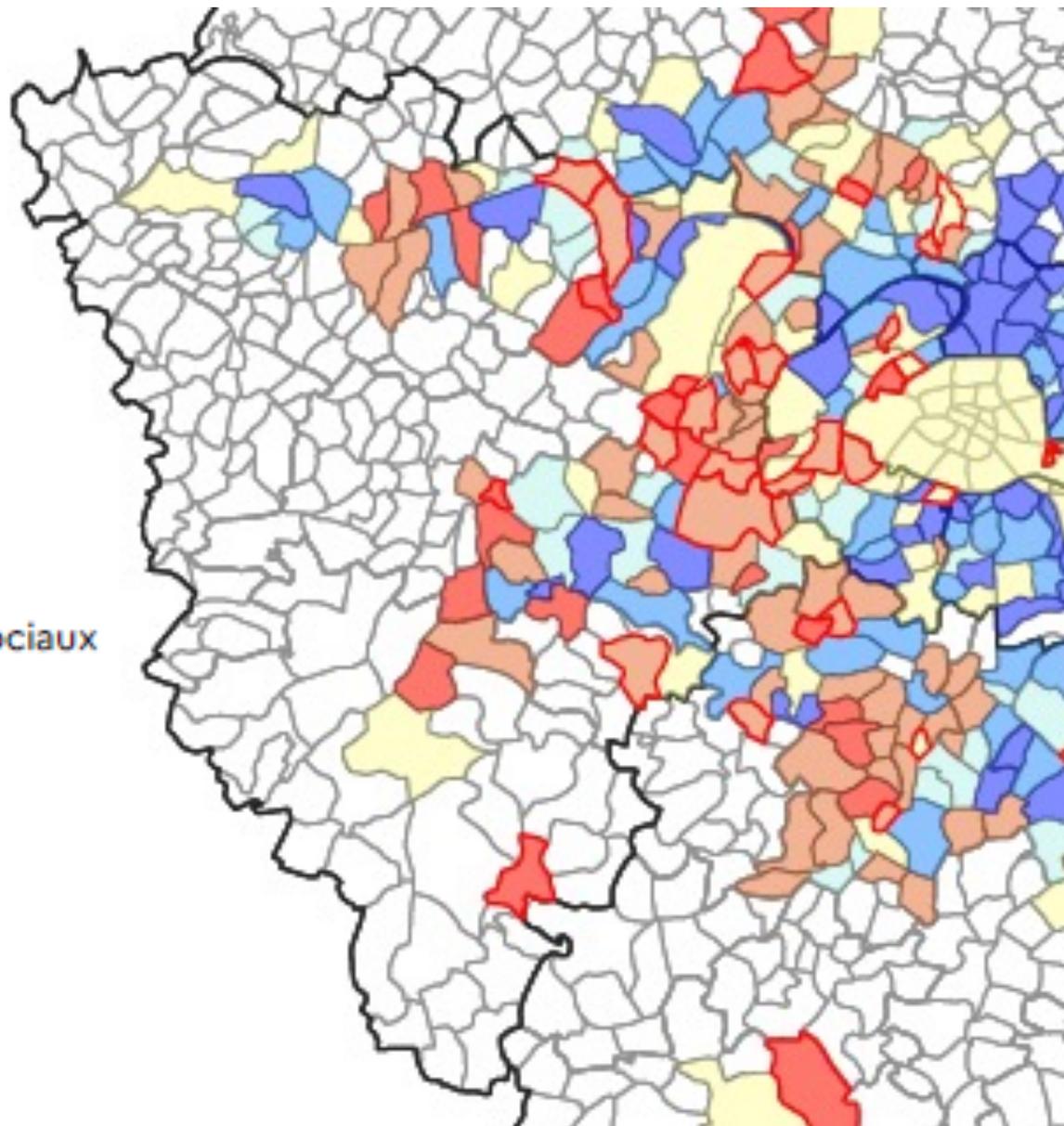
Période triennale	Objectif triennal	Bilan des réalisations	Taux des réalisations
2002-2004	203	330	162,50%
2005-2007	219	531	242,50%
2008-2010	168	407	244%
2011-2013	149	309	207%
2014-2016	681	480	71%
2017-2019	781	343	44%





VERSAILLES 16. APPLICATION DE LA LOI SRU DANS LES YVELINES

Taux de logements locatifs sociaux
au 1er janvier 2019





Des opérations peuvent bénéficier d'une subvention foncière lorsque la charge foncière en construction neuve ou le coût global de l'opération en acquisition-amélioration dépasse la valeur foncière de référence multipliée par la surface utile de l'opération. Ces subventions foncières peuvent être accordées par les collectivités locales aux bailleurs sociaux quand ils acquièrent ou ont acquis un immeuble ou un terrain depuis moins de cinq ans à la date de la demande de décision favorable à l'octroi de la subvention. À Versailles ses modalités sont les suivantes :

Le montant total des subventions de la ville de Versailles auprès des bailleurs sociaux pour les trois années 2017-2018-2019 s'élève à **3 135 841,35 €**

$$SF = SB \times (SU+SLC) \times CTO + 0,5 \times CFG \times NG$$

SB : Subvention de Base,

Travaux	Emplacement	Réalisation	Subvention de base (SB)
Neuf	Secteur SPR	VEFA	300,00 €
Neuf	Secteur SPR	MO direct	350,00 €
Neuf	Hors-secteur SPR	VEFA	250,00 €
Neuf	Hors-secteur SPR	MO direct	300,00 €
Acquisition-Amélioration	Secteur SPR	VEFA	500,00 €
Acquisition-Amélioration	Secteur SPR	MO direct	600,00 €
Acquisition-Amélioration	Hors-secteur SPR	VEFA	400,00 €
Acquisition-Amélioration	Hors-secteur SPR	MO direct	500,00 €

SU : Surface Utile, en m² de l'habitation

SLC : Surface des Locaux Collectifs ou à usage commun, en m², dans le cas des logements-foyers

CTO : Correctif de Tailles d'Opération

CFG : Coût Forfaitaire pour les garages enterrés

NG : Nombre de Garages enterrés

Supplément pour PLAI et PLUS

Majoration de 1 000 € pour chaque logement PLAI

Majoration de 500 € pour chaque logement PLUS

Supplément T1 et T2

Majoration de 200 € pour chaque logement T1 ou T2 dans la limite de 40% des logements sociaux de l'opération

Supplément pour réalisation de jardins familiaux

Majoration de 1000 € pour chaque jardin familial



19 . LES PUBLICS PRIORITAIRES : DALO

Les principes de la loi : Ce droit est dit « opposable », c'est-à-dire que le citoyen dispose de voies de recours pour obtenir sa mise en œuvre effective. L'État est garant de ce droit et doit faire reloger ou héberger les personnes reconnues prioritaires. C'est le préfet de département qui mobilise les organismes de logements sociaux ou les structures d'hébergement pour reloger ou héberger les personnes.

Pour déposer un recours DALO, il faut résider sur le territoire français de façon régulière, ne pas être en mesure d'accéder par vos propres moyens à un logement décent et indépendant ou de vous y maintenir, être de « bonne foi » et répondre aux conditions d'accès à un logement social.

Il faut répondre à un ou plusieurs des 7 critères suivants :

- *Être sans domicile,*
- *Être menacé d'expulsion sans relogement,*
- *Être hébergé dans une structure d'hébergement ou une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) de façon continue depuis plus de 6 mois ou logé temporairement dans un logement de transition ou un logement foyer depuis plus de 18 mois,*
- *Être logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux,*
- *Être logé dans un logement ne présentant pas d'éléments d'équipement et de confort exigés (absence de chauffage, eau potable...); à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter soi-même un handicap,*
- *Être logé dans un logement dont la surface habitable n'est pas supérieure ou égale à 16 m² pour un ménage sans enfant ou 2 personnes, augmentée de 9 m² par personne en plus dans la limite de 70 m² pour 8 personnes et plus, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter soi-même un handicap,*
- *Être demandeur d'un logement social depuis un délai supérieur au délai anormalement long sans avoir reçu de proposition adaptée aux besoins (10 ans pour un T4 à Paris, 3 ans pour un logement dans les Yvelines).*

Le demandeur doit avoir fait des démarches préalables pour accéder ou se maintenir dans un logement adapté à ses besoins. La principale démarche consiste à avoir déposé une demande de logement social.



20 . LES PUBLICS PRIORITAIRES : ACD

Les accords collectifs départementaux (ACD) signés entre l'État et les bailleurs sociaux d'un département ont pour objet de répondre à l'exigence d'une meilleure prise en compte de la demande des personnes défavorisées cumulant des difficultés économiques et sociales.

La labélisation au titre des ACD doit être demandée à la DDCS par une assistante sociale, le service logement de la ville, la structure hébergeante ou le bailleur. Le demandeur doit être dans un des cas suivants :

- *En situation de handicap ou d'invalidité ou famille ayant à leur charge une personne ou plus en situation de handicap*
- *Sortant d'un appartement de coordination thérapeutique*
- *Hébergées ou logées temporairement en structure ou sortant d'une place d'hébergement financées par les pouvoirs publics CHRS, CHS, CHU / Nuitées d'hôtel, FJT, Centre Maternel, Associations du Logement Temporaire, Structures financées pour dispositif SOLIBAIL, Structures financées pour dispositif BAIL GLISSANT, CADA / CHUDA, MAISON RELAIS / PENSION DE FAMILLE*
- *Exposées à des situations d'habitat indigne (logements déclarés insalubres et non décents)*
- *Personnes victimes de violences au sein du couple ou de la famille ou menacées de mariage forcé ou personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords*
- *Engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles*
- *Victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal*
- *Personnes en situation avérée de sur-occupation ou de sous-occupation*
- *Dépourvues de logement ou hébergées temporairement chez un tiers n'ayant aucun lien de parenté parent/enfant ou concubinage*
- *Personnes menacées d'expulsion (à partir de l'assignation)*



Les demandeurs relevant des ACD et du DALO doivent se voir réserver 100% des attributions du contingent préfectoral « Mal-logés » et a minima 25% des contingents des autres réservataires.

Deux autres types de publics prioritaires sont à prendre en compte :

1) Les demandeurs relevant du 1^{er} quartile des ressources

La loi Egalite et Citoyenneté du 27 janvier 2017 impose de consacrer au moins 25% des attributions annuelles effectives de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) aux demandeurs relevant du premier quartile de revenus

La valeur des quartiles a été calculée à partir du SNE, fichier enregistrant les demandes de logement social ; or un grand nombre de ces demandes sont erronées ou incomplète

2) Les travailleurs essentiels

Le gouvernement a annoncé que les travailleur essentiels ou clefs (aides soignantes, enseignants, éboueurs, ...) seraient priorisés pour l'attribution des logements sociaux, ce qui a été introduit par la lois 3DS

Il doit définir par décret la liste des professions concernés et le processus de priorisation.

De façon paradoxale, le gouvernement qui a annoncé la priorisation des travailleurs essentiels pour l'accès au logement social, vient de réformer la demande de logement social, notamment en supprimant la profession du demandeur du formulaire de demande.