

# Versailles Grand Parc

## Logements sociaux

### Vers un nouveau souffle avec Versailles Grand Parc ?

Les familles, y compris celles issues des classes moyennes, pourront-elles continuer à vivre à Versailles ? Devront-elles solliciter des logements sociaux ou quitter Versailles si ces derniers sont en nombre insuffisant ? En effet, se loger est devenu une source d'inquiétude croissante pour certains Versaillais : la hausse continue du coût des logements (achat et location), largement supérieure au taux d'inflation, conduit un nombre de plus en plus élevé de Versaillais à être éligibles aux logements sociaux. Mais la rareté du foncier à Versailles rend plus aigüe la construction de logements, en particulier sociaux, et problématique l'expansion démographique.

Nous tentons ci-dessous d'éclairer le processus, infiniment complexe, de financement et de construction, de droits de réservation et de modalités d'attribution des logements sociaux.

Des bailleurs spécialisés sont chargés de construire et de gérer ces logements :

- . les O.P.H. Offices Publics de l'Habitat, par exemple Versailles Habitat, office municipal.
- . les E.S.H. Entreprises Sociales pour l'Habitat, organismes privés avec parts détenus par des actionnaires, en général des entreprises désirant loger leurs collaborateurs.

Ces bailleurs sont sollicités par l'Etat, le département, les communes, les communautés d'agglomération et les organismes " Action Logement " pour concrétiser des opérations immobilières, suivant un Plan Local de l'Habitat (PLH) propre à Versailles Grand Parc selon la délégation reçue des communes.

Ce PLH est élaboré dans le cadre fixé, au niveau de la Région Ile-de-France, par le Préfet de Région et en concertation avec les communautés d'agglomération ou de communes, par le plan de Territorialisation de l'Offre de Logements (T.O.L.).

Dans le PLH 2006-2011 les objectifs s'élevaient :

- pour VGP à 900 logements/an pendant 6 ans, dont 295 logements sociaux/an. Fin 2011 l'objectif de 295 logements sociaux/an n'a pas été atteint.
- pour Versailles les chiffres correspondants étaient de 285 logements/an dont 105 logements sociaux/an.

**Pour la période 2012-2017, l'objectif de 70 000 logements a été fixé pour la Région Ile-de-France** à répartir dans chaque bassin de territorialisation. Pour Versailles Grand Parc étendu (i.e. avec Bailly, Noisy-le-Roi, Rennemoulin), l'objectif est de 1867 logements neufs/an (y compris logements sociaux). La répartition des logements à l'intérieur de VGP et l'objectif de logements sociaux seront précisés par VGP puis validés par le Préfet de Région en juin 2012.

VGP a proposé, pour les 11 communes présentes en 2010, 1000 logements totaux + 500, à condition que l'Etat libère pour ces derniers du terrain, notamment à Satory. Le complément à 1867 (soit 367) correspond aux communes de Bailly et Noisy-le-Roi, astreintes à la loi SRU.

Il faut distinguer la construction conduisant le bailleur à devenir gestionnaire d'un ensemble immobilier et les droits d'attribution, liés aux contributions du financement, affectés à chaque réservataire (Ville, Préfecture, Armée, ...)

## 1 - Financement et construction des logements sociaux

Le bailleur bénéficie de 3 sources de financement pour son opération immobilière :

1.1 - **un emprunt auprès de la CDC** (Caisse des Dépôts) pour 60% environ du coût de l'opération avec des taux sur 50 ans compris entre 3 et 4%, variables en fonction du taux du livret A et de la catégorie de logements sociaux (plus le logement est " social ", plus le taux est bas).

La ville d'implantation garantit 20% de ces prêts.

1.2 - **des subventions, de l'ordre de 20 à 25% de l'opération, assurées par :**

### - l'Etat

Ces subventions au logement social sont variables suivant les lois de finances : 8 000 à 12 000 euros/logement, avec une baisse prévue en 2012.

Par ailleurs des subventions indirectes sont accordées :

- . exonérations de charges foncières pendant 25 ans
- . paiement de l'APL aux locataires
- . TVA de 5,5%, mais devant passer à 7% au 1<sup>er</sup> semestre 2012

### - les Collectivités locales

- **Département** : Dans le cadre du Plan Local de l'Habitat (PLH), les **CDOR** (Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle), négociés avec des villes ou des agglomérations, financent des logements (privés ou sociaux). Le montant des subventions est variable suivant les CDOR et le type de logements. Le département a signé un CDOR avec VGP fin 2007 pour la période 2008-2013 en vue de la construction de 4914 logements dont 1591 logements sociaux : fin 2010 517 logements sociaux ont été livrés ; si les 548 prévus en 2011 sont achevés, la livraison globale pour la période sera de 1065, soit un taux de réalisation de 67%.

Le Conseil général s'est engagé à verser une subvention de 7,9M (dont 3,7 versés fin 2007) correspondant aux surcharges foncières (surcoût dû à la rareté du foncier). VGP a décidé d'affecter cette somme uniquement aux logements sociaux PLAI et PLUS suivant une subvention forfaitaire de 4500 euros/logement. Pour les logements étudiants (inclus dans les logements sociaux) le CDOR verse 10000 euros/logement.

- **Intercommunalité (VGP)** : celle-ci négocie et répartit les subventions du CDOR (4500 euros/logement PLAI et PLUS) dans chaque commune. Elle accorde en plus sur son propre budget une subvention comprise entre 2500 et 15000 euros/logement (selon le type de logement

et ses caractéristiques) pour tout logement social (y compris les PLS), également pour payer les surcharges foncières.

- **Communes** : chaque ville garantit 20% des emprunts effectués par le bailleur et a toute liberté pour les subventions (surcharges foncières et aides directes). La ville de Versailles est engagée à hauteur de 96 M en garantie d'emprunts pour le logement social (budget 2012) et elle subventionne les surcharges foncières : de 2007 à 2010 elle a versé 0,5 K€ en moyenne chaque année et la même somme a été provisionnée en 2011 et 2012.

### 1.3 - ses fonds propres : le complément de l'opération.

A Versailles 6500 logements sociaux sont gérés par les divers bailleurs suivant la répartition suivante :

## 2 - Droits de réservation des logements

Lors d'une opération immobilière engagée par les organismes de construction de logements sociaux, les droits de réservation de ces logements sont attribués en fonction du montant du financement de chaque partie (commune, Etat, bailleur, ...) :

- 20% pour la commune correspondant à la garantie de prêt accordée par celle-ci.
- 30% pour la Préfecture : 5% pour les fonctionnaires et 25% pour les mal-logés.
- 50% restants :

. Pour les OPH : moins pourvus en capital, ils vendent environ 30% de ces droits aux collecteurs du 1% ou aux communes n'ayant pas leur contingent SRU et réservent les derniers 20% pour la commune dont ils sont les mandataires (i.e. pour Versailles dans le cas de Versailles Habitat) mais, en raison de l'accroissement du prix du foncier et de la baisse des subventions, les OPH pourraient chercher à vendre ces droits restants (20%).

. Quant aux ESH mieux dotés en capital, ils conservent ces 50%.

A Versailles, sur les 6500 logements sociaux, les droits de réservation à la disposition de la ville de Versailles sont au maximum de 2500 logements (Ville de Versailles + Versailles Habitat). Pour les Versaillais il faut ajouter les 850 droits de réservation de la Préfecture spécifiques aux mal-logés.

**En pratique, sur ses 2500 logements réservés, la mairie dispose de 30 à 50 logements vacants chaque année**, auxquels il faut ajouter les logements nouvellement construits ou réhabilités. Depuis le 1er avril 2011, date de la création d'un fichier unique des demandeurs de logements sociaux pour l'ensemble de la Région Ile-de-France, le nombre de demandeurs a augmenté de 2000 à 3000, mais celui des demandeurs réellement intéressés par Versailles est probablement inférieur ; mais il reste environ 40 fois plus élevé que les disponibilités.

Les chambres pour étudiants, lorsqu'elles ne sont pas incluses dans une résidence privée pour étudiants, sont désormais comptabilisées dans les logements sociaux.

## 3 - Modalités d'attribution des logements aux demandeurs

Quand un bailleur propose un logement (neuf ou libéré) à un réservataire (Préfecture, Ministère, Commune, Organisme de " Action Logement ", ...), celui-ci propose 3 candidats (en pratique la Préfecture et les Ministères n'en proposent qu'un) parmi sa liste d'attente selon ses propres

critères sociaux. Chaque mois, chez le bailleur, une commission choisit un demandeur parmi ces 3. Pour chaque demandeur de logement il est donc utile de s'adresser à sa mairie et aussi à la Préfecture qui dispose de ses propres droits de réservation ; pour les autres bailleurs leurs droits de réservation (autre que la part communale) sont réservés aux entreprises cotisant au 1%.

## Conclusion

**En raison du faible taux de rotation des logements sociaux existants, la demande de ces logements, toujours en expansion, ne peut être satisfaite si les nouvelles constructions sont trop peu nombreuses.** Or, à Versailles, le foncier mobilisable pour la construction de logements est disponible en quantité importante à court terme seulement sur les terrains de l'ancienne caserne Pion et à long terme sur ceux de Satory, mais la disponibilité de ces derniers terrains est liée aux décisions incertaines de l'Etat. Pour les constructions de logements sociaux, l'incertitude est encore plus grande car les subventions correspondantes dépendent des décisions de l'Etat (en baisse malgré des objectifs en hausse), du département, de VGP et de la ville (pour celle-ci 0,5 M€/an de subvention, soit 0,33% du budget).

**Afin que le potentiel de logements sociaux devienne significatif à Versailles, une révision de la politique actuelle de la ville doit être envisagée suivant 2 axes :**

- densification du foncier existant.
- accélération de la mise à disposition des terrains de Satory Ouest.

**Si cette nouvelle politique n'est pas adoptée, il semble clair qu'un nouveau souffle pour la construction de logements sociaux ne peut être apportée qu'en utilisant les territoires des autres communes de VGP. Mais il serait alors nécessaire que VGP définisse sur le long terme une politique foncière et budgétaire pour la construction de ces logements ; sinon beaucoup de familles seront contraintes d'aller habiter à l'extérieur de l'agglomération.**

*Extrait de la revue de janvier 2012 - Association Essor de Versailles – <http://www.essor-de-versailles.fr>*