

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 20 décembre 2018

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Rapport sur la politique de l'habitat en 2018

- désignation du représentant de la Ville au sein de la conférence intercommunale du logement,
- dispositions relatives à la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat (signature de la convention avec le Préfet relative à l'affectation du boni de liquidation de l'OPH en faveur du logement social à Sceaux, approbation des comptes de l'OPH dissous, affectation du boni de liquidation de l'OPH, attribution d'une subvention à la SEM, garanties d'emprunts).

Rapporteur : Roselyne Holuigue-Lerouge

Conformément aux orientations définies dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, le principal enjeu de la politique du logement et de l'habitat conduite est de maintenir une dynamique de population et d'offrir une qualité de vie dans la totalité de ses quartiers, avec une véritable mixité sociale et générationnelle.

Pour cela, la Ville s'attache à garantir une offre de logement diversifiée, répartie sur le territoire. Cet engagement s'inscrit dans un contexte de gouvernance territoriale en pleine mutation avec la mise en place du territoire, Vallée Sud Grand Paris, dans lequel la Ville devra prendre part pour veiller au cadre de vie des années à venir.

S'agissant de l'évolution de la population scéenne, on observe ainsi une légère diminution de celle-ci (19 355 en 2015 contre 19 520 en 2014).

Si le nombre de ménages a augmenté entre 2010 et 2011 (8 563 en 2010 contre 8 653 en 2011), il a diminué pour arriver à 8 548 en 2015 ; il en est de même de la taille des ménages (2,25 en 2011 et 2,15 en 2015).

Malgré cette légère baisse de l'ensemble population, alors que le nombre de jeunes ménages restait auparavant relativement stable, la part de la population âgée de 14 à 29 ans a légèrement augmenté entre 2010 et 2015, ainsi que celui de la population âgée de 60 à 74 ans.

I. Une production de logements maîtrisée et diversifiée

Dans le cadre du Plan local d'Urbanisme dont les dispositions ont dû nécessairement être conformes avec celles du schéma directeur de la région Ile-de-France (qui prévoit la réalisation de 70 000 logements par an), différentes opérations sont en cours ou prévues sur le territoire communal.

I.1. – L'offre et la production de logements en 2018

Le parc de logements existants

Le nombre de résidences principales sur le territoire est de 8 546 contre 8 579 en 2017, dont 20 % de maisons individuelles, 79.5 % de logements collectifs et 0.5 % de structures d'hébergement spécifiques.

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 2018, de 1 956 logements conventionnés, soit 22,88 % des logements contre 22,42 % en 2016.

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.

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

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 de déménager dans un logement neuf aux Mésanges :

- 1ère phase : construction de 61 logements afin de permettre le relogement des locataires résidant du 1 au 15 rue des Mésanges,
- 2ème phase : création de 90 logements pour reloger les locataires restants,
- 3ème phase : construction de 120 logements conventionnés et intermédiaires et 58 logements proposés à l'accession.

La livraison de la première tranche et les premiers emménagements sont prévus pour le printemps 2019.

Depuis 2015, la Ville a mis en place un partenariat avec France Habitation par la signature d'un protocole de relogement des occupants actuels, dans lequel les partenaires se sont engagés à assurer un suivi de qualité.

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 par la constitution d'une équipe de MOUS (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale) pour accompagner les ménages occupants tout au long du processus de restructuration de la résidence.

En 2018, le comité technique composé des services de la Ville et de l'équipe opérationnelle de France Habitation s'est régulièrement réuni afin d'assurer le suivi des relogements.

I.2.2 – Opération de reconstruction des Mésanges : la garantie d'emprunt

France Habitation a sollicité la Ville en 2018 pour garantir les prêts contractés pour la construction du programme reconstruit comprenant 61 logements locatifs sociaux conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL).

La Ville disposera ainsi d'un droit de réservation de 12 logements : 8 PLUS et 4 PLAI.

I.2.3 – 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) de 14 logements conventionnés dans le cadre du programme immobilier situé 14, avenue de Berry comprenant 7 PLUS et 7 PLS. La Ville disposera ainsi d'un droit de réservation de deux logements.

La livraison est prévue premier semestre 2020.

I.2.4 – Opération Albert 1er

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

Un premier permettant de relocaliser au rez-de-chaussée la crèche de la rue du Lycée avec la création de 80 berceaux et au-dessus, une résidence étudiante de 117 logements.

Cette opération est conduite par Sceaux Bourg-la-Reine Habitat.

La livraison est prévue pour mi 2019.

Le deuxième lot sera réalisé ultérieurement 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.2.5 – Opération 2 ter Jules Guesde

Cette opération d'acquisition-amélioration située au 2 bis / 2 ter Jules Guesde est menée par l'ESH LOGIS-TRANSPORTS, filiale immobilière de la RATP sur un immeuble en partie occupée qui comprend actuellement 25 logements locatifs. Quatre nouveaux logements seraient réalisés.

I.2.6 – Reconstitution de logements thérapeutiques

Dans le cadre du projet des Quatre-Chemins, la Ville étant propriétaire du foncier, elle a désigné Hauts-de-Seine Habitat pour réaliser une offre de logements thérapeutiques au 4/6 avenue Jules Guesde, comprenant la création de 15 logements locatifs sociaux dont 13 T1 et 2 T3.

Cette offre est destinée à reloger les résidents de l'association Initiative qui sont actuellement domiciliés au 202 rue Houdan.

La livraison est prévue au printemps 2019.

I.3. – L'offre en direction des étudiants et jeunes actifs

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 10 000 étudiants des établissements d'enseignement supérieur à Sceaux de loger sur le territoire.

I.3.1 – Opération avenue Jules Guesde (dans le cadre de l'opération des Quatre Chemins)

Hauts-de-Seine habitat poursuit son action de diversification de l'offre de logement et réalise la construction d'une résidence étudiante de 150 logements étudiants conventionnés.

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

Le chantier ayant démarré en 2017, les bâtiments seront livrés au printemps 2019.

C'est le gestionnaire Fac Habitat qui sera en charge de la résidence.

I.3.2 - Opération Albert 1er

117 logements conventionnés en PLS pour étudiants sont actuellement en cours de construction dans le cadre de l'opération Albert 1er. Sceaux Habitat a bénéficié d'un bail à construction.

Fac Habitat est retenu comme gestionnaire de la résidence et les garanties d'emprunt accordées par la Ville lors de la séance du 2 mars 2017, à Sceaux Habitat confère un droit de réservation de 30% portant sur 35 logements de la résidence.

La livraison de la résidence est prévue à l'automne 2019.

I.3.3 - Autres opérations à destination des jeunes actifs et étudiants

La réalisation d'autres opérations à destination des jeunes actifs et étudiants sera recherchée sur le territoire.

Une opération est ainsi envisagée dans le cadre de l'aménagement de l'îlot Voltaire.

Pour l'ensemble de ces types de logements, les projets de construction ont fait l'objet d'autorisations accordées qui se sont décomposées ainsi qu'il suit au cours des dernières années :

Année	Nombre de logements autorisés	dont logements libres	dont logements sociaux		Nombre de logements à démolir		
			Total	dont logts étudiants	Total	libres	socials
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
2018	262	262	0	0	28	28	0

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

Dans le prolongement de la loi ALUR, la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a pour objectif de favoriser la mixité dans les quartiers et l'égalité d'accès au logement.

A cet effet, les politiques d'attribution des bailleurs sociaux sont orientées vers une échelle intercommunale.

La loi Egalité et Citoyenneté accorde une place plus importante au public DALO et renforce l'accès au logement des ménages dits prioritaires.

Le demandeur de logement devient acteur de sa demande : droit à l'information avant, pendant et après le dépôt de son dossier. La loi prévoit notamment la publication de documents cadres et des décisions : règlement intérieur, charte d'attribution, bilan annuel des désignations.

II-1 Les actions en direction des publics prioritaires

II-1-1 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 des communes.

Depuis l'adoption de la loi égalité et citoyenneté, les ménages reconnus DALO sont considérés comme « les prioritaires des prioritaires » et chacun des réservataires (collectivités territoriales, bailleurs sociaux, Action logement) a l'obligation de leur consacrer 25% des attributions annuelles sur son contingent, ou à défaut aux ménages prioritaires.

Depuis mai 2017, la loi a supprimé la possibilité de déléguer le contingent préfectoral aux maires. Toutefois malgré ces nouvelles pratiques réglementaires, les demandeurs de logement reconnus comme prioritaires font encore l'objet d'un suivi et d'échanges particuliers, spécifiques au département des Hauts-de-Seine, entre les services de l'Etat et la Ville.

Ainsi en 2018, la DRIHL et la Ville se sont entendus sur la désignation de 18 ménages relevant de ces critères, tous résidant à Sceaux. 9 demandeurs ont pu être relogés dans ce cadre sur un logement relevant du contingent de l'Etat (3 chez Hauts-de-Seine Habitat et 6 chez Sceaux-Bourg-la-Reine Habitat).

II-1-2- Attributions aux publics prioritaires : PDALPD (plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées)

Jusqu'en 2017, la politique publique du logement des personnes défavorisées était portée par un Accord Collectif Départemental (ACD) établi entre les bailleurs sociaux et l'Etat ; avec des objectifs quantifiés déclinés par commune et établis sur la base des objectifs des bailleurs.

A compter de l'année 2018, les objectifs de relogement des personnes prioritaires s'inscrivent dans le respect des dispositions prévues par la loi Egalité Citoyenneté qui étend les obligations de tous les réservataires de logement social en matière d'attribution.

La Ville doit ainsi consacrer 25% de ses attributions annuelles aux ménages DALO ou à défaut aux autres ménages prioritaires.

Le contingent préfectoral doit quant à lui être mobilisé à 100% pour ces mêmes publics.

En 2018, 13 relogements relevant du PDALPD sur Sceaux ont été réalisés.

II-1-3 -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 (moins de 9 126 € par an).

II-2 – Stratégie dans le cadre de la Conférence intercommunale sur le logement :

La loi égalité citoyenneté prévoit que sur le territoire une conférence intercommunale sur le logement (CIL) soit créée.

Co-présidée par le Préfet et le président de l'établissement public Vallée sud Grand Paris, la Conférence Intercommunale du Logement dont la mise en place est prévue début 2019 définira les orientations relatives aux attributions de logement.

Les orientations seront formalisées dans un document : une convention intercommunale d'attribution (CIA), valable trois ans, qui en amont des CAL fixe les orientations.

Les orientations seront formalisées sous forme d'engagements annuels, territorialisés et par acteur. Les bailleurs et réservataires rendront publiques les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats à la CAL.

Pour répondre à ces dispositions et prendre part activement à ces stratégies, en lien avec les bailleurs, une étude fine de l'occupation actuelle du parc social (tous quartiers confondus) devra être établie.

Le conseil territorial de l'établissement public Vallée Sud-Grand Paris a délibéré pour déterminer la composition de la conférence intercommunale du logement.

Suite à cette délibération, il convient que le conseil municipal désigne son représentant au sein de cette instance.

II.3 - Etat des demandes et des attributions 2018

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.

Dans ce cadre signé en juin 2016, les relations de proximité ont été renforcées entre la Ville et le bailleur dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie ; notamment sur les thèmes des attributions, d'accompagnement social, de service aux locataires, de gestion patrimoniale et de développement du territoire.

Le travail autour de la gestion de la demande et des attributions de logement fonctionne. Des réunions de concertation se tiennent mensuellement pour préparer les Commissions d'Attribution et échanger sur les dossiers. Les échanges sont fluides et le partenariat de qualité.

Cette année encore, plus de 6 000 ménages demandent Sceaux ; dont 1 069 comme 1^{er} souhait.

Parmi ces derniers, 71% résident sur le territoire Vallée sud Grand Paris.

527 demandeurs résident déjà à Sceaux, soit 49% des dossiers demandant la Ville en premier.

Parmi les demandeurs, 1 150 se sont fait connaître auprès du service Habitat et ont une demande connue de la Ville. Il s'agit d'un résultat en augmentation depuis 2017 (+19.5%) qui témoigne du service rendu aux usagers par la Ville.

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 2018, 114 personnes ont été reçues par le service Habitat et 66 par la conseillère municipale déléguée à l'Habitat.

Le nombre de congés enregistrés en 2018 (hors Action Logement, logement fonctionnaire et Conseil Départemental) sur la Ville est de 51 (23 logements chez Sceaux Bourg-la-Reine Habitat et 28 chez Hauts-de-Seine Habitat).

III. Un contexte qui confirme la pertinence de se doter d'outils locaux : dispositions relatives à la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat

III.1 - Liquidation de l'Office public de l'habitat de Sceaux - attribution du boni de liquidation et attribution d'une subvention

La loi du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi NOTRe, a prévu que les offices publics communaux de l'habitat, tels que Sceaux Habitat, seront d'office placés sous la tutelle des établissements publics territoriaux de la Métropole au plus tard le 31 décembre 2017.

Dans ce contexte, afin de garantir une proximité avec les locataires ainsi qu'une qualité des prestations, l'activité de Sceaux Habitat a été transférée à la SEMA Sceaux, SEM de logement social de la ville de Sceaux, et entièrement contrôlée par elle. Ce transfert s'est accompagné également d'un rapprochement avec l'Office de Bourg-la-Reine.

Par délibération du 3 novembre 2016, le conseil municipal a ainsi adapté 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 afin de créer les conditions d'une offre de logement maîtrisée, gérée en proximité avec les acteurs locaux et les locataires.

Depuis le 31 décembre 2016, la SEM a acquis le patrimoine des deux offices et dispose donc d'un patrimoine de 1 641 logements et se nomme désormais Sceaux Bourg-la-Reine Habitat.

Depuis la fin de l'année 2017, l'office de Sceaux n'est plus actif ; son activité a été transférée dans son intégralité à Sceaux Bourg-la-Reine Habitat :

- . le conseil d'administration de l'office a délibéré en date du 23 février 2017 sur l'attribution de l'excédent de liquidation à la ville de Sceaux ;
- . le conseil municipal de la ville de Sceaux a délibéré en date du 11 mai 2017 sur la dissolution de l'office public de l'habitat de Sceaux ;
- . il a été décrété le 20 décembre 2017 la dissolution de l'office ;
- . un liquidateur a été désigné par arrêté ministériel en date du 26 mars 2018.

Le liquidateur vient de rendre ses comptes de liquidation et demande, afin de pouvoir procéder à la clôture des opérations de liquidation de l'office, à ce que le conseil municipal de la ville de Sceaux se prononce sur :

- . l'approbation des comptes de liquidation,
- . la dévolution du boni de liquidation.

Le boni de 22 472 109,61 € se décompose de la manière suivante :

- . une action SEM Sceaux Bourg -la-Reine Habitat 121,96 €
- . créance sur la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat 20 502 187,19 €
- . disponibilités 1 969 800,46 €

Il est donc proposé au conseil municipal de bien vouloir approuver les comptes de liquidation et d'accepter le principe de dévolution du boni de liquidation de l'office public de l'habitat de Sceaux, décrit ci-dessus, au bénéfice de la Ville.

Par ailleurs, il est rappelé que conformément au code de la Construction et de l'Habitation, la Ville ne pourra conserver ce boni (article L 421-7-1 du CCH).

Par délibération du 15 décembre 2016, le conseil municipal 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.

Dans ces conditions, conformément aux engagements pris vis-à-vis de l'Etat, le boni sera transféré à la SEM :

- . d'une part, dans le cadre d'une augmentation de capital dans la limite du plafond d'actionnariat public de 85 % (article L. 1522-2 du CGCT),
- . et d'autre part, pour le solde fera l'objet d'une subvention l'investissement au profit de la SEM.

L'augmentation de capital, ne pourra être précisée que :

- . lorsque les conditions financières auront été déterminées sur la base des comptes 2018,
- . et qu'après la réalisation d'une augmentation de capital des sociétés d'HLM France Habitation/Domaxis conformément au partenariat qui a été signé entre eux et les deux collectivités locales.

Dans l'attente, il est proposé au conseil municipal d'attribuer une subvention de 15 000 000 € à la SEM Sceaux-Bourg-la-Reine Habitat

Suite à la délibération du conseil d'administration de Sceaux Habitat décidant de verser son excédent de liquidation à la Ville, une convention doit intervenir 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 premier adjoint à signer la convention à intervenir.

III.2 – Réaménagement d'emprunts

Suite à la création de Sceaux Bourg-la-Reine Habitat et dans le cadre des échanges avec la Caisse des dépôts (CDC), des prêts transmis à la SEM par l'OPH de Sceaux ont été renégociés.

Ce réaménagement des prêts CDC accordés à la SEM nécessite pour la Ville de réitérer sa garantie conformément aux nouvelles conditions financières.

Il est donc proposé au conseil municipal de confirmer cette nouvelle garantie et d'autoriser le maire (ou le premier adjoint) à signer les conventions correspondantes.