

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 14 décembre 2017

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Rapport sur la politique de l'habitat en 2017**Affectation du boni de liquidation de l'OPH Sceaux Habitat**

Rapporteur : Roselyne Holuigue-Lerouge

I. Une production de logements maîtrisée et diversifiée**I.1. – L'offre et la production de logements conventionnés en 2017**Le parc de logements existants

Le nombre de résidences principales sur le territoire est de 8 579 (source : inventaire SRU du 1^{er} janvier 2017) contre 8 508 en 2016 dont 21 % de maisons individuelles, 76 % de logements collectifs et 3 % de structures d'hébergement spécifiques.

47 % des habitants sont propriétaires, 3 % sont logés à titre gratuit et 50 % sont locataires (contre 48,5% en 2011) dont 24% dans le parc social et 26% dans le parc privé.

Les caractéristiques de l'offre de logements conventionnés et la production de logements sociaux

La Ville dispose, sur son territoire, à la date du 15 décembre 2017 de 1 956 logements conventionnés soit 22,79 % contre 22,42 % en 2016.

L'augmentation de ce taux est le résultat du conventionnement de 27 logements PLI existants en PLUS situés 9 square Robinson, propriété de Sceaux Habitat, et de la construction de 6 logements familiaux locatifs de type PLUS situés 7/9 rue des Clos Saint-Marcel, également propriété de Sceaux Habitat.

L'engagement de la Ville en matière de production de logements aidés se traduit par ailleurs par le versement de subventions octroyées aux bailleurs présents sur le territoire.

La Ville a en outre garanti les emprunts contractés pour la réalisation de programmes neufs ou de réhabilitations.

Bilan de l'autorisation de logements collectifs depuis 2012**Permis de construire accordés ou en cours d'instruction**

Année	Nombre de logements autorisés	Nombre logements libres	Nombre de logements sociaux		Nombre de logements démolis		
			Total	Logements étudiants	Total	Libres	sociaux
2012	91	20	71	71	2	2	0
2013	48	42	6	0	9	9	0
2014	36	36	0	0	1	1	0
2015	9	9	0	0	1	1	0
2016	644	199	445	267	147	7	140
2017	140	76	64	0	1	1	0

I-2. – Perspectives de production de logements familiaux conventionnés à court et moyen terme

I.2.1 – Opération de reconstruction des Mésanges : la conduite du projet

Cette opération constitue le lot 1 du projet des Quatre-Chemins.

Dans le cadre du partenariat engagé avec France Habitation, propriétaire de la résidence des Mésanges, le projet de rénovation complète de la résidence des Mésanges sera mis en œuvre d'ici 2023.

Cette opération de 260 logements sociaux et 58 logements à l'accession sera réalisée en plusieurs phases, afin de permettre aux 140 familles qui le souhaitent, de déménager dans un logement neuf aux Mésanges :

- 1^{ère} phase : construction de 61 logements afin de permettre le relogement des locataires d'un premier bâtiment,
- 2^{ème} phase : création de 90 logements pour reloger les locataires restants et accueillir de nouveaux occupants,
- 3^{ème} phase : construction de 120 logements sociaux et 58 logements proposés à l'accession.

La livraison de la première tranche est prévue pour le premier semestre 2019.

La Ville a mis en place un partenariat avec France Habitation par la signature d'un protocole de relogement des occupants actuels, approuvé par délibération du conseil municipal, lors de la séance du 30 septembre 2015.

Compte-tenu de la complexité de l'opération, les partenaires se sont accordés sur la nécessité de produire un accord de principe qui permette aux quatre parties de compter sur des engagements écrits afin d'assurer un suivi de qualité et une coordination de chacun.

L'objectif est de mettre en place une véritable ingénierie sociale en faveur des locataires et d'assurer la meilleure coordination entre les acteurs investis dans le processus de l'opération.

La mise en œuvre du plan de relogement a débuté au printemps 2017 en collaboration avec la Ville avec la constitution de la MOUS (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale) pour accompagner les ménages occupants tout au long du processus de restructuration de la résidence.

Un comité technique composé des services de la Ville et de l'équipe opérationnelle de France Habitation s'est réuni régulièrement afin d'assurer le suivi des relogements.

I.2.2 – Opération en VEFA avenue de Berry

France Habitation a sollicité la Ville en 2016 pour garantir les prêts contractés pour l'acquisition en VEFA (Vente en l'état Futur d'Achèvement) du programme immobilier situé 14, avenue de Berry comprenant 14 logements conventionnés PLS/PLUS. La Ville disposera ainsi d'un droit de réservation de deux logements de types 2 et 4.

La livraison est prévue premier semestre 2020.

I.2.3 – Opération Albert 1er

Le programme du projet Albert 1er comprend deux lots opérationnels :

Un premier permettant de relocaliser au RDC la crèche de la rue du Lycée avec la création de 80 berceaux et au-dessus, une résidence étudiante d'environ 117 logements,

Un deuxième lot avec la création de 60 logements familiaux dont 23 logements locatifs sociaux.

L'opérateur et le projet ne sont pas à ce jour choisis.

I.2.4 – Opération 2 ter Jules Guesde

Cette opération d'acquisition-amélioration est menée par l'ESH LOGIS-TRANSPORTS, filiale immobilière de la RATP sur un immeuble en partie occupée qui comprend actuellement 25 logements locatifs. Deux nouveaux logements seraient réalisés soit à terme, 27 logements locatifs sociaux conventionnés dont 6 seraient réservés à la Ville après la sollicitation de la garantie des emprunts.

La livraison est prévue en 2020.

I.3. – L'offre en direction des étudiants

Les opérations de construction de logements conventionnés dédiés aux étudiants répondent aux objectifs énoncés dans le PADD de créer au moins 300 logements afin de permettre à près de 10 000 étudiants des établissements d'enseignement supérieur à Sceaux de loger sur le territoire.

I.3.1 – Opération des Quatre-Chemins

La Ville étant propriétaire du foncier, elle a désigné Hauts-de-Seine Habitat pour réaliser un projet de 150 logements sociaux pour étudiants.

Un bail à construction a été concédé à Hauts-de-Seine Habitat.

Le chantier ayant démarré en 2017, les bâtiments seront livrés fin 2018.

I.3.2- Opération Albert 1er

117 logements conventionnés en PLS pour étudiants seront construits dans le cadre de l'opération Albert 1er. Sceaux Habitat a bénéficié d'un bail à construction portant sur les volumes de la résidence pour étudiants, la Ville souhaitant conserver la propriété du terrain

La maîtrise d'ouvrage a été confiée à Sceaux-Bourg-la-Reine Habitat qui travaille en partenariat avec Fac Habitat qui sera le gestionnaire de la résidence (Fac Habitat gère la résidence Edouard Depreux située 58, boulevard Desgranges).

Lors de la séance du 2 mars 2017, le conseil municipal avait délibéré sur les garanties d'emprunts sollicitées par Sceaux Habitat qui permettront de conférer à la Ville un droit de réservation de 30% portant sur 35 logements de la résidence.

La livraison de la résidence est prévue en 2019.

Les programmes de construction de logements conventionnés constituent une réponse aux besoins locaux de production énoncés dans le PADD. Il s'agit de construire des quartiers durables autour des secteurs identifiés dans le PLU, d'aménager durablement des opportunités foncières afin de reconstruire la ville sur elle-même et d'apporter une réponse solidaire aux besoins en logements de la région Ile-de-France et des Scéens.

II. Un contexte contraint en matière d'attribution des logements

L'année 2017 constitue une année singulière pour le secteur du logement social, tant d'un point de vue national que local.

Le début de l'année a été marqué par la parution de la loi Egalité et citoyenneté qui impacte de manière significative la gouvernance de l'habitat. L'article 52 du projet de loi de Finances 2018 prévoit une baisse de l'APL des locataires du parc social de plus de 60 € en moyenne par mois et exige que les organismes HLM diminuent leurs loyers d'autant. Cette disposition entraînant une perte brutale de ressources va contraindre les organismes à suspendre la plupart de leurs projets de construction et de réhabilitation ainsi qu'à diminuer l'entretien des immeubles. A Sceaux, lors de la séance du 5 octobre 2017, le Conseil municipal a appelé au retrait des dispositions du projet de loi de finances 2018.

A Sceaux, 90% des logements locatifs sociaux sont conventionnés à l'APL et 25% des locataires concernés perçoivent cette prestation. Elle est donc essentielle pour un certain nombre de locataires.

Concernant les bailleurs implantés sur la commune, l'impact d'une telle mesure sur les marges de manœuvre en vue d'entretenir le parc de logements serait notoire.

La perte annuelle pour la SEM Sceaux-Bourg-la-Reine Habitat serait ainsi comprise entre 230 000 et 275 000€ par an selon les hypothèses annoncées. La part des loyers qui ne serait plus perçue représenterait un tiers de l'autofinancement actuel, ce qui obligerait à puiser dans les réserves.

II-1 Les actions en direction des publics prioritaires

II-1-1 Suppression de la délégation du contingent préfectoral

La loi du 13 août 2004 donnait la possibilité pour le préfet de déléguer au maire tout ou partie des droits de réservation des logements locatifs sociaux de chaque organisme bailleur.

En contrepartie le maire délégataire s'engageait à respecter les principes fondamentaux définis par la loi, notamment le droit au logement, la mixité sociale et la solidarité intercommunale avec la fixation d'objectifs quantitatifs et qualitatifs.

La loi Egalité et citoyenneté du 27 janvier 2017, dans son article 70, a supprimé la possibilité de déléguer au maire tout ou partie des droits de réservation des logements locatifs sociaux de chaque organisme bailleur appartenant au préfet. A Sceaux, ce contingent portait sur 353 logements.

Les textes prévoient que ces droits pourront être uniquement délégués à la Métropole du Grand Paris (MGP).

Depuis le 1er mai 2017, date effective de la reprise par les services de l'Etat de leur contingent, l'Etat saisit les maires sur les candidats de l'Ile-de-France qu'il entend positionner sur un logement vacant relevant de son contingent. Les maires ont trois jours pour formuler un avis motivé.

II-1-2- Attributions aux publics prioritaires : DALO

La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable (dite « DALO ») a instauré un droit « garanti par l'Etat à toute personne qui n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir » par l'instauration d'une obligation de résultats des pouvoirs publics et en particulier les communes. La délégation de gestion du contingent préfectoral à la Ville constituait un outil pour réaliser cet objectif.

La loi Egalité et citoyenneté a également précisé les priorités d'accès au parc social et a étendu l'obligation des réservataires (Préfecture, Action Logement, collectivités) en matière d'attribution aux publics prioritaires.

Les ménages reconnus DALO sont considérés comme « les prioritaires des prioritaires » et chacun des réservataires (collectivités territoriales, bailleurs sociaux, Action logement) doit consacrer 25% de ses attributions annuelles sur son contingent aux ménages DALO, ou à défaut aux ménages prioritaires.

Les demandeurs de logement reconnus comme prioritaires au titre du dispositif DALO font l'objet d'un suivi particulier en liaison avec les services de l'Etat. 12 demandeurs ont ainsi été logés à Sceaux depuis le début de l'année 2017 parmi ces demandeurs, contre 8 en 2016.

II-1-3- Attributions aux publics prioritaires : PDALPD

Les objectifs et les critères sont fixés par le Plan départemental d'action pour les personnes défavorisées. Ce dispositif a pour objectif de coordonner les politiques publiques dans le département des Hauts-de-Seine en matière de logement et d'hébergement. L'objectif du Plan est de permettre à tous les publics relevant de son champ d'intervention d'être logés décemment et de se maintenir dans son logement.

Les objectifs sont déclinés par commune. L'objectif des relogements correspond à la somme des objectifs des bailleurs possédant du patrimoine sur le territoire. L'objectif de Sceaux fixé pour 2017 était de 36 relogements contre 35 en 2016.

Les objectifs qualitatifs recouvrent les publics prioritaires définis au sein du Plan départemental d'action pour les personnes défavorisées : DALO, personnes dépourvues de logement, menacées d'expulsion, hébergées, en situation d'habitat indigne, en situation de surpeuplement, confrontées à un cumul de difficultés financières et d'insertion sociale, en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap, victimes de violences intra-familiales.

En 2017, 18 relogements relevant du PDALPD sur Sceaux ont été réalisés dont 14 sur les contingents de la Ville et des bailleurs.

II-1-4 -Mixité sociale et rééquilibrage de l'occupation

La loi Egalité et citoyenneté réaffirme le principe de mixité sociale, en et hors Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) et par conséquent instaure des règles visant au rééquilibrage de l'occupation du parc social.

Elle instaure l'obligation sur le territoire de chaque Etablissement Public Territorial (EPT) de consacrer au moins 25% des attributions annuelles hors des QPV aux demandeurs ayant les revenus les plus modestes (seuil en Ile-de-France fixé à 760€ mensuel).

A Sceaux, l'objectif d'attribution correspond à 9 ménages.

II.2 - Etat des demandes et des attributions 2017

Dans le cadre de la gestion du parc de logements existants, la Ville entretient des relations étroites avec son office de l'habitat.

En ce qui concerne le parc de logements de Hauts-de-Seine Habitat, autre bailleur important sur le territoire, un partenariat a été mis en place, notamment au travers de la démarche de gestion urbaine de proximité mise en œuvre pour le quartier des Blagis.

Le renforcement des obligations SRU impose un effort de production supplémentaire de logements sociaux dans les communes situées en zones tendues.

Les ménages sans lien avec la Ville restent nombreux puisque sur les 6574 dossiers, plus de 75% correspondent à des ménages ne résidant pas à Sceaux et ne travaillant pas sur la commune.

Parmi ces demandes, 962 sont en instance auprès du service Habitat de la Ville. Ce nombre reste relativement stable.

Dans un souci permanent de service rendu aux Scéens, les candidats à un logement social sont reçus à leur demande afin de pouvoir exposer leur situation : en 2017, 154 personnes ont été reçues par le service Habitat, 61 par la conseillère municipale déléguée à l'habitat et 29 par le maire.

Le nombre de congés enregistrés sur la Ville en 2017 est de 102 contre 119 en 2016.

Sur ces 102 congés, 6% relevaient de désignation de la Ville, 14% de la préfecture et 75% des organismes HLM et 1% patronal.

III. Un contexte qui confirme la pertinence de se doter d'outils locaux

La décision adoptée par le conseil municipal lors de sa séance du 3 novembre 2016, d'adapter les statuts de la SEMASCEAUX pour prendre en compte le transfert du patrimoine et des activités des offices de l'habitat de Sceaux et de Bourg-la-Reine permet de créer les conditions d'une offre de logement maîtrisée, gérée en proximité avec les acteurs locaux et les locataires.

Suite à cette délibération, la SEMASCEAUX a acquis le patrimoine des offices de Sceaux et de Bourg-la-Reine ; elle s'appelle désormais SCEAUX BOURG-LA-REINE-HABITAT.

Le conseil supérieur HLM a émis un avis favorable au transfert des deux OPH à la SEM, conformément à l'avis favorable préalablement donné par le comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) le 6 novembre. Les décrets de dissolution sont donc en cours.

Par délibération du 15 décembre 2016, le conseil municipal a décidé d'adopter une délibération de principe en ce qui concerne l'excédent de liquidation Sceaux Habitat. Il a ainsi décidé que celui-ci sera exclusivement affecté au développement du logement social sur le territoire des villes concernées après prise en compte de l'extinction de la dette.

Conformément à l'article L421-7-1 du code de la construction et de l'habitation, le conseil d'administration de l'office peut en effet demander que l'excédent de sa liquidation soit attribué à sa collectivité territoriale de rattachement, à savoir la Ville.

Suite à la délibération du conseil d'administration de Sceaux Habitat décidant de verser son excédent de liquidation à la Ville, une convention interviendra entre l'Etat, la SEM et la Ville afin de préciser l'affectation du boni.

Il est donc proposé au conseil municipal de confirmer ces dispositions et d'autoriser le maire (ou le premier adjoint) à signer la convention à intervenir.

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- prendre acte de la communication sur la mise en œuvre politique de l'habitat en 2017
- autoriser le maire (ou son premier adjoint) à signer toute convention à intervenir pour préciser les modalités de l'affectation de l'excédent de liquidation de l'OPH Sceaux Habitat