

DÉPARTEMENT  
DES  
YVELINES

ARRONDISSEMENT  
DE  
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

**11 JUILLET 2019**

Le nombre de Conseillers  
en exercice est de 70

OBJET

**Protocole « prévention  
carence » - Département  
des Yvelines – plan de  
soutien aux communes  
carencées et déficitaires**

En vertu de l'article L.2131-1  
du C.G.C.T.

Le Maire de Saint-Germain-en-Laye  
atteste que le présent document  
a été publié le 12 juillet 2019  
par voie d'affichages  
notifié le  
transmis en sous-préfecture  
le 12 juillet 2019  
et qu'il est donc exécutoire.

Le 12 juillet 2019

Pour le Maire,  
Par délégation,  
Le Directeur Général des Services

Denis TRANQUETTE

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE  
LA COMMUNE NOUVELLE  
DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille dix-neuf, le 11 juillet à 21 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 5 juillet deux mille dix-neuf, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

**Etaient présents :**

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC\*, Madame BOUTIN, Monsieur AUDURIER, Madame MACE, Madame PEUGNET, Monsieur ROUSSEAU, Monsieur JOLY, Monsieur OPHELE, Madame GUYARD, Monsieur PETROVIC, Monsieur de l'HERMUZIERE, Monsieur LETARD, Monsieur RICOME, Monsieur PRIOUX, Monsieur PAQUERIT, Madame VERNET, Madame PHILIPPE, Madame de JACQUELOT, Monsieur VENUS\*, Madame ADAM, Monsieur CHELET, Monsieur COMBALAT, Monsieur COUTANT, Madame DILLARD, Madame AZRA, Monsieur MIRABELLI, Madame DEBRAY, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Monsieur JOUSSE, Monsieur ALLAIRE, Madame AGUINET, Madame LIBESKIND, Madame MEUNIER, Madame OLIVIN, Madame NASRI, Monsieur LEGUAY, Monsieur HAÏAT, Madame LESGOURGUES, Monsieur GOULET, Monsieur MORVAN, Monsieur LAZARD, Madame GOMMIER, Monsieur DEGEORGE, Monsieur CAMASSES, Monsieur LEVEQUE, Monsieur ROUXEL, Madame CERIGHELLI

\*Monsieur VENUS présent à partir du dossier 19 G 02

\*Monsieur SOLIGNAC sort de la salle pour le dossier 19 G 06

**Avaient donné procuration :**

Madame RICHARD à Madame BOUTIN  
Monsieur BATTISTELLI à Monsieur PÉRICARD  
Madame TEA à Monsieur JOLY  
Madame NICOLAS à Madame HABERT-DUPUIS  
Monsieur AGNES à Madame GUYARD  
Monsieur MERCIER à Monsieur LEVEL  
Madame DORET à Monsieur OPHELE  
Madame de CIDRAC à Monsieur SOLIGNAC  
Madame LESUEUR à Madame VERNET  
Madame ANDRE à Monsieur LEGUAY  
Monsieur VILLEFAILLEAU à Madame PEYRESAUBES  
Monsieur PAUL à Madame LESGOURGUES  
Monsieur CADOT à Monsieur GOULET  
Madame PERINETTI à Monsieur MORVAN  
Madame DUMONT à Monsieur LAZARD  
Madame RHONE à Monsieur LEVEQUE

**Etaient absents :**

Madame ROULY  
Monsieur MITAIS  
Madame BURGER

**Secrétaire de séance :**

Monsieur PRIOUX

Accusé de réception en préfecture  
078-200086924-20190711-19-G-04-DE  
Date de télétransmission : 12/07/2019  
Date de réception préfecture : 12/07/2019

**N° DE DOSSIER** : 19 G 04

**OBJET** : PROTOCOLE « PREVENTION CARENCE » - DEPARTEMENT DES YVELINES -  
PLAN DE SOUTIEN AUX COMMUNES CARENCEES ET DEFICITAIRES

**RAPPORTEUR** : Madame MACE

---

**Monsieur le Maire,  
Mesdames, Messieurs,**

Pour faire face à la multiplication des communes carencées et déficitaires au titre de la loi SRU dans le Département des Yvelines, le Conseil Départemental a adopté le 30 mars 2018 un plan de soutien aux communes concernées.

Le Conseil Départemental entend ainsi mettre au service des communes des outils adaptés pour les aider à atteindre leurs objectifs en faveur de la construction de logements sociaux.

Cette intervention départementale est conditionnée par la signature d'un protocole associant le Département, la Commune et son Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI).

Dans ce protocole, le Conseil Départemental s'engage à mobiliser tous les outils qui sont à sa disposition, ceux du Plan, mais aussi toute autre intervention pouvant venir faciliter la réalisation des opérations (Plan départemental d'appui aux Communes carencées, programmes Prior'Yvelines et Yvelines/Résidences, garanties d'emprunt, accès routiers...).

La Commune, de son côté, s'engage à mettre en œuvre une politique active de développement du logement social sur son territoire et à travailler sur l'identification d'opportunités foncières et immobilières.

La durée du protocole correspond à la durée de la période triennale en cours (soit jusqu'au 31 décembre 2019).

La commune déléguée de Fourqueux a d'ores et déjà approuvé ce protocole Prévention Carence par délibération en date du 17 décembre 2018.

Des projets portés par des bailleurs sur la commune déléguée de Fourqueux nécessitent les subventions du plan carence. Il convient donc désormais de délibérer à l'échelle de la commune nouvelle.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver l'engagement de la Ville de Saint-Germain-en-Laye au protocole « Prévention carence » et d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer le protocole et tous les documents s'y rapportant.

## DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

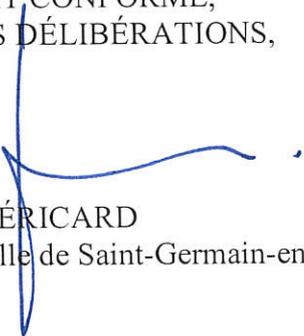
Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

À LA MAJORITÉ, Madame DUMONT (procuration à Monsieur LAZARD), Monsieur LAZARD, Madame GOMMIER, Monsieur DEGEORGE, Monsieur ROUXEL, Madame CERIGHELLI votant contre,

APPROUVE l'engagement de la Ville de Saint-Germain-en-Laye au protocole « Prévention carence » et autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer le protocole et tous les documents s'y rapportant.

POUR EXTRAIT CONFORME,  
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,

  
Arnaud PÉRICARD  
Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye



Saint Germain  
**bouclesdeseine**  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



**Yvelines**  
Le Département

# Protocole 'Prévention carence'

Plan Départemental d'appui aux  
Communes carencées

Commune de Saint-Germain-en-Laye

## Table des matières

Préambule.....	3
Article I. Objectifs du protocole.....	5
Article II. Engagements du Conseil départemental des Yvelines .....	6
(a) Le Plan départemental d'appui aux communes carencées.....	6
(b) Autres programmes et actions du Département pour soutenir le développement du logement locatif social .....	7
Article II. Engagements de la Commune.....	8
Article III. Engagements de l'EPCI.....	9
Article IV. Périmètre, durée et conditions d'exécution du protocole.....	10
1) Périmètre.....	10
2) Durée .....	10
3) Conditions d'exécution, de révision et de résiliation du protocole.....	10
ANNEXE 1 – Situation de la Commune pour la triennale 2017-2019.....	13

# Préambule

---

Pour le département des Yvelines, la période triennale 2017-2019 marque un tournant dans l'application de l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbains dite loi SRU (13 décembre 2000). Début 2018, 19 communes yvelinoises ont fait l'objet d'un arrêté de carence pour la période triennale en cours, au motif de la non-atteinte des objectifs quantitatifs et/ou qualitatifs de la période précédente (2014-2016)<sup>1</sup>.

La multiplication par trois du nombre de communes carencées pour la période triennale 2017-2019 doit sonner comme un signal d'alarme. D'abord, car rien ne laisse augurer d'une amélioration de la situation si l'on considère le renforcement des obligations (passage à 25%) et l'accélération du rythme de rattrapage jusqu'en 2025<sup>2</sup>, introduits par la loi Duflo I de 2013. Ensuite, car les sanctions pour les communes non respectueuses de la loi ne se limitent pas au paiement d'amende mais peuvent aller jusqu'à la perte du droit du sol<sup>3</sup>.

Au 1er janvier 2017, il manquait environ 27 000 logements locatifs sociaux sur l'ensemble des Yvelines pour atteindre l'objectif 2025, et cela sans compter l'inévitable augmentation du parc de résidences principales qui va encore creuser le déficit. La période triennale 2017-2019 devant permettre de rattraper 33% du retard, l'objectif de production de logements sociaux est porté à 9112 logements pour les Yvelines dont 43% devront être réalisés par les 19 communes carencées.

La période triennale 2017-2019 constitue donc une période absolument décisive pour impulser une dynamique plus soutenue de production, sans quoi le nombre de communes yvelinoises carencées n'aura de cesse de s'accroître jusqu'en 2025. Accompagner au mieux les communes déjà carencées et celles en passe de l'être (40 au total), représente un enjeu majeur pour le Département. C'est pourquoi, le 30 mars 2018, le Conseil départemental des Yvelines a adopté un Plan départemental d'appui aux communes carencées.

## **Plan départemental d'appui aux communes carencées.**

A travers ce Plan, le Conseil départemental souhaite impulser sur le territoire yvelinois, une mobilisation générale, forte et unique en faveur de la construction de logements locatifs sociaux. Non que des efforts conséquents n'aient déjà été réalisés – en dépit du carencement de 19 communes à l'issue de cette période, les objectifs de la triennale 2014-2016 ont été dépassés à l'échelle départementale – mais après bientôt vingt ans d'application de la loi SRU, atteindre les objectifs requiert désormais de s'attaquer à des opérations plus ardues (transformation de l'existant,

---

<sup>1</sup> Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 68 communes yvelinoises ne sont pas en conformité avec l'article 55 de la loi SRU (soit les trois-quarts des 94 communes concernées par cette obligation dans les Yvelines) parmi lesquelles :

- 19 communes font l'objet d'un arrêté de carence pour la triennale 2017-2019 : Versailles, Maisons-Laffitte, Le Chesnay, Chatou, La Celle-Saint-Cloud, Rocquencourt, Jouy-en-Josas, Bailly, Marly-le-Roi, Montesson, Le Pecq, Chambourcy, Fourqueux, Les Clayes-sous-Bois, Jouars-Pontchartrain, Neauphle-le-Château, Saint-Rémy-lès-Chevreuse, Chevreuse, Flins-sur-Seine ;
- 40 communes sont déficitaires ;
- 9 communes ont été exemptées d'obligations pour la triennale en cours, au titre de l'article 97 de la loi Egalité et Citoyenneté, au motif d'une faible tension de la demande sociale : Ablis, Auffargis, Bonnelles, Bouafle, Bullion, Cernay-la-ville, Guerville, Morainvilliers, Sonchamp.

<sup>2</sup> La triennale 2014-2016 devait permettre de rattraper 25% du retard, la triennale 2017-2019 doit permettre d'en rattraper 33%, la triennale 2020-2022 : 50% et la triennale 2023-2025 : 100%.

<sup>3</sup> Sanctions encourues par les Communes carencées

- ⇒ Renforcement des pénalités financières :
  - majoration jusqu'à cinq fois le prélèvement initial dû par les communes qui ne respectent pas leurs objectifs triennaux de production de logements sociaux majoration versée au profit du FNDOLLS (Fond National de Développement d'une Offre de Logements Locatifs Très Sociaux) et du FNAP (Fond National des Aides à la Pierre) ;
  - augmentation du seuil plafonnant les pénalités pour les communes les plus riches : ce seuil passe de 5 à 7,5 % des dépenses réelles de fonctionnement pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur à 150 % du potentiel fiscal par habitant médian des communes prélevées ; Les communes ont toutefois la faculté de déduire du prélèvement les montants qu'elles investissent en faveur du logement social.
- ⇒ Risque de perte d'autonomie sur l'urbanisme :
  - Reprise possible de la délivrance des autorisations d'urbanisme par le Préfet, sur tout ou partie du territoire des communes défaillantes, en substitution des maires ;
  - Reprise automatique par le préfet du droit de préemption urbain de la commune pour la réalisation de logements sociaux (possibilité de le transférer aux EPCI délégués ou aux bailleurs sociaux et extension du droit de préemption aux lots de copropriétés (mobilisation ponctuelle) ;
  - Possibilité pour le Préfet de conclure des conventions :
    - Avec un bailleur social pour acquérir ou construire des LLS permettant à la commune d'atteindre l'objectif SRU intégrant une contribution obligatoire de la commune au financement des opérations dans la limite de 50 000 € par logement construit ou acquis en Ile-de-France (au lieu de 13 000 € précédemment).
    - pour la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative intégrant une contribution financière obligatoire de la commune versée à l'organisation d'intermédiaire (déduite du prélèvement de ses ressources fiscales et ne pouvant excéder 10 000 € Dans les deux cas, le Préfet a la possibilité de recouvrer les sommes non acquittées par la commune.
  - Transfert possible du droit de préemption aux EPCI délégués et extension du droit de préemption aux lots de copropriétés
- ⇒ Risque de perte d'autonomie sur l'attribution des logements sociaux relevant du contingent communal
  - Transfert des droits de réservation sur les logements existants ou à venir dont dispose la commune carencée pendant la durée d'application de l'arrêté + suspension ou modification des conventions de réservations passées par la commune avec les bailleurs sociaux
  - Mobilisation du contingent communal en priorité pour loger les ménages DALO.

remembrement foncier, densification de patrimoine existant) dans un contexte de raréfaction des financements et de tensions accrues pour l'accès au foncier. Or, cela ne pourra se faire sans des outils adaptés, des moyens conséquents et une ingénierie puissante.

A travers ce Plan, le Département entend ainsi répondre à ceux qui, parmi les élus yvelinois soumis à la loi SRU, sont conscients que se joue ici la liberté d'action de leurs communes et, en conséquence, entendent prendre en main le devenir de leur territoire plutôt que de le remettre entre celles de l'Etat, malgré les réticences voire l'opposition de leurs administrés. En effet, les outils de ce Plan n'auront d'efficacité que s'ils prennent appui sur la volonté et la mobilisation sans faille des communes pour satisfaire à ces obligations.

Aussi le présent protocole a-t-il pour finalité d'acter la convergence d'objectifs et de vision du Département et des communes signataires et d'assurer, aux communes engagées dans une politique volontariste de production de logements sociaux, la mobilisation du Département à leurs côtés pour relever ce défi.

Dans ces conditions :

- ~ Le Conseil Départemental des Yvelines, sis 2 place André Mignot - 78012 Versailles, représenté par son Président, Monsieur Pierre BEDIER, habilité à signer le présent protocole par délibération de l'Assemblée départementale du 28 septembre 2018

ci-après dénommé « le Département »,

- ~ La Commune de Saint-Germain-en-Laye, sise 16 rue de Pontoise - 78100 Saint-Germain-en-Laye, représentée par son Maire, Monsieur Arnaud PERICARD, habilité à signer le présent protocole par délibération du conseil Municipal du 23 mai 2019

ci-après dénommé « la Commune signataire »,

- ~ La Communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de Seine, sis 66 route de Sartrouville – 78230 Le Pecq, représenté par son Président, Monsieur Pierre FOND, habilité à signer le présent protocole par délibération du conseil communautaire du **XX/XX/20XX**

ci-après dénommé « CA SGBS » ou « l'EPCI signataire »,

Signataires du présent protocole, ont convenu ce qui suit :

## Article I. Objectifs du protocole

---

Le Conseil Départemental des Yvelines, la commune de Saint-Germain-en-Laye et la Communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de Seine s'accordent pour travailler ensemble à accroître la production de logements locatifs sociaux, avec pour ligne de mire l'atteinte des objectifs SRU en 2025.

En développant une offre supplémentaire en logement social, la commune contribue ainsi, à son échelle, à apporter une réponse à la crise endémique du logement en Ile-de-France et permet de corriger les disparités territoriales à l'échelle du département des Yvelines.

Cet objectif de production partagée par les parties, est redoublé par une exigence commune sur la qualité de la production nouvelle en termes de :

- Localisation : il est essentiel que ces nouveaux logements soient bien insérés dans la ville, à proximité des transports en commun, des équipements et commerces ;
- Equilibre dans la répartition des financements et niveaux des loyers : il est essentiel que ces nouveaux logements répondent aux objectifs réglementaires de répartition des financements entre PLAI, PLUS et PLS et que les niveaux de loyers pratiqués soient en adéquation avec les capacités des futurs locataires ;
- Répartition typologique : il est essentiel que ces nouveaux logements répondent aux besoins identifiés localement, notamment aux besoins de desserrement des ménages et aux demandes de mutation afin de favoriser la rotation dans le parc existant ;
- Qualité architecturale et performance énergétique : il convient que ces nouveaux logements s'insèrent parfaitement dans le tissu existant et répondent aux impératifs d'économie d'énergie, dans un double objectif de développement durable et de solvabilisation des locataires.

De plus :

- Dans un contexte de difficulté d'accès au foncier pour les opérateurs de logement social, que ce soit en raison de sa rareté et/ou de sa cherté, les parties s'accordent sur la nécessité de veiller à optimiser son utilisation qu'il s'agisse des droits à construire ou de son financement. L'optimisation de la ressource foncière constitue ainsi le prérequis de toute nouvelle opération.
- A l'heure où les collectivités et opérateurs du logement social sont soumis à des contraintes supplémentaires sur leurs ressources financières, les parties veilleront également à rechercher, dans le montage opérationnel et financier des projets, l'efficacité et l'efficience ainsi qu'une juste répartition des efforts et de la valeur.
- Enfin, l'acceptabilité par la population demeure un obstacle majeur, si ce n'est le premier, au développement du logement locatif social. Le Département, l'EPCI et la Commune signataires, en dépit des oppositions auxquelles cette dernière peut être confrontée, s'engagent dans une politique volontariste et ambitieuse de développement du logement social, la Commune, et le cas échéant l'EPCI, allant au-devant des administrés pour faire le travail de concertation et de pédagogie, nécessaire à l'acceptation de ces nouvelles opérations.

## Article II. Engagements du Conseil départemental des Yvelines

---

Dans le cadre du présent protocole, le Département s'engage à mobiliser l'ensemble des outils et moyens à sa disposition pour accompagner la Commune signataire dans l'atteinte de ses objectifs au titre de la loi SRU.

Les outils départementaux au service de la production de logements sociaux sont les suivant :

### (a) Le Plan départemental d'appui aux communes carencées

Voté 30 mars 2018, à la suite des arrêtés de carence pris sur 19 communes yvelinoises, ce Plan départemental a pour objectif d'accompagner dans la réalisation de leurs objectifs SRU, les communes carencées et les communes déficitaires menacées de carence.

Ce Plan couvre l'ensemble des périodes triennales jusqu'en 2025 et se construit autour d'un axe majeur : la démultiplication des modes de production, soit la mobilisation de tous les leviers de production qu'il s'agisse de la construction neuve, de l'acquisition-amélioration ou de l'acquisition-conventionnement, pour atteindre les objectifs de la loi SRU.

C'est plus spécifiquement sur ces deux derniers leviers que le Département met l'accent, en encourageant la mobilisation du parc privé de logements et de bureaux existant qui reste aujourd'hui une ressource encore faiblement exploitée pour la création de nouveaux logements.

Le Département propose ainsi d'intervenir à travers un panel d'actions, regroupées autour de 5 axes d'intervention :

- **Travailler à la mise à disposition de foncier en faveur de la construction de logements sociaux neufs à travers la sollicitation de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF)** permettant des interventions ciblées sur des périmètres pré-identifiés ainsi que des interventions ponctuelles dans le diffus par préemption et par **la mobilisation de l'AFDEY sur les grands tènements fonciers stratégiques yvelinois** ;
- **Développer, en lien avec l'EPFIF, les opérations d'acquisition-conventionnement à travers la mobilisation de l'AFDEY en vue d'acquérir des immeubles en bloc et de les transformer en logements locatifs sociaux** ;
- **Apporter un soutien financier aux opérations de logements sociaux, en construction neuve et en acquisition-amélioration grâce au dispositif 'Prévention Carence', adopté le 29 juin 2018 et pour lequel une enveloppe de 20 000 000 € a été votée pour la triennale en cours** :

Au titre de ce dispositif, les opérateurs de logements sociaux peuvent bénéficier de deux types de subventions (non cumulables entre elles et avec d'autres dispositifs départementaux) :

- une subvention forfaitaire au logement portant sur toute opération de logement locatif social familial répondant à des critères généraux d'adéquation aux besoins et d'optimisation des droits à construire :
  - ▶ 2000 €/logement PLUS et 4000 €/logement PLAI pour des opérations neuves réalisées en VEFA (sous réserve du respect des prix plafonds d'acquisition) ou en maîtrise d'ouvrage directe ;
  - ▶ 3000 €/logement PLUS et 6000 €/logement PLAI pour des opérations réalisées en acquisition-amélioration.
  - ▶ Un système complémentaire de bonification de 1000€/logement
- une subvention exceptionnelle d'équilibre, négociée et allouée en fonction du besoin, afin de rendre opérationnels des projets particulièrement difficiles à monter.
- **Soutenir l'intermédiation locative** à travers la signature de conventions d'objectifs avec les associations spécialisées ;
- **Travailler sur l'efficacité des outils de production du logement social par l'amélioration du parc existant en engageant une réflexion spécifique avec l'Anah sur le sujet.**

La signature du présent protocole est une condition indispensable au déploiement des outils du Plan départemental d'appui aux communes carencées sur le territoire de la Commune signataire, y compris au bénéfice des opérateurs de logements sociaux qui pourront y intervenir.

### **(b) Autres programmes et actions du Département pour soutenir le développement du logement locatif social**

Ce Plan vient compléter les programmes déjà déployés par le Département que sont Yvelines/Résidences et Prior'Yvelines (délibération du 19 juin 2015 relative à la nouvelle politique du logement).

**Yvelines/Résidences** soutient la création de logements spécifiques (résidences accueil, pension de famille, résidences seniors et intergénérationnelles, résidences étudiantes, foyers de jeunes travailleurs). Le programme repose sur une contractualisation de 5 ans avec les principaux EPCI du Département. Elle consiste à identifier les besoins en logements des publics dits spécifiques puis à définir une programmation à même d'y répondre. Les contrats se déclinent ensuite en PASS Yvelines/Résidences, négociés pour chaque opération et adoptés au bénéfice des maîtres d'ouvrage. L'aide est différenciée selon le type de logement aidé : 5 000 € par place en logement agréé PLS et 7 500 € par place en logement agréé PLAI ou PLUS. Ce montant est porté à 10 000 € par place pour les projets « primés », répondant explicitement aux priorités du Conseil départemental et dont l'élaboration se révèle particulièrement complexe ou délicate. Une enveloppe financière de 20 000 000 € a été votée à cet effet.

Ainsi, dans le cadre des contrats Yvelines/Résidences 2016-2021 des EPCI de Grand Paris Seine & Oise, Versailles Grand Parc, Saint-Germain-Boucles-de-Seine et Saint-Quentin-en-Yvelines, 1488 places sont programmées sur des communes déficitaires et carencées, pour un montant total de subventions fléchées de 12 097 500 €.

**Prior'Yvelines** est une politique départementale exceptionnelle d'appui opérationnel aux collectivités qui projettent sur leur territoire, à horizon 2024, la réalisation d'un développement résidentiel ambitieux, diversifié et qualitatif et/ou l'engagement d'un projet de rénovation urbaine. Il s'agit pour le Département d'agir concrètement en faveur de la construction neuve et de soutenir, en priorité, des projets participant à un développement résidentiel diversifié, concentré sur les territoires à potentiel urbain comme les cœurs d'agglomération, les quartiers de gare, de grandes infrastructures de transport ou en renouvellement urbain.

Le Département propose ainsi aux collectivités, d'une part, une offre d'ingénierie qui sécurise le passage à l'opérationnel des programmes de logements et des opérations d'aménagement, et d'autre part, un partenariat financier autour des opérations de développement résidentiel et des projets de rénovation urbaine portés par les collectivités. A travers ce programme, pour les communes sélectionnées à l'appel à projets, le Conseil départemental est susceptible de financer le déficit d'opérations de logements sociaux dans le diffus ou d'opérations d'aménagement d'ensemble comportant du logement locatif social afin de permettre leur réalisation. L'aide départementale est allouée en fonction du besoin, après expertise par une assistance à maîtrise d'ouvrage extérieure. Une enveloppe financière de 100 000 000 € a été votée à cet effet.

Le Conseil départemental s'appuie également sur **les compétences et savoir-faire d'une ingénierie puissante**, formée par l'agence yvelinoise de l'EPFIF (ex EPFY), l'ESH Les Résidences Yvelines Essonne, désormais premier bailleur du département, et la SEM d'aménagement CITALLIOS. Cette ingénierie est mobilisée par le Département, dans le cadre du Plan départemental d'appui aux communes carencées ainsi que dans le cadre des autres programmes départementaux.

Enfin, le Conseil départemental est également susceptible d'intervenir :

- en garantissant les emprunts des bailleurs sociaux à hauteur de 50%, et exceptionnellement à hauteur de 100% dans le cas où la Commune et/ou l'EPCI ne seraient en capacité de le faire ;
- en engageant des interventions au titre de ses autres compétences, notamment en termes de mobilités, afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux.

## Article II. Engagements de la Commune

---

Afin de pouvoir bénéficier des outils départementaux, la Commune signataire s'engage à épouser les objectifs du Protocole exposés à l'article I et à mettre en œuvre une politique active de développement du logement locatif social sur son territoire, c'est-à-dire à créer les conditions favorables à son développement, à travailler sur l'identification d'opportunités foncières et immobilières et à activer, le cas échéant, les outils nécessaires à la réalisation de ces opérations, quels qu'ils soient.

Pour rappel, parmi les outils mobilisables figurent notamment :

- Les outils d'urbanisme réglementaire

À travers le PLU (ou le PLUI), la Commune (ou l'EPCI) peut faciliter la réalisation de logements sociaux en facilitant l'accès à certains fonciers ou en imposant la construction :

- le PLU peut déterminer des « emplacements réservés pour le logement », notamment social, à condition que ceux-ci contribuent aux objectifs de mixité sociale ;
- le PLU peut délimiter des « secteurs de mixité » dans lesquels un pourcentage des logements d'un programme privé sera affecté au logement social ;
- le PLU peut permettre de majorer le gabarit de 20 % pour des programmes prévoyant plus de 50 % de logements sociaux. Il pourra prévoir des densités de construction accrues à proximité des nœuds de transport en commun ;
- enfin, il peut exempter l'organisme de la taxe d'aménagement et alléger l'obligation de places de stationnement pour toutes les opérations de logement social.

- Les outils de maîtrise foncière :

La flambée des prix de l'immobilier et du foncier en Ile-de-France constitue un obstacle important pour l'équilibre financier des opérations de logement social. Pour tenter d'y remédier, les collectivités locales, principalement les communes et les EPCI, peuvent fortement agir pour produire du foncier abordable, destiné à la construction de logements sociaux, à travers notamment :

- Les outils du PLU : droit de préemption urbain (renforcé ou non), ZAD, périmètre de projets ;
- Les outils d'urbanisme opérationnel qu'ils soient d'initiative publique ou privée (ZAC, concession d'aménagement)
- La mise à disposition, pour un opérateur Hlm, de terrains dont la collectivité est propriétaire soit par cession (en réalisant le cas échéant une décote) soit par bail emphytéotique ;
- Le conventionnement avec l'EPFIF, opérateur foncier public incontournable en Ile-de-France, qui travaille, aux côtés des collectivités locales, à l'accroissement de l'offre de logements et au soutien du développement économique, et qui a vocation à réguler le marché immobilier en débloquent le foncier prêt à l'emploi et à prix maîtrisés. Son intervention est gratuite (ni rémunération ni frais financiers).

Fin 2016, un nouveau dispositif de minoration foncière a été adopté par son Conseil d'Administration afin d'assouplir l'affectation des « fonds SRU ». Ce dispositif est destiné à réduire les prix de ses cessions en direction des communes en rattrapage et ainsi, à les aider à accélérer leur production de logements. Il est alimenté par le produit des contributions SRU des communes de son territoire de compétence. Il est applicable sur les fonciers cédés par l'Etablissement, dans deux catégories de communes sous convention : les communes en « rattrapage » au sens de la loi SRU et les communes « bâtisseuses » (taux de construction sur trois ans égal au double de la moyenne régionale). Deux types de minoration sont mobilisables dans le cadre de ce dispositif :

- Une minoration automatique de 150 €/m<sup>2</sup> en neuf et de 250 €/m<sup>2</sup> en réhabilitation ;
- Une minoration exceptionnelle, dont le montant est déterminé en fonction du projet.

### ▪ **Les aides directes et indirectes**

La Commune (et/ou l'EPCI) peut apporter son concours au financement de l'opération :

- Par apport d'une subvention directe accordée au maître d'ouvrage ;
- Par apport du terrain (minoration foncière, cession à titre gratuit ou bail emphytéotique)
- Par apport de sa garantie d'emprunt.

Pour rappel, certaines dépenses réalisées par la Commune en faveur de la production de logements sociaux, sont déductibles des prélèvements SRU<sup>4</sup> :

- les subventions concourant à la création de logements locatifs sociaux tels que définis par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, soit pris en compte dans le décompte SRU ;
- les dépenses liées à la démolition et au désamiantage, ainsi que l'ensemble des dépenses d'investissement en faveur de la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage ou de terrains familiaux ;
- les dépenses liées au versement de subventions à des associations agréées au titre de l'intermédiation locative, pouvant être augmentées des dépenses exposées pour favoriser le conventionnement Anah pour des logements ouvrant droit à la déduction.

### ▪ **La concertation**

Pour faire face aux oppositions de la population résidente, la concertation sur les opérations, si elle ne fait pas tout, peut cependant constituer un puissant levier pour favoriser l'acceptabilité.

## **Article III. Engagements de l'EPCI**

---

Au titre de sa compétence « Equilibre social de l'habitat », de sa compétence « Aménagement de l'espace » et le cas échéant, de sa compétence « Elaboration des documents d'urbanisme et de délivrance des autorisations d'urbanisme », l'EPCI accompagne la Commune signataire dans l'élaboration et le déploiement d'une stratégie pour atteindre les objectifs SRU à horizon 2025. Il met à sa disposition les outils qui lui sont propres.

---

<sup>4</sup>Chaque année, les communes soumises à l'obligation d'atteindre le taux de 25 % (ou de 20 %) de logements sociaux, se voient appliquer un prélèvement sur leur budget de fonctionnement. Toutefois certaines dépenses exposées par la commune pendant l'avant dernier exercice peuvent être déduites du prélèvement, majoré ou non, pouvant conduire à une absence de prélèvement. Si le montant de ces dépenses et moins-values de cession est supérieur au prélèvement d'une année, le surplus peut être déduit du prélèvement des deux années suivantes, puis encore les années suivantes au prorata du nombre de logements locatifs sociaux qu'elles permettent de réaliser au regard des objectifs triennaux de rattrapage (source : ANIL, 2017)

## **Article IV. Périmètre, durée et conditions d'exécution du protocole**

---

### **1) Périmètre**

Le présent Protocole s'applique au territoire de la Commune de Saint-Germain-en-Laye.

Il s'applique dans le cadre du Plan départemental d'appui aux communes carencées qui bénéficie aux communes faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de carence et aux communes déclarées déficitaires au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours.

Le protocole, et le bénéfice du Plan qui lui est associé, cessent une fois les objectifs SRU atteints. La Commune signataire peut cependant continuer à bénéficier des autres programmes départementaux.

### **2) Durée**

La présente convention prend effet à partir de la date d'approbation par la Commune signataire en Conseil municipal et par l'EPCI en Bureau ou Conseil Communautaire, jusqu'au 31 décembre 2019.

Ce protocole est reconduit tacitement pour la triennale suivante, sauf résiliation par l'une des parties, au moins 3 mois avant la fin de la période triennale en cours.

### **3) Conditions d'exécution, de révision et de résiliation du protocole**

Le présent protocole est rendu exécutoire par la signature de l'ensemble des parties.

En signant ce protocole, la Commune témoigne du fait qu'elle partage la philosophie d'intervention du Département. C'est à ce titre qu'elle, et les opérateurs intervenant sur son territoire, peuvent bénéficier des outils départementaux favorisant la création de logements sociaux et plus particulièrement des outils du Plan départemental d'appui aux Communes carencées. Il est précisé que les objectifs portés par le Département dans ce protocole sont valables pour l'ensemble de ses programmes départementaux.

Si l'évolution du contexte budgétaire ou des politiques d'habitat qu'elles soient nationale, départementale, intercommunale ou communale, le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

Le présent protocole pourra être résilié par l'une des parties, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 3 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Fait en 3 exemplaires à Versailles, le

Pour le Département des Yvelines,

Pour la Commune de Saint-Germain-en-Laye

Le Président du  
Conseil départemental

Le Maire de Saint-Germain-en-Laye

Pierre BEDIER

Arnaud PERICARD

Pour la Communauté d'agglomération Saint Germain  
Boucles de Seine

Le Président de la Communauté d'agglomération Saint  
Germain Boucles de Seine

Pierre FOND



## ANNEXE 1 – Situation de la Commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye pour la triennale 2017-2019

*A remplir par la Commune*

### A. Situation de la commune au 1<sup>er</sup> janvier 2018

Objectifs SRU 2014 - 2016	56 + 266 = 322
Taux de réalisation des objectifs 2014 - 2016	10 + 458 = 468 = 145 %
Parc social au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	4 103 logements sociaux
Taux SRU au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	22,25 %
Objectifs SRU 2017 - 2019	63 + 231 = 294
Logements sociaux manquant pour atteindre l'objectif 2025	505

### B. Listes des opérations identifiées sur la triennale 2017 - 2019

Opération (adresse)	Bailleur	Mode opératoire (MOD, VEFA, Acq- Amélioration, Acq- conventionnement)	Volume	Calendrier (date prévisionnel d'autorisation de PC)
Allée des Jardins	Domnis	MOD	17	Fin 2019
Allée des 12 Arpents	Domnis	MOD	25	Fin 2019

### C. Identification des opérations nécessitant un appui exceptionnel du Département (hors subvention forfaitaire du Dispositif 'Prévention Carence')

- *Ne pas se circonscrire à la période triennale 2017-2019*