

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 27 septembre 2018

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement – avis sur le projet

Rapporteur : Roselyne Holuigue-Lerouge

La loi NOTRe a doté la Métropole du Grand Paris de la compétence en matière de politique locale de l'habitat.

Dans ce cadre, la Métropole du Grand Paris a décidé, en février 2017, d'élaborer son Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), qui tient lieu de Programme local de l'habitat intercommunal à l'échelle des 131 communes qui forment la Métropole du Grand Paris.

Le PMHH se substituera aux PLH existants (les PLH des Hauts-de-Seine et de Sud-de-Seine pour le territoire Vallée sud – Grand Paris). Il définit, pour 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

1. Principes et calendrier

Le projet de PMHH comprend un diagnostic, un document d'orientations et un programme d'actions. Les documents correspondants sont accessibles sur le site mgp.pmhh.fr.

Le projet de PMHH a été arrêté par le conseil métropolitain le 28 juin 2018 et notifié aux communes et établissements publics de territoire concernés le 23 août. Le délai pour émettre un avis est de deux mois à compter de cette notification.

Un deuxième projet de PMHH prenant en compte le cas échéant les avis des communes et EPT sera soumis au conseil métropolitain en décembre. Le comité régional de l'habitat sera ensuite saisi pour avis avant approbation du PMHH définitif. La procédure devrait donc aboutir mi 2019.

2. Orientations du projet de PMHH

Les orientations du projet sont articulées autour de 6 axes :

- Maintenir le rythme de production de logements neufs sur la durée du PMHH en veillant à une répartition de l'offre équilibrée dans l'espace métropolitain.
- Tenir compte de la diversité des besoins des ménages et permettre la construction de parcours résidentiels fluides : développer une offre de logement mixte et accessible.
- Favoriser la mobilité et la mixité au sein du parc social et optimiser l'occupation des parcs de logements existants (privé et social).
- Permettre le parcours résidentiel des publics en difficulté en renforçant le lien entre l'hébergement et le logement.
- Accompagner et renforcer la dynamique de rénovation du parc existant.
- Assurer la gouvernance partagée, le suivi et la mise en œuvre du PMHH.

Objectifs de construction annuelle de logements sur la période 2018-2020 :

A partir de différentes données collectées, la MGP énonce dans le projet de PMHH des objectifs en matière de production de logements.

Ces objectifs portent sur la création de tous types de logements (logements sociaux et autres logements locatifs, logements en accession,...).

Les objectifs fixés pour chacune des Villes du territoire vallée sud – Grand Paris sont les suivants :

	Rappel PLH 2015-2020	PMHH (logts à construire sur la période 2018-2020)
Sceaux	145	145
Antony	383	401
Bourg-la-Reine	60	72
Châtenay-Malabry	150	149
Le Plessis-Robinson	317	317
Bagneux	360	360
Clamart	270	270
Fontenay-aux-Roses	175	156
Malakoff	128	128
Châtillon	Pas de PLH	237
Montrouge	Pas de PLH	142

S'agissant de Sceaux, le nombre de logements par an figurant dans le projet correspond à celui qui devrait être réalisé en moyenne compte tenu des prévisions des constructions prévues notamment dans les secteurs de projet (Quatre Chemins, Albert 1^{er}) mais aussi dans d'autres secteurs (opérations privées en bordure de la RD 920 par exemple).

Cet objectif ne pose donc pas de difficultés s'il correspond bien à des mises en chantier pour la réalisation concrète de logements le cas échéant déjà autorisés par des permis de construire accordés. La notion de « logements à construire » est à cet égard très peu précise. Il n'est donc pas véritablement possible de prendre des engagements chiffrés sur la base d'une telle définition.

Objectifs de production annuelle de logements sociaux sur la période 2018-2020

Ces objectifs ont été calculés de la manière suivante :

- Pour les communes telles que Sceaux dont le pourcentage de logements sociaux parmi les résidences principales n'atteint pas 25 % : les obligations de rattrapage triennales fixées par le Préfet s'appliquent.

Pour la ville de Sceaux, le Préfet a ainsi demandé à la commune de produire 72 logements sociaux au titre de la période 2017-2019, soit sur une période différente de celle retenue par la Métropole du Grand Paris pour le PMHH.

- Pour les communes ayant plus de 25% de logements sociaux : le PMHH reprend les objectifs fixés par les communes, à défaut les objectifs fixés dans le PLH, à défaut, il reconduit le nombre moyen d'agréments de logements sociaux des années antérieures

Les objectifs de production de logements sociaux qui figurent au PMHH sont donc les suivants :

	Taux SRU 2017	Rappel PLH 2015-2020	PMHH (logts sociaux à produire sur la période 2018-2020)
Sceaux	22,89 %	98	98
Antony	21,19 %	180	180
Bourg-la-Reine	18,27 %	37	72
Châtenay-Malabry	48,64 %	13	12
Le Plessis-Robinson	38,05 %	67	67
Bagneux	65,93 %	90	90
Clamart	30,18 %	70	70
Fontenay-aux-Roses	43,19 %	35	40
Malakoff	41,69 %	44	44
Châtillon	24,45 %	Pas de PLH	6
Montrouge	21,13 %	Pas de PLH	101

L'objectif indiqué pour la ville de Sceaux est cohérent avec les différents programmes évoqués lors de la séance du conseil municipal du 14 décembre 2017.

Cependant, la formulation de l'objectif reste ambiguë dans la mesure où des opérations sont engagées depuis plusieurs années et ont pour la plupart d'ores et déjà été agréées par les services de l'Etat en vue de leur conventionnement au titre du logement social.

La réalisation de logements sociaux suppose en effet un agrément préalable des services de l'Etat, le recueil de financements, l'obtention d'un permis de construire, la construction des immeubles puis leur livraison. L'ensemble de ces opérations nécessite parfois une dizaine d'années, sans compter la durée parfois nécessaire en amont pour l'acquisition des emprises foncières.

A cet égard, une période de trois ans n'est pas véritablement pertinente au regard du temps nécessaire au montage de ce type d'opérations.

L'objectif n'est donc approprié que s'il correspond au nombre de logements sociaux qui seront en chantier au cours de la période considérée.

Objectifs de création annuel de places d'hébergement sur la durée du PMHH (6 ans) :

Le projet de PMHH prévoit que toutes les communes atteignent progressivement, sur la durée du PMHH, la moyenne régionale de 12,5 places d'hébergement pour 1 000 habitants. En parallèle, il prévoit la réduction progressive du nombre de places d'hôtels dans les communes les plus dotées en places d'hébergement. Enfin, il prévoit que les communes disposant d'un nombre de places d'hébergement inférieur à la moyenne régionale, mais dont le taux de logement sociaux est supérieur à 25%, soient soumises à un effort de création de places minoré.

Or, il convient de rappeler que la loi en vigueur sur ce sujet, à savoir la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a fixé à 1 pour mille habitants le nombre de places d'hébergement à créer dans les communes, soit 20 au total pour la ville de Sceaux.

La ville de Sceaux dispose de 28 places d'hébergement dont plus de la moitié (16) est constituée de logements pour lesquels est intervenue une convention avec l'ANAH en vue de l'application de loyers intermédiaires dans le cadre du dispositif Solibail. Dans ce cas, le propriétaire du logement loue celui-ci à une association intermédiaire qui accompagne le locataire et perçoit à ce titre une aide de l'Etat. Les autres logements concernés font soit l'objet de conventions pour l'hébergement de personnes sans abri, soit sont affectés aux Centres d'accueil pour demandeurs d'asile.

Contrairement à d'autres communes, la ville de Sceaux ne dispose pas d'hôtels affectés à de l'hébergement.

Le PMHH énonce les objectifs suivants en matière d'hébergement :

	Rappel : nombre de places existantes (sources : PLH)	Nb de places à créer par an sur la durée du PMHH	Diminution possible du nb de places d'hôtel par an sur la durée du PMHH
Antony	328	85	
Bagneux	100	0	
Bourg-la-Reine	38	18	
Châtenay-Malabry	41	5	
Châtillon	ND	13	
Clamart	155	6	
Fontenay-aux-Roses	52		6
Le Plessis-Robinson	24	32	
Malakoff	90	8	
Montrouge	ND	34	
Sceaux	28	30	
Total VSGP		231	

L'objectif figurant pour la ville de Sceaux est manifestement excessif au regard des capacités de réalisation mais aussi au regard des besoins connus à ce jour. A l'issue d'une période d'hébergement, les familles concernées demandent en effet généralement leur intégration dans le parc social, augmentant le volume des demandes à caractère urgent.

Le niveau très important de cet objectif ainsi que les disparités entre communes restent à cet égard inexpliquées et incompréhensibles.

3. programme d'actions du PMHH

Le PMHH est assorti d'un programme d'actions, qui comporte 45 fiches-action. Dans ce cadre la Métropole se positionne :

- en tant qu'acteur de l'habitat,
- en tant que coordonnateur et ensembleur des politiques de l'habitat,
- dans un rôle d'appui auprès des EPT et des communes,
- dans un rôle de production d'études,
- dans un rôle d'animateur d'un réseau intercommunal et inter territoires et de partage de bonnes pratiques,
- dans un rôle de porte-parole auprès des partenaires, notamment l'Etat, pour peser sur des évolutions nécessaires des politiques nationales au regard des spécificités du territoire métropolitain.

Le programme d'actions porte sur différents axes dont il apparaît que certains sont de la compétence des EPT. En outre, les moyens qui seront affectés à la mise en œuvre des actions ainsi énoncées restent souvent à préciser.

Actions en faveur de la production de logement et du renouvellement urbain :

- Qualité de la production neuve, écoconstructions et économie circulaire : Le PMHH propose de définir un socle commun à l'échelle de la Métropole.
- Taux de production de logements sociaux : Le PMHH énonce l'objectif que 30% de logements sociaux soient réalisés parmi les nouveaux logements construits.
- Financement de la production de logements : Le PMHH prévoit la mise en place de 3 types d'aides financières :
 - Aide aux maires bâtisseurs (tous logements) sur le modèle de l'aide accordée par l'Etat en 2015 et 2016.
 - Aides à la pierre pour financer les opérations de logements sociaux destinées aux familles, étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées, personnes handicapées, en contrepartie de droits de réservation qui seront ensuite délégués aux EPT.
 - Garantie d'emprunt apportée aux opérations de logements sociaux.
 - La répartition entre financements PLA-I, PLUS, PLS sera fixée au regard des demandes formulées par les communes, en respectant, a minima, les objectifs triennaux de rattrapage légaux pour les communes ayant moins de 25% de logements sociaux.
- Stratégie foncière : Le PMHH propose des actions visant à promouvoir la mise en œuvre d'outils de maîtrise foncière et à accompagner les EPT et communes sur ce volet.
- Reconstitution ANRU : Le PMHH envisage la possibilité de s'affranchir des limites des EPT pour les reconstitutions, en accord avec les communes et les bailleurs concernés.

Actions relatives à l'accès à la propriété :

- Aides à l'accession à la propriété : Le PMHH prévoit d'apporter une aide financière pour les opérations réalisées en Prêt Social Location-Accession (PSLA) et la création d'un prêt à taux zéro (PTZ) métropolitains.

Actions relatives à l'accès au logement social :

- Attributions des logements sociaux : Le PMHH prévoit une participation de la MGP aux commissions intercommunales du logement. Il envisage la mise en place d'un outil de gestion partagée de la demande destiné à définir une stratégie à l'échelle de la métropole avec une logique de rééquilibrage entre EPT.
- Accès au logement social des personnes à mobilité réduite : Le PMHH propose de créer une bourse d'échange inter-réservataires.
- Actions visant à faciliter la mutation des logements sociaux notamment en mettant en place une bourse d'échange entre locataires.
- Surloyer de Solidarité (SLS) : Le PMHH prévoit de proroger les zones d'exonération du SLS définies dans les PLH en vigueur, si les EPT et communes concernés le demandent, étant précisé que la ville de Sceaux n'est actuellement pas concernée. Il envisage ensuite, à l'issue de réflexions conduites dans le cadre de groupes de travail, de revoir ces périmètres.

Actions en faveur du développement de l'offre d'hébergement :

- Logique de rééquilibrage : Le projet de PMHH fixe des objectifs de création de places d'hébergement plus importants dans les secteurs déficitaires et par une reconstitution réalisée prioritairement dans ces secteurs ; les objectifs fixés pour Sceaux sont à cet égard excessifs.
- Modalité de création de nouvelles places : Le PMHH propose de promouvoir la production d'une offre nouvelle par des aides à la pierre.
- Renforcement de la place des acteurs de l'hébergement : Le PMHH souhaite encourager la participation des acteurs de l'hébergement et de l'insertion aux conférences intercommunales du logement (CIL).
- Accueil et orientation des personnes à héberger : Le PMHH prévoit la mise en place d'un service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) à l'échelle métropolitaine.

Actions en faveur de l'amélioration du parc de logements existants :

- Réhabilitation du parc de logements existant : Le PMHH prévoit plusieurs dispositifs :
 - Création d'un guichet unique à destination du grand public
 - Mise en place d'un protocole de lutte contre l'habitat indigne
 - Mise en place d'une ingénierie sur la réhabilitation du parc dégradé et indigne
 - Création d'un outil de préfinancement des subventions publiques
 - Portage financier de lots de copropriétés dégradées.
 - Mise en place d'un fonds d'aide métropolitain pour les opérations financées par l'ANAH (aides complémentaires)
 - Actions d'information et de formation des futurs copropriétaires.
 - Mise en œuvre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt métropolitain
- Rénovation thermique du parc de logements : Le PMHH prévoit un financement pour la réhabilitation du parc social.

Autres actions :

- L'accueil des gens du voyage : Le PMHH prévoit la réalisation d'études sur la connaissance des besoins et la nécessité de « compléter l'offre foncière mobilisable notamment en sollicitant l'Etat ». Il prévoit aussi la réalisation d'études de faisabilité de nouvelles aires.

- Remise sur le marché de logements privés vacants :
 - Le PMHH prévoit notamment d'étudier un renforcement ou une harmonisation des réglementations sur la remise sur le marché des logements inoccupés.
 - Il propose aussi de créer un numéro d'enregistrement métropolitain pour les locations meublées de courte durée.
- Développement de l'intermédiation locative : Le PMHH prévoit de développer l'intermédiation locative entre propriétaires privés et associations agréées par l'Etat, notamment le dispositif SOLIBAIL.
- Encadrement des loyers du secteur privé : Le PMHH propose la mise en place d'une politique d'encadrement des loyers.

4. Proposition d'avis

Il est proposé au conseil municipal d'émettre un avis défavorable sur le projet de PMHH notamment au regard des objectifs fixés en matière de places d'hébergement et des imprécisions concernant la définition des logements à prendre en compte au titre des objectifs fixés pour une période déterminée.