



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires

Melun, le

28 MARS 2023

Service habitat et rénovation urbaine

Le Préfet de Seine-et-Marne

à

Monsieur le Préfet de la Région Île-de-
France,
Préfet de Paris

Objet : Convention de délégation des aides à la Pierre (DAP) - CA Melun Val de Seine (CAMVS)
bilan de la 3ème DAP 2016-2022 et avis sur la demande de renouvellement (4ème DAP)

Pièces jointes : délibération du 6 février 2023 et projet de convention de délégation 2023-2028
bilan de la DAP 2016-2022 élaboré par la CAMVS

La CAMVS a signé en 2016 avec l'État une 3ème convention de DAP pour une durée de 6 ans, la menant jusque fin 2021. En l'absence d'un PLH exécutoire, elle a fait l'objet d'une prorogation d'une année jusque fin 2022.

Par courrier du 3 juin 2022, la CAMVS a émis le souhait de renouveler la DAP. Ce renouvellement s'appuie sur le programme local de l'habitat (PLH), adopté le 26 septembre 2022, suite à l'avis favorable et sans réserve émis par le CRHH du 8 juin 2022, et exécutoire depuis le 28 novembre 2022.

Par délibération du 6 février 2023, le conseil communautaire de la CAMVS accepte la délégation de compétences pour six nouvelles années, période allant de début 2023 à fin 2028. En vue de l'examen de cette demande de renouvellement lors de la séance du CRHH prévue le 31 mars prochain, je vous fais part de mon avis portant sur le bilan de la délégation 2016-2022 ainsi que sur les grandes orientations du projet de renouvellement de la convention, annexé à la délibération du 6 février.

En remarque introductive, cette DAP a permis une appropriation progressive des champs de la politique de l'habitat et la mise en œuvre d'une politique volontariste à l'échelle du territoire de l'agglomération.

Ce dispositif permet à la CAMVS d'intervenir très en amont dans la programmation des opérations de logements sociaux dans ses communes et ainsi de rendre l'agglomération plus pertinente dans la définition et la mise en œuvre de sa stratégie habitat, pour répondre aux enjeux majeurs portant à la fois sur le parc public et sur le parc privé.

En outre, ce dispositif est un réel outil de renforcement des échanges avec les services de l'État, en étant le support d'une réelle démarche partenariale et de portage consensuel des enjeux habitat sur l'agglomération.

1 - Bilan de la délégation 2016-2022

• Bilan parc public - production de logements sociaux

L'objectif de production de logements sociaux de la 3ème convention de délégation était initialement établi à **900 logements sociaux sur les 6 ans. Cet objectif a été relevé à 1 483 logements** au moment de la prolongation de la convention pour tenir compte de la dynamique des agréments sur cette période et des obligations liées au rattrapage du déficit SRU sur 7 communes.

L'enveloppe initiale de 5 142 000 € de **droits à engagement a été augmentée à hauteur de 7 625 987 €.** **Le résultat global est donc de 1 453 logements sociaux (98 % de l'objectif quantitatif), répartis entre 522 PLAI, 656 PLUS et 261 PLS (soit 37 % PLAI, 45 % PLUS et 18 % PLS).**

La production s'est faite majoritairement sur les communes déficitaires SRU, permettant contribuer au rééquilibrage du parc social sur un territoire déjà doté d'un grand nombre de logements sociaux (les 3 communes centre : Melun 41 %, Dammarie les Lys 40 % et Le Mée sur Seine 48%).

Sur les 7 années (DAP prorogée d'une année en 2022), la DDT a délégué à la CAMVS 7 036 843 € afin d'attribuer les subventions du fond national des aides à la pierre, en complément la CAMVS a affecté au logement social 2 509 200 € sur ses fonds propres, ainsi que 1 058 000 € provenant du fonds SRU. Ces aides non négligeables ont permis d'améliorer les équilibres des opérations de logements sociaux.

Il convient également de rappeler que le territoire de la CAMVS a été durant ces dernières années le siège de plusieurs programmes de rénovation urbaine, mobilisant les communes, les bailleurs et l'EPCI (clôture de premiers programmes ANRU majeurs : (le Mée-sur-Seine, Dammarie-les-Lys, Melun) et aujourd'hui celui du NPNRU de Melun.

Par ailleurs, 89% de la production de logements sociaux s'est portée vers des logements familiaux, ce qui est en cohérent avec les besoins de ce territoire.

Enfin, la répartition par type de financement 37 % en PLAI, 46 % en PLUS et 17 % en PLS pour un objectif de 30% min PLAI, 60% PLUS et 10% PLS. Si l'objectif PLAI adapté a été tenu, celui de contenir les PLS à 10% de la production n'a pas été atteint, s'expliquant par la nécessité d'équilibrer certaines opérations, face aux contraintes financières des bailleurs, ces toutes dernières années.

Toutefois, en réponse aux besoins recensés sur le territoire, il y a lieu de noter la production de PLAI à hauteur de 37 %, sur un volume global de logements nettement plus ambitieux.

• Bilan parc privé – actions sur la réhabilitation du parc existant - financement ANAH

Sur la partie parc privé, la DAP appelle un jugement très positif par sa capacité à couvrir le spectre entier des politiques d'intervention dans le domaine du parc privé, au regard des enjeux importants de rénovation du parc. Ce cadre s'est révélé un élément moteur dans l'appropriation et le traitement par les élus locaux des grands enjeux de l'habitat privé.

D'intenses efforts de mobilisation de l'ensemble des partenaires auront notamment permis d'engager un processus de rénovation salubre sur deux copropriétés en difficulté de la commune du Mée-sur-Seine (résidences Espace et Plein Ciel, traitées dans le cadre de plans de sauvegarde). **C'est d'ailleurs sur le terrain de l'habitat collectif que le territoire a enregistré les avancées les plus marquantes.**

L'Opah-RU est en cours sur l'hyper-centre de la ville de Melun dans le cadre du programme Action cœur de ville. Elle a pour enjeux la lutte contre la dégradation de certains immeubles, la lutte contre l'habitat indigne, l'accompagnement de copropriétés dans la gestion et la mise en œuvre d'un programme de travaux dont la réalisation d'économie d'énergie.

L'objectif initial de la convention 2016 portait sur la réhabilitation de 680 logements pour une enveloppe de 4 410 000 €.

Cet objectif initial a également été relevé à 1 566 logements, pour tenir compte des opérations programmées mises en place et de la volonté d'accélérer la rénovation thermique du parc, avec une enveloppe revue à 13 413 000 M€.

Sur la période 2016-2022, la réhabilitation de 1 394 logements a pu être financée (le double de l'objectif initial de la DAP), soit une atteinte de l'objectif révisé à hauteur de 89 %

L'objectif a été dépassé s'agissant des propriétaires occupants (106%) mais n'atteint que 60% pour les propriétaires bailleurs et 81% pour les copropriétés, notamment en raison de projets identifiés sur la programmation 2022 et qui ont dû être décalés sur 2023.

Au regard des décisions de subventions, l'enveloppe a été consommée à hauteur de 12 714 227 M€ (95%).

Le montant des engagements est en nette augmentation chaque année, confirmant la montée en charge des outils opérationnels mis en place sur le territoire (OPAH Renouvellement Urbain, deux plans de sauvegarde copropriété, dispositif Mon Plan Renov pour l'amélioration de l'habitat en secteur diffus).

Le bilan de la DAP confirme bien la montée en puissance de la CAMVS, avec des objectifs initiaux relevés au regard des enjeux de développement du parc social et d'intervention sur le parc privé.

La CAMVS est intervenue de manière très conséquente sur fonds propres (8,2 M€) en complément des crédits délégués : 3,5 M€ de fonds propres pour accompagner les bailleurs et 4,7 M€ affectés à la rénovation du parc privé.

La CAMVS est rigoureusement investie dans le portage des enjeux habitat et le suivi des dossiers, en parfaite concertation avec les services de l'État.

2 - Le projet de renouvellement de la convention 2023-2028, vers une 4ème DAP

- **la mise en œuvre du nouveau PLH adopté et exécutoire**

Cette délégation s'appuie sur les orientations stratégiques et les actions prévues dans le PLH adopté le 26 septembre 2022, elle contribue ainsi à sa mise en œuvre. La programmation du PLH est d'environ 6 541 logements (soit 1 090 logements/an), dont 1 334 logements sociaux (soit 222 logements sociaux/an), sur la période 2022-2027.

À noter que 75 % de la programmation sociale est assurée par les communes déficitaires, et en dehors des trois communes du centre urbain déjà fortement dotées, ce qui participe au ré-équilibre territorial de l'offre.

- **un renouvellement progressif d'une convention de type 2 vers une convention de type 3**

La CAMVS s'engage d'une convention de type 2 actuellement vers une convention complète de type 3 à échéance du 1^{er} janvier 2027 :

- à compter du 1^{er} janvier 2025, délégation complète de type 3 pour les aides à la pierre du parc social

- à compter du 1^{er} janvier 2027 (dernière année de la délégation), la délégation sera complète pour les aides délivrées par l'ANAH

Le glissement progressif dans le cadre du renouvellement d'une délégation vers une délégation complète de type 3 a été prévue par le PLH adopté (action 3). Le renforcement de la délégation impacte l'organisation de la direction habitat de la CAMVS et implique une montée en charge de 4 à 7,5 ETP, ainsi qu'une nette augmentation du budget.

- **La réhabilitation du parc privé existant – financement ANAH**

La convention renouvelant la délégation portant sur le parc privé vise à déterminer les conditions de gestion des aides par l'Anah et à fixer leurs modalités de paiement par l'Agence. Les objectifs ambitieux présentés par la CAMVS s'appuient sur les axes bien identifiés au PLH et s'adossent au service public de la rénovation de l'habitat prévu par la loi Climat et Résilience mis en œuvre localement par le Parc Naturel du Gâtinais, avec l'ambition d'ouvrir une Maison de l'Habitat à l'horizon 2024.

La déclinaison pluriannuelle présentée en annexe 1 du document sera réévaluée chaque année au regard de la réalisation des objectifs et des niveaux de consommation des années précédentes, dans la limite de l'enveloppe pluriannuelle initiale.

Aussi, en tenant compte des orientations et objectifs de l'ANAH, **la demande de renouvellement vise un objectif de réhabilitation d'environ 2 636 logements privés**, répartis par type de bénéficiaire conformément à son régime d'aides :

- 486 logements propriétaires occupants et 54 logements propriétaires bailleurs
- 2 096 logements sous lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (pic attendu en 2024 et 2025 correspondant notamment à la poursuite l'opération du Plan de Sauvegarde de la Résidence Plein Ciel au Mée-sur-Seine).

La poursuite des aides aux propriétaires dans le diffus et son élargissement aux copropriétés et les différents dispositifs programmés en cours ou prévus par le PLH (POPAC, PIG) sont autant d'actions en faveur de l'accélération de la rénovation thermique du parc.

Pour la durée de la convention, le montant prévisionnel des droits à engagement alloués au délégataire, dans la limite des dotations ouvertes, est de 27 019 747 M€ pour les subventions de travaux et 2 240 000 M€ pour les subventions d'ingénierie.

Ces objectifs de réalisation s'inscrivent en cohérence avec les tendances et les dotations allouées par l'ANAH ces dernières années.

- **Le développement du parc social**

Conformément au programme d'actions du PLH, l'objectif global de réalisation de logements sociaux est de 1 012 logements locatifs sociaux (hors reconstitution au titre de l'ANRU de 322 logements), soit 170 logements sociaux par an, avec la répartition suivante : 30 % min PLAI / 40 % PLUS / 30 % max PLS.

À l'issue du PLH, les communes en rattrapage seront toutes au-dessus, ou très proches, du taux cible de 25 %. Le délégataire affecte la totalité des fonds issus du prélèvement SRU au financement de nouvelles opérations.

L'enjeu de ré-équilibre de l'offre est toujours d'actualité avec la reconstitution au titre du NPNRU des quartiers Chateaubriand/Lamartine/Lorient à Melun. 431 logements du bailleur Habitat 77 seront démolis et les sites de reconstitution ont été identifiés. Toutefois, pour garantir une mixité sociale à l'échelle de ces quartiers réhabilités, une programmation en PLS droit commune doit être proposée.

Par ailleurs, la CAMVS a ré-étudié les critères d'attribution de ses fonds propres pour contribuer à l'émergence des projets les plus difficiles à équilibrer financièrement (opérations en acquisition-amélioration, petites opérations ...).

Le montant prévisionnel de droits à engagement est de 4 377 000 M€, complété de 1 200 000 M€ sur fonds propres (en partie financé par les pénalités SRU).

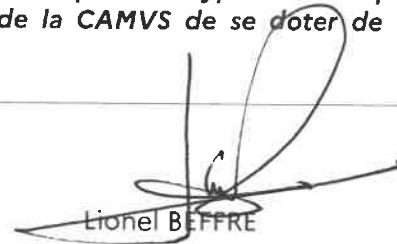
Conformément aux orientations du PDALHPD, adopté en juillet 2021, qui vise le développement de l'offre locative très sociale (objectif de 100 logements/an), ce produit va se développer sur l'agglomération et deux projets de pension de famille/résidences accueil sont d'ors et déjà identifiées sur St Fargeau-Ponthierry et La Rochette.

Le nombre de logements sociaux financés en PLAI adapté sera donc en nette augmentation (14 PLAI adapté sur les deux dernières années de la précédente DAP).

Le délégataire poursuit, au plus près des besoins du territoire et des habitants, sa forte implication dans la mise en œuvre des objectifs de développement du parc social et d'intervention en faveur de la réhabilitation du parc privé.

Il maintient des aides sur fonds propres élevées (hors PNRU, hors GDV), en consacrant sur les 6 prochaines années de la convention 7,4 M€ : 1,2 M€ pour le logement locatif social et 6,2 M€ pour le parc privé.

Le renforcement de la délégation vers une délégation complète de type 3. La temporalité proposée est progressive pour permettre à la direction habitat de la CAMVS de se doter de moyens humains et financier encore plus importants.



Lionel BEFFRE

