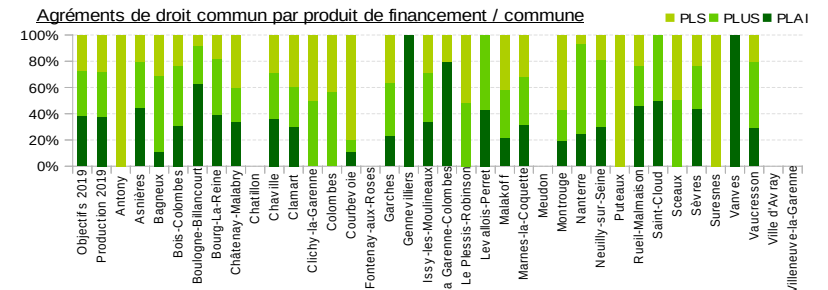


Bilan 2019 du financement du logement locatif social DRIHL Hauts-de-Seine

Les chiffres de la production

Au 1^{er} janvier 2019, le parc social des Hauts-de-Seine a augmenté de 1 155 logements pour atteindre 206 898 logements, soit 28,38 % des résidences principales du département. En 2018, ce taux était de 28,32 %.

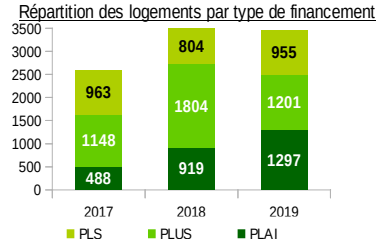
En 2019, 3 453 logements sociaux ont été agréés dans le département avec 1 297 PLAI (+71%) dont 191 financés par l'ANRU, 1 201 PLUS (-22 %) dont 143 financés par l'ANRU et 955 PLS (-17 %). La part des logements agréés dans les 22 communes déficitaires s'établit à 64 %, soit 2 220 logements.



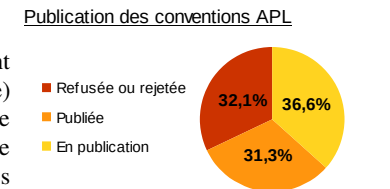
La production se distingue par le nombre de résidence spécifique qui a été financé : 1 résidence accueil-pension de famille (50 PLAI), 3 résidences sociales (320 PLAI) et 3 FJT (306 PLAI), soit 20 % des agréments. De plus, 377 logements étudiants, dont 110 en PLUS, ont également été financés, soit 11 % des agréments

L'ensemble des agréments délivrés sur la période 2017-2019 représente 127 % des objectifs notifiés au titre de la loi SRU cumulés, et 111 % des objectifs PLAI, mais avec une grande variabilité entre communes.

Par ailleurs, 2740 logements déjà agréés ont fait l'objet d'une convention APL en 2019. Le loyer moyen observé est de 6,52 €/m²SU pour le PLAI, 7,46 €/m²SU pour le PLUS et 14,43 €/m²SU pour le PLS.



Néanmoins, trop de conventions signées ne sont pas publiées (non opposables lors d'une vente) et le temps d'instruction avec les bailleurs reste trop long (6 mois). Face à ces difficultés, une harmonisation régionale des méthodes et des outils d'instruction a été conduite, et présentée fin décembre aux bailleurs du département.

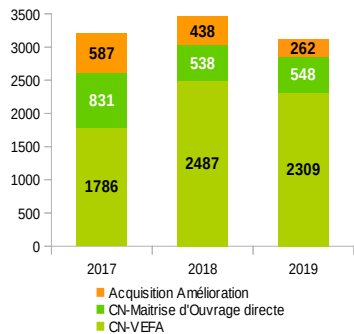


Quels sont les modes opérationnels privilégiés ?

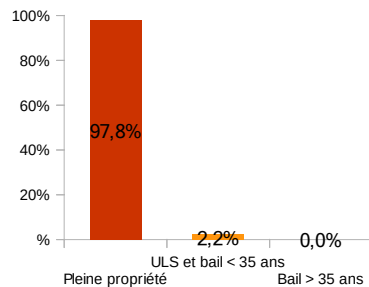
En 2019, la production par le biais de la construction neuve est relativement stable, passant de 94 % à 92 %, avec une part de production sous maîtrise d'ouvrage bailleur stable par rapport à 2018 qui s'établit à 19 %. La diminution de 30 points en 3 ans de la MOAD dans la part de la production neuve peut interpellier sur la capacité à long terme de certains bailleurs sociaux à pouvoir développer des projets en dehors de la VEFA.

Les opérations agréées en 2019 seront réalisées sous deux régimes fonciers : 97,8 % d'entre elles en pleine propriété et 2,2 % en offre non pérenne (usufruit et baux inférieurs à 35 ans).

Construction Neuve et Acquisition Amélioration (hors ANRU)



Régime foncier

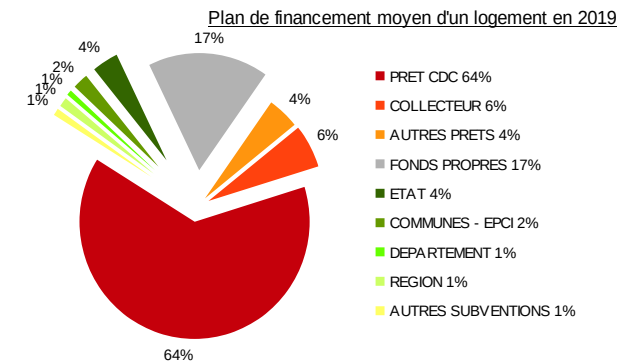


Quels sont les principaux financeurs du logement social ?

En 2019, les subventions État pour la production de logements sociaux ont atteint **20 081 107,12 €**, soit près de la totalité des montants délégués en 2019.

69 % des logements agréés ont bénéficié de cette enveloppe, déclinée en subvention principale, en prime spécifique d'insertion Île-de-France et en subvention foncière.

Par rapport à 2018, la répartition des financements reste pratiquement inchangée.



Les paiements

En 2019, 81 opérations ont fait l'objet d'une clôture, dont une part importante de dossiers en PLS. Le **montant** des subventions payées aux bailleurs s'élève à 6 720 914,64 €, soit une baisse de 14 % par rapport à 2018.

Ces sommes payées concernent essentiellement des opérations de 2013, 2014 et 2015.

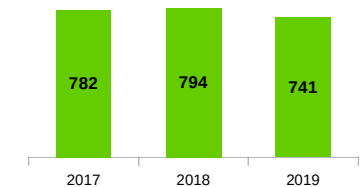
Le différentiel observé annuellement entre les subventions engagées et payées provient de la non sollicitation par les bailleurs des subventions octroyées, ou de la non réalisation des conventions APL, pièce indispensable au paiement des acomptes de subvention.

L'évolution du LLI

Cette année, le nombre d'agréments pour les LLI a légèrement baissé par rapport à l'année précédente avec 741 logements agréés contre 794 en 2018.

Ce dispositif prévoit un régime fiscal spécifique avec l'application d'un taux de TVA de 10 % et d'une exonération de TFPB sur 20 ans assortie d'une obligation de location à personnes respectant des plafonds de ressources.

Evolution du nombre de LLI entre 2017 et 2019



Sous quelle temporalité s'organise l'instruction des agréments ?

Le protocole entre l'AORIF, la Caisse des Dépôts et l'État établi pour la période 2020-2022 préconise le dépôt des dossiers d'agrément tout au long de l'année afin de sécuriser la mise en œuvre de la programmation, avec comme objectif 30 % des dossiers déposés au 1^{er} juin et 50 % au 31 août. En contrepartie, l'État instructeur s'est engagé sur des délais d'instruction des dossiers.

Compte tenu des dates de dépôt observées en 2019, ces objectifs doivent conduire les bailleurs à anticiper leur dépôt de dossier d'environ un mois.

Malgré les incitations financières mise en place depuis 2018, seuls 39 dossiers représentant un total de 828 PLAI/PLUS ont été déposés avant le 30 septembre, soit 38 % de la production PLAI/PLUS.

Répartition des dépôts de dossiers

