Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

Chambre régionale des comptes
Île-de-France

RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES ET SA RÉPONSE

COMMUNE DE MONTFERMEIL

(Seine-Saint-Denis)

ENQUÊTE RELATIVE À LA POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL EN ÎLE-DE-FRANCE

Exercices 2017 et suivants

Observations
délibérées le 13 février 2024

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

TABLE DES MATIÈRES

SYNTHÈSE **2**

PROCEDURE **4**

1 PRESENTATION GENERALE **5**

2 LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX **6**

2.1 Le parc de logements sociaux 6
2.2 L'analyse des besoins 8
2.2.1 La stratégie et l'offre nouvelle à l'étude 8
2.2.2 Le cadrage de l'offre nouvelle 9
2.2.3 L'adaptation du parc existant 10
2.2.4 Les stratégies de diversification et alternatives au logement social 10
2.3 Des documents cadres en cours de mise à jour 12
2.3.1 Le programme local de l'habitat (PLH) 12
2.3.2 Le plan local d'urbanisme (PLU) 13
2.3.3 Un contrat de développement territorial qui n'a jamais vu le jour 14
2.4 Une offre nouvelle centrée sur les familles de taille moyenne et aux ressources modestes 14
2.5 Les outils au soutien du développement de l'offre 16
2.5.1 Les ressources fiscales 16
2.5.2 La mise en place d'une taxe d'aménagement majorée sur les secteurs en développement 17
2.5.3 La maîtrise foncière 17
2.5.4 Les garanties d'emprunts 19

3 LE RAPPROCHEMENT DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX **20**

3.1 Une attribution qui relève des CALEOL des bailleurs sociaux 20
3.1.1 De la demande à l'attribution 20
3.1.2 Des objectifs légaux de mixité globalement atteints 22
3.2 L'accompagnement de proximité 23
3.2.1 Par le service logement 23
3.3 De nombreux partenariats au service du parcours locatif 24
3.4 Le contingent communal 24
3.5 Vers un rôle croissant de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est (EPT). 26
3.5.1 Un rôle accru par la loi dans le processus d'attribution 26
3.5.2 L'accompagnement post-attribution par la Maison de l'habitat (MHAB) au titre de gestion urbaine et sociale de proximité 27

ANNEXES **29**

Annexe n° 1. Plan des quartiers de Montfermeil 30
Annexe n° 2. Schéma du rôle des EPCI 31
Annexe n° 3. Glossaire des sigles 32

Acte rendu exécutoire après dépôt en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

SYNTHÈSE

Dans le cadre d'une enquête relative à la politique du logement social en Île-de-France, centrée sur l'adéquation de l'offre aux besoins en logements sociaux, la chambre régionale des comptes Île-de-France a examiné les modalités d'intervention de la commune de Montfermeil.

La commune accueille près de 25 % de logements locatifs sociaux

Avec une population de 28 006 habitants, la commune de Montfermeil recense, au 1er janvier de 2023, 2 242 logements locatifs sociaux majoritairement détenus par 2 bailleurs sociaux. Près de la moitié sont issus d'un programme de renouvellement urbain du quartier du Plateau, commun avec la commune de Clichy-sous-Bois, qui s'est achevé en 2020 par la démolition du bâtiment B5 de la résidence des Bosquets. Une large partie du parc locatif social provient donc d'un parc, à l'origine privé, dépourvu d'entretien, alors relégué en parc social de fait.

Si la commune a atteint un taux de 25,3 % de logements sociaux en 2021, son objectif est de le maintenir au taux légal minimum de 25 %.

La commune s'efforce de répondre à la demande même si l'offre demeure insuffisante

Le développement de l'offre nouvelle, avec une mission de veille foncière confiée à l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), répond aux problèmes identifiés de paupérisation de certains quartiers, de qualité urbaine dégradée, de besoin en équipements publics et de proximité des transports (la commune devant être prochainement désenclavée avec le tramway T4 et la ligne 16 du métro. En collaboration avec les bailleurs sociaux, la commune cadre la production nouvelle pour veiller à la mixité sociale, à la qualité des constructions, à la typologie des logements produits pour accueillir des familles. Pour faciliter ces opérations elle octroie des garanties d'emprunt aux bailleurs sociaux et cède des réserves foncières.

Avec pour fil conducteur l'engagement contre le logement social de fait, la lutte contre l'habitat indigne, surtout en secteur pavillonnaire, est un enjeu pris en compte par la commune via la mise en place du permis de louer, l'exercice du direct du droit de préemption et un partenariat de maîtrise foncière avec la société immobilière et fonction Action logement-EPFIF (SIFAE) filiale de l'EPFIF.

Les objectifs légaux d'attribution sont quasiment atteints même si les conditions de la mixité sociale ne sont pas encore réunies

L'attribution des logements sociaux relève des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) des bailleurs sociaux, auxquelles participe un représentant de la commune. En 2022, 96 logements ont été attribués, dont 25 au titre du contingent communal. Les trois objectifs légaux d'attribution sont globalement atteints mais ne permettent pas de satisfaire pleinement aux exigences de mixité, compte tenu de la situation majoritaire du parc social en quartier prioritaire au titre de la politique de la ville. La localisation du parc social et la collaboration avec les bailleurs sociaux sont donc des facteurs déterminants dans l'attribution.

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

Membre de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est, la commune de Montfermeil participe à l'effort de relogement exigé par le renouvellement urbain d'autres communes, principalement de Clichy-sous-Bois, ainsi que Villemomble et Neuilly-sur-Marne. Cette implication impacte les possibilités d'attribution aux autres publics[1].

La commune s'implique dans l'accompagnement des demandeurs et des locataires

Au-delà de son contingent réservataire, la commune s'attache à travailler en étroite collaboration avec la préfecture et les bailleurs pour veiller au peuplement des résidences. Cette démarche partenariale s'explique par la volonté de faire perdurer un équilibre issu de la gestion du renouvellement urbain de la résidence des Bosquets - quartier du Plateau et d'étendre la gestion urbaine et sociale de proximité à l'ensemble des quartiers. La maison de l'habitat intercommunale, remplit en partie cette mission sur le quartier du Plateau.

La commune, via son service logement, accompagne étroitement les demandeurs dans le montage de leur dossier et tout au long de leur parcours locatif. Elle constitue un vivier d'attributaires potentiels, ce qui limite l'accès des demandeurs s'inscrivant dans le système national d'enregistrement sans solliciter le concours de la commune.

En dépit de cet investissement aux côtés des demandeurs, alors qu'une demande sur six ne peut être satisfaite, le taux de refus d'attribution est d'un logement sur trois.

[1] Ces autres publics relèvent de deux catégories :
- prioritaires : bénéficiaires du droit au logement opposable (DALO), ou autres publics prioritaires définis par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées,
- non prioritaires : demandeurs non classés prioritaires mais qui se sont enregistrés dans le système national d'enregistrement.

Acte rendu exécutoire après dépôt en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

PROCEDURE

Dans le cadre d'une enquête thématique régionale relative au logement social et portant spécifiquement sur l'adéquation de l'offre à la demande, la chambre régionale des comptes d'Île-de-France a procédé au contrôle des comptes et de la gestion de la commune de Montfermeil. Ce contrôle a été notifié à l'ordonnateur le 20 mars 2023. L'entretien de début d'instruction s'est tenu le 6 avril 2023 en présence de M. Xavier Lemoine, maire et ordonnateur de la commune. L'entretien de fin d'instruction a eu lieu le 13 juillet 2023.

La compétence de la chambre pour ce contrôle est fondée sur les articles L. 211-3, L. 211-4 du code des juridictions financières (CJF). Ce contrôle ciblé sur l'adéquation de l'offre à la demande de logements sociaux a vocation à contribuer à un rapport thématique tel que prévu par l'article L. 243-11 du code précité.

La chambre régionale des comptes d'Île-de-France, délibérant en sa 6ème section a adopté un rapport d'observations provisoires notifié à l'ordonnateur le 20 décembre 2023.

Après avoir examiné la réponse reçue, aucune demande d'audition par la chambre n'ayant été formulée en application de l'article L. 243-3 du code des juridictions financières, la chambre régionale des comptes Île-de-France, délibérant en sa 6ème section, a adopté le présent rapport d'observations définitives le 13 février 2024.

Acte rendu exécutoire après dépôt en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

1 PRESENTATION GENERALE

Commune de 28 006 habitants, Montfermeil est située à l'extrémité sud-est du département de la Seine-Saint-Denis, à 15 km à l'est de Paris. Depuis 2002, la commune est gérée par le même maire. Limitrophe des communes de Gagny, Clichy-sous-Bois, Coubron et Chelles, elle présente une densité de 5 124 habitants par km², ce qui en fait une ville plus résidentielle[2] que la moyenne en Seine-Saint-Denis (6 964 habitants/km²). Les indicateurs socio-économiques montrent une certaine fragilité de la population avec un taux de pauvreté de 23 % (15 % en Île-de-France).

Montfermeil souffre d'un certain enclavement puisqu'elle n'est pas directement desservie par les principaux transports en commun régionaux. Or, environ trois-quarts des actifs travaillent en dehors de Montfermeil. Les gares du réseau express régional (RER) les plus proches sont situées au Raincy, à Gagny ou à Chelles, le réseau de bus ne compense que partiellement cette carence. L'arrivée récente du tram-train (T4) initie le désenclavement en facilitant l'interconnexion avec les RER B et E. La mise en service de la ligne 16 du Grand Paris Express, prévue en 2026, facilitera l'accès à Paris et aux zones d'emploi.

Le parc de logements locatifs sociaux sur la commune s'établit à 2 229 au 1er janvier 2022, sur un total de 9 795 logements. Ce parc est détenu et géré à 88 % par 2 bailleurs sociaux, Seine-Saint-Denis Habitat et Immobilière 3F, pour le reste par 6 autres entreprises sociales de l'habitat. Il est principalement situé dans le quartier prioritaire de la ville (QPV) Haut-Clichy – Centre-ville – Bosquets – Lucien Noël, en particulier dans le quartier dit du Plateau, partagé entre Clichy-sous-Bois et Montfermeil (cf. plan des quartiers en annexe n° 1).

L'existence de ce parc locatif social est relativement récente puisqu'il résulte en grande partie d'un important programme de renouvellement urbain[3] (PRU) de la copropriété privée dégradée prenant place dans le quartier du Plateau (résidences des Bosquets à Montfermeil et de la Forestière à Clichy-sous-Bois). Ce vaste ensemble, construit dans les années 1960 et 1970, était à l'origine composé majoritairement de logements privés. En raison d'un défaut d'entretien, il a connu une forte dégradation, ce qui a conduit à sa relégation, aboutissant à la paupérisation des occupants et à une mutation des logements privés en logements sociaux de fait. Entre 2014 et 2019, 1 590 logements neufs ont été reconstruits, dont 1 488 logements[4] sociaux, pour un coût de 750 M€[5]. À Montfermeil, 699 logements ont été détruits, 325 réhabilités et 749 logements neufs livrés auxquels s'ajoutent 23 logements construits par l'association foncière logement.

En parallèle de cette opération, afin de résorber l'habitat insalubre et l'extrême vétusté de certains logements dans le centre-ville ancien, la commune a lancé deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU)[6] ainsi qu'une zone d'aménagement concerté (ZAC) « cœur de ville » et deux fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce[7] pour permettre la démolition et la reconstruction d'habitats et de commerces.

[2] 62 % des ménages sont propriétaires de leur logement, 39 % dans le département.
[3] Signé entre l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et la communauté d'agglomération de Clichy-sous-Bois/ Montfermeil en 2004.
[4] Territoire en mouvement revue de géographie et d'aménagement n° 48-49/2021 Partie 2 – Placement, déplacement, replacement : propriétaires et locataires dans une opération de rénovation urbaine à Clichy-sous-Bois et Montfermeil. – Rémi Habouzit.
[5] Site ANRU (actualités de l'ANRU - Clichy-Montfermeil le quartier du-plateau une rénovation emblématique.
[6] Plus encore que toute OPAH, l'OPAH-RU intègre un volet urbain, immobilier et social, des actions foncières et au besoin des actions coordonnées de lutte contre l'habitat indigne (insalubre) et des actions dans le domaine économique.
[7] Le projet de loi de finances 2019 a acté l'extinction de ce fonds et l'État a confié les aides aux collectivités à l'Agence nationale de la cohésion des territoires.

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

En 2000, la commune s'est portée acquéreuse de l'ensemble immobilier des « Perriers ». Cette résidence des années 1950, dégradée en raison d'un défaut d'entretien est située près du centre-ville et compte 277 logements. La commune en a confié la gestion et la réhabilitation à un bailleur social au moyen d'un bail emphytéotique.

Enfin en 2011 une opération ANRU s'est ajoutée au dispositif de requalification du centre-ville afin de produire, après démolition, 204 logements dont 148 en accession et 56 en locatif social, 4 commerces et un parking public de 118 places. Cette opération fait l'objet d'une concession d'aménagement, signée en 2011 et prorogée au 31 décembre 2024 ; elle est dorénavant gérée par l'établissement public territorial (EPT). Le bilan prévisionnel s'établit à 18,6 M€ HT avec une participation du concédant de 5,1 M€.

2 LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

2.1 Le parc de logements sociaux

Le parc locatif social s'établit à 2 229 logements en 2022. Fin 2021, la commune de Montfermeil remplit ses obligations au regard de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) modifiée, de disposer de 25 %[8] de logements locatifs sociaux. En constante augmentation depuis 2018[9], ce parc enregistre toutefois une diminution de 118 logements en 2022 qui se traduit par une baisse du taux en-deçà de 25 %. À l'échelle de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est (EPT GPGE), le dernier taux connu est de 25,7 % en 2021.

La commune indique qu'elle continuera à mettre en œuvre les mesures nécessaires au maintien du taux légal et souligne d'importantes difficultés de gestion attachées à certains logements sociaux (sécuritaires, sanitaires, éducatives). Le maire estime ainsi que ce type de charges annexes, consistant en un fort accompagnement des publics fragiles, devrait être intégrés au décompte de logements sociaux.

Tableau n° 1 : Nombre de logements locatifs sociaux et taux SRU à Montfermeil

Année	Nombre de logements au 1er janvier	Taux SRU (en %)
2017	2 165	24,21
2018	2 132	23,66
2019	2 195	24,32
2020	2 260	24,46
2021	2 347	25,32
2022	2 229	23,64
2023	2 242	Non connu

Source : commune de Montfermeil

[8] Article 10 de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social modifiant l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.
[9] 215 logements sociaux supplémentaires entre 2018 et 2021, soit 60 à 80 logements par an.

Acusé de réception en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

La commune a délivré 141 permis de construire des logements en 2021 et 191 en 2022, parmi lesquels aucun logement social. En outre, si 50 logements sociaux ont encore été mis en chantier en 2021, aucun ne l'a été en 2022.

Tableau n° 2 : L'offre nouvelle de logements sociaux

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	*2023 prévisions au 30/06*
Nombre de logements (privés et sociaux) pour lequel un permis de construire a été accordé	470	239	322	223	141	191	52
Nombre de logements **sociaux** pour lequel un permis de construire a été accordé	116	13	49	50	0	0	0
Nombre de logements sociaux concernés par des recours engagés contre des permis de construire accordés	0	0	0	0	0	0	0
Nombre de logements sociaux mis en chantier	217	0	29	98	50	0	0
Nombre de logements sociaux mis en service	**20**	**48**	**50**	**119**	**29**	**13**	**111**
Nombre de logements sociaux mis en service par modes de financement[10]	**20**	**48**	**50**	**118**	**28**	**10**	**110**
dont PLAI				26	12	3	46
dont PLUS	20	48	50	66	8	4	41
dont PLS				26	8	3	23
Nombre de logements sociaux mis en service par typologie	**20**	**48**	**50**	**119**	**29**	**13**	**111**
T1	3	1	0	2	0	2	30
T2	4	10	11	70	8	5	33
T3	6	15	11	33	13	4	34
T4	5	15	16	10	7	2	10
T5 et plus	2	7	12	4	1	0	4

Source : commune de Montfermeil

Les différents modes de financement des logements sociaux et leurs bénéficiaires

Les logements sociaux sont notamment financés par des prêts accordés, majoritairement par la Caisse des dépôts et consignations, aux bailleurs sociaux. Quatre types de financement existent et conditionnent les plafonds de ressources des locataires ainsi que le prix des loyers :

- les logements financés par le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) sont destinés aux publics en grande précarité ;
- les logements financés par le prêt locatif à usage social (PLUS) correspondent aux logements d'habitation à loyer modéré (HLM) ;
- les logements financés par le prêt locatif social (PLS) et par le prêt locatif intermédiaire (PLI) correspondent à des publics dont le revenu est trop important pour accéder aux logements HLM mais pas suffisant pour se loger dans le parc privé.

[10] * La différence d'une unité correspond généralement au logement ou loge gardien.

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

Les deux bilans triennaux d'application de la loi SRU réalisés par les services préfectoraux montrent que la commune remplit ses objectifs, qui étaient, sur la période 2017-2019, de 33 logements locatifs sociaux (184 ont été réalisés dont 30 % de PLAI et 30 % de PLS). L'excédent avait été reporté sur la période 2020-2022, soit 151 logements. Sur cette dernière, l'objectif était de 30 logements locatifs sociaux, 149 ont été réalisés dont 30 % de PLAI et 30 % de PLS. L'excédent est reporté sur la période 2023-2025, soit 119 logements.

Cependant, il existe une discordance entre le suivi de la réalisation des objectifs triennaux par la préfecture - largement atteints - et le taux SRU constaté en 2022, inférieur au minimum légal de 25 %. La commune explique ce différentiel par le mode de calcul retenu. Pour le taux SRU, sont pris en compte tous les logements locatifs sociaux conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL) et offerts à la location au 1er janvier de l'année considérée. Dans le cas du bâtiment B5 de la résidence les Bosquets, démoli en 2020, celui-ci n'est déconventionné qu'au 1er janvier 2022, date à laquelle il sort du taux SRU. En revanche le bilan triennal, qui couvre la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2022, enregistre, en plus des logements conventionnés, ceux qui sont seulement agréés par l'État[11] mais pas encore conventionnés au titre de l'APL.

En 2023, 110 logements sociaux doivent être livrés, dont 21 secteurs du Jeu d'Arc, 36 rue Henri Barbusse, 25 rue du Lavoir et 28 rue Jean Jaurès.

2.2 L'analyse des besoins

2.2.1 La stratégie et l'offre nouvelle à l'étude

La commune analyse les besoins fonctionnels en tenant compte des grands projets devant se finaliser à moyen terme. Ces évolutions sont rendues possibles par le développement de l'offre de transports devant lui procurer une attractivité nouvelle. La prolongation de la ligne de tram T4, ainsi que l'arrivée de la ligne 16 du Grand Paris Express (gare Clichy/Montfermeil – Tour Pleyel-Clichy/Montfermeil fin 2026 et gare de Noisy-Champs en 2028) vont permettre de désenclaver Montfermeil en créant un accès à Paris et au pôle de formation universitaire de Marne-la-Vallée. À terme, l'université Descartes sera accessible en 7 minutes de métro, au lieu de plus d'une heure actuellement, la commune identifie donc à terme (2028/2030) de nouveaux besoins comme des logements étudiants. Elle estime que la capacité des habitants à accéder à un emploi en 45 minutes sera multipliée par 10. Le bassin d'emploi actuellement accessible dans ce laps de temps est de 350 000 emplois et serait à terme de 3,5 millions d'emplois (Paris/Roissy/Marne-la-Vallée). Dans la mesure où Clichy-sous-Bois/Montfermeil seront reliées au dynamisme social, économique et culturel de la région Île-de-France, davantage de salariés sont susceptibles de choisir Montfermeil pour lieu de résidence. Ce contexte attire déjà des promoteurs immobiliers, qui à l'horizon 2025 pourraient livrer 1 100 nouveaux logements. Toutefois, cette nouvelle gare étant située dans un quartier de renouvellement urbain, qui a vu ces dernières années la construction de plus de 800 logements sociaux sur Montfermeil, afin de permettre une diversité fonctionnelle, la production de logements sociaux sur ce périmètre n'est pas approuvée par l'ANRU et devra donc se faire en dehors de ce périmètre.

[11] L'agrément est la décision favorable de l'État sur la réalisation d'une opération de logement social. Il consiste à vérifier les caractéristiques techniques et la soutenabilité financière du programme envisagé et à s'assurer que le projet réponde aux orientations de l'État. L'obtention de l'agrément permet de débloquer l'octroi de prêts et de subventions. Un logement peut donc avoir été agréé sans être encore conventionné au titre de l'APL.

Acte de réponse à la préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

La stratégie de la commune est de pouvoir mélanger logements privés et sociaux dans un même programme dans une logique de mixité fonctionnelle, en garantissant dans ces programmes un taux de propriétaires occupants de plus de 70 %. Ces programmes ne pourront être livrés que sous réserve des effets à venir de la crise économique, financière et immobilière.

De nouvelles opportunités de développement sont également anticipées parallèlement à la délocalisation du site des Ormes, comprenant un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et un centre de long et moyen séjour / soins de suites et de réadaptation. Ces équipements seront reconstruits sur une emprise foncière située rue Notre Dame des Anges – Avenue Jean Jaurès – Rue du Général de Gaulle – Avenue Daniel Perdrigé, soit un programme d'environ 12 000 m² de surface de plancher. À horizon de 10 ans, le groupement hospitalier intercommunal le Raincy-Montfermeil, hôpital actuellement situé en centre-ville, serait reconstruit sur l'ancien site des Ormes, sur une surface de l'ordre de 53 000 m². Des besoins en logements des soignants et des familles de malades ont déjà été identifiés et des projets sont à l'étude.

Une attention est portée aux besoins en équipements publics. Un établissement public de coopération culturelle créé en 2016, associe l'État, les villes de Clichy-sous-Bois et Montfermeil, la région Île-de-France, la métropole du Grand Paris, le département de la Seine-Saint-Denis, l'établissement public territorial Grand Paris-Grand Est et la ville de Paris. La livraison des « Ateliers Medicis » au 24 rue Utrillo, soit 7 000 m² dédiés à l'expression de toutes les formes de culture ainsi qu'à la formation, devrait intervenir en 2025. Par ailleurs, la restructuration de l'équipement sportif Maurice Bacquet, avec l'adjonction d'une piscine – si les aides financières sont suffisantes, ainsi que la possibilité d'implanter sur la commune un troisième collège, sont à l'étude.

À plus long terme, le transfert et l'agrandissement commercial « LIDL » en cœur de ville serait accompagné d'un programme de 350 logements. La restructuration du magasin et de la galerie commerçante « AUCHAN » en limite des villes de Clichy-sous-Bois et Gagny sur 3 hectares, ainsi que la définition et l'aménagement de deux centralités secondaires (centre-ville/Franceville et Place Ampère/les Coudreaux) sont envisagés.

2.2.2 Le cadrage de l'offre nouvelle

La commune souhaite cadrer le développement de l'offre nouvelle en recevant les promoteurs et bailleurs pour leur exposer les règles dès le départ. Elles sont à la fois encadrées par le PLU, le futur PLUi, mais également par un cahier de prescriptions urbaines et architecturales[12], ainsi que par certains principes issus de l'étude sur le centre-ville élargi. Chaque secteur proposé par les porteurs de projet est étudié, ainsi que le planning de réalisation, pour éviter la commercialisation simultanée d'un trop grand nombre de logements. Le cahier des charges et le niveau d'exigence dans la qualité architecturale, fonctionnelle et environnementale est directement discuté avec les bailleurs. La commune se dit vigilante dans la conception des programmes de logements qui sont présentés, privés et/ou sociaux, afin de garantir aux habitants une bonne qualité de vie.

Il est demandé un minimum de 30 % de "grands" logements (T3 et +), destinés aux familles. Les programmes mélangent logements locatifs intermédiaires, sociaux et en accession à la propriété, pour favoriser le parcours résidentiel des montfermeillois. L'arrivée de nouvelles populations, primo-accédantes, locataires du parc privé ou social, permet, de façon induite, de faire vivre les commerces qui sont situés dans les secteurs de développement de l'offre. L'arrivée de familles implique aussi des investissements non négligeables en termes d'équipements publics, petite enfance/enfance, scolaire et sports/loisirs.

[12] Cf. cahier d'intégration urbaine et de bonnes pratiques, dont un spécifique à l'Îlot des Bosquets et ses abords et un à la ZAC cœur de ville.

Acte rendu exécutoire après dépôt en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

2.2.3 L'adaptation du parc existant

Dans le cadre de la prise en compte du dérèglement climatique, plusieurs échéances découlent des lois « énergie-climat » de 2019[13] et « climat et résilience » de 2021[14] en matière de logement, y compris social. Certaines trouvent une concrétisation dès 2022[15] et 2023[16], avec des échéances intermédiaires jusqu'en 2034 aboutissant à l'interdiction de la location des logements dont le classement énergétique sera G (2025), F (2028), E (2034) au titre du nouveau diagnostic de performance énergétique, puis D à l'horizon 2050 en application de la stratégie nationale bas carbone.

La commune n'est pas directement compétente en matière de rénovation énergétique du parc locatif social, cette obligation incombe aux bailleurs sociaux.

Par le biais des demandes d'autorisations de travaux de ces derniers, elle constate que les deux plus importants sont engagés sur des programmes d'isolation thermique mais aussi sur des travaux de plus grande ampleur de restructuration.

Hormis la résidence des Perriers, le parc locatif social d'Immobilière 3F présent sur la commune est récent, avec une grande partie de constructions neuves ou de réhabilitations issues du PRU, enfin des travaux d'isolation thermique sont prévus sur la résidence des 30 et 42 rue Henri Barbusse.

Seine-Saint-Denis Habitat a initié sur ses résidences situées Boulevard Hardy et rue de la Haute futaie les travaux de rénovation thermiques. Le patrimoine sur la résidence des Bosquets est récent ou réhabilité dans le cadre du PRU.

Un travail est initié avec ces deux principaux bailleurs concernant deux projets devant faire l'objet d'un plan de restructuration globale, de rénovation énergétique et de résidentialisation de logements sociaux :

- résidence Lucien Noël – 127 logements, située Place Jean Mermoz, propriété de Seine-Saint-Denis Habitat qui nécessite au-delà des travaux de rénovation thermique un lourd programme de restructuration pour lequel des échanges sont en cours avec Seine-Saint-Denis Habitat ;
- résidence des Perriers – 277 logements, propriété d'Immobilière 3F.

Les autres bailleurs présents sur la commune n'ont pas transmis d'éléments ni de dossier sur leurs diagnostics énergétiques.

2.2.4 Les stratégies de diversification et alternatives au logement social

2.2.4.1 Lutte contre l'habitat indigne avec la SIFAE

Fin 2021, la commune a conclu une convention avec la SIFAE pour deux ans pour lutter contre l'habitat indigne en tissus pavillonnaire via une veille sur les déclarations d'intention d'aliéner un accompagnement à la mise en œuvre des préemptions.

[13] Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat.
[14] Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.
[15] Gel des loyers des logements classés F et G depuis le 24 août 2022.
[16] Date à laquelle seront déjà interdits à la location les logements dont la consommation excède 450 kilowattheures/m²/an d'énergie finale, soit une large partie de la classe énergie G.

Acte de réception préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

La commune est active quant à la transformation des copropriétés dégradées en logements sociaux, notamment en prenant l'initiative d'opérations dédiées comme les opérations mixtes social-accession.

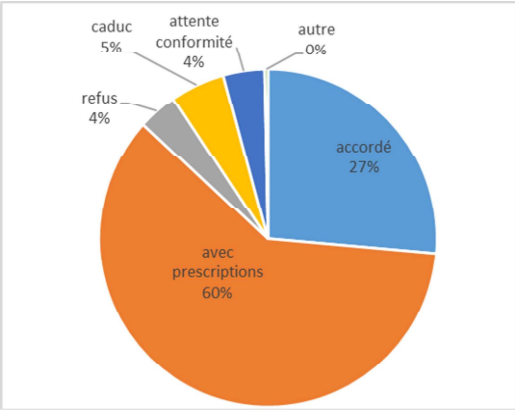
Le partenariat a permis d'identifier 17 adresses présentant un risque d'indignité, dont 47 % sont avérés. Ainsi 6 pavillons sont maîtrisés ou en cours de maîtrise : 3 pavillons ont été acquis par la SIFAE et 3 autres sont en cours d'acquisition, 5 adresses sont identifiées en veille au titre des déclaration d'intention d'aliéner en l'absence de possibilité d'acquisition immédiate et 6 adresses ont été classées « sans suite » (hors champ SIFAE, occupation sans solution envisageable, offre tierce, etc.).

Le volume engagé par la SIFAE est d'1,9 M€ pour les 6 pavillons concernés, dont 1 a été revendu à la commune. Le montant des travaux pour mise aux normes d'habitation à réaliser sur les 5 pavillons, restant sous maîtrise de la SIFAE et destinés à 12 logements locatifs intermédiaires, est d'1,4 M€ hors taxes (HT).

En 2018, une autorisation préalable de mise en location et une déclaration de mise en location (un permis de louer) ont été instaurés sur la commune. De 2018 à mi 2023, 936 demandes ont été instruites, 60 % des demandes ont donné lieu à des prescriptions de mise en conformité.

Six amendes ont été infligées de 3 500 € à 10 000 € (trois en 2021 et trois en 2022) par le préfet.

Graphique n° 1 : Suites réservées aux autorisations et déclarations préalables de mise en location



Source : chambre régionale des comptes (CRC) à partir des données de la commune

2.2.4.2 Accession sociale à la propriété

L'accession sociale à la propriété se réalise selon les opportunités et les capacités des bailleurs sociaux à les réaliser. Un programme de 39 logements d'accession sociale a été réalisé par la coopérative des habitations populaires dans le cadre du projet de rénovation urbaine.

Acte rendu exécutoire après dépôt en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

2.3 Des documents cadres en cours de mise à jour

2.3.1 Le programme local de l'habitat (PLH)

Le programme local de l'habitat[17] est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour ses communes membres. Il comporte un diagnostic destiné à définir pour six ans les besoins en logement, à favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain, ainsi que les moyens à mettre en œuvre. Il est assorti d'un dispositif de suivi.

2.3.1.1 Les objectifs du PLH

Le PLH intercommunal, adopté par la CA Clichy-Montfermeil, pour la période 2013-2019 a été approuvé par la commune de Montfermeil le 20 décembre 2012. Pour cette dernière, le diagnostic mettait en évidence une certaine fragilité socio-économique, moins prégnante toutefois qu'à Clichy-sous-Bois, ainsi qu'une forte précarité parmi les locataires du parc privé.

L'offre locative sociale était qualifiée de relativement importante, bien que concentrée sur quelques quartiers, mais insuffisante au regard d'une demande exponentielle, de taux de rotation et de logements vacants faibles. L'offre était donc sous tension, avec des enjeux de réhabilitation, un besoin identifié en T2/T3 et un déficit en équipements publics.

Le PLH prévoyait pour Montfermeil la réalisation de 116 à 150 logements annuels avec une programmation du parc locatif social permettant de maintenir le taux légèrement au-delà de 25 %.

Tableau n° 3 : Réalisation prévue entre 2013 et 2018 avant l'arrivée du tram-train

Id carto	Dénomination	Localisation	Sup (ha)	Propriété	Occupation actuelle	Projet, vocation	Forme habitat	Nb logts total potentiel *	Dont LLS	Dont libre	Potentiel - Taux de réalisation (arrivée du Tram-Train fin 2017)		Potentiel - Taux de réalisation (arrivée du Tram-Train post PLH)		Infos complémentaires
	Requalification du centre-ville - opération isolée ANRU	Centre		Public, privé	Bati	Production d'une centaine de logements neufs ou lourdement réhabilités Nouveaux programmes locatifs privés et en accession sociale Aménageur : Delta Ville	Renouvlt	50		*50*	**100%**	50	**100%**	50	Bonne maîtrise foncière Potentialité entre 90 et 150 logements, dont ilot Barbusse de 80 logts
201**	Centralité Franceville	Franceville Est	8,05	Commune Montfermeil , Privé	Bâti	Cœur de quartier à conforter - Logements et commerces - 80% habitat	Renouvlt Petit coll.	50	*?*	*?*	**50%**	25	**50%**	25	Mutation lente du secteur. Périmètre d'études Equipements existants , dont certains à rénover (2 écoles primaires, 1 école maternelle, 1 salle des fêtes, 1 centre de loisirs), 1 marché en projet / Bonne maîtrise foncière
203**	Notre Dames des Anges	Bosquets	8,72	Commune Montfermeil , CACM, Etat, Privé	En parti bâti	Mixte : activités, bureaux, services et logements - Petit coll 80% habitat	Renouvlt Petit coll.	160	*?*	*?*	**20%**	32	**0%**	0	Potentiel important si modification du PLU. Périmètre d'études - Bonne maîtrise foncière (CACM, commune)
	ZAC centre ville	Centre	5,55	Commune	En parti bâti	Logements et commerces et gare multimodale (tramway) Diversification : majorité accession privée / 10% de LLS Aménageur : Expansiel	Extension, reconversion	586	*60*	*526*	**20%**	117	**10%**	59	Bonne maîtrise foncière
							Total logements estimés à l'horizon du PLH	**1 549**	***156***	***1 218***		**713**		**518**	
							Total logements / an	**258**	***26***	***203***		**119**		**86**	
							Rythme annuel dans le diffus	**30**				**30**		**30**	
							Total logements estimés à l'horizon du PLH + Diffus / an	**288**				**149**		**116**	

Source : Donnée Ville
** Pour les terrains sans projet identifié, nb de logements estimés en fonction d'un ratio de densité pré-défini*
*** Les potentiels 201 et 203 : leur réalisation s'étalant sur le long terme, on estime que 50% du potentiel de logement pourrait être réalisé au-delà du PLH.*

Chiffre arrondi à 150

Source : PLH 2013-2019

[17] Article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Acte de réponse à la préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

Le scénario retenu pour la définition des besoins en construction neuve reposait sur une faible croissance démographique (0,13 % l'an) et sur l'accentuation de la décohabitation avec une taille moyenne des ménages évaluée à 2,75 occupants fin 2019. Le rythme de construction devait ainsi être le double de celui constaté sur la décennie précédente (1999-2009).

Les principales orientations visaient à lutter contre la paupérisation de certains quartiers, notamment en centre-ville et le mal logement, à répondre à la diversité des besoins, améliorer la qualité urbaine, la mixité sociale et fonctionnelle en favorisant les prémices de la promotion privée.

Des disponibilités foncières étaient identifiées en centre-ville, d'où la création d'une ZAC cœur de ville. À plus long terme, un projet de 100 logements était envisagé sur le quartier des Coudreaux.

2.3.1.2 Les réalisations en adéquation avec le PLH

La commune a respecté ses engagements à savoir construire entre 119 et 150 logements par an sur 6 ans. La réalisation sur cette période est de 752 logements, soit une moyenne de 125 logements par an.

À l'issue de ce PLH, la Métropole du Grand Paris (MGP) doit élaborer le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), lequel tiendra lieu de nouveau PLH. La commune indique avoir assisté aux ateliers et travaux conduits par la MGP en vue de l'élaboration du PMHH.

2.3.2 Le plan local d'urbanisme (PLU)

La commune a approuvé son dernier PLU le 23 février 2017. Il prévoit les outils d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du PLH en termes d'habitat et de logement social.

Un projet de PLU intercommunal est en cours d'élaboration, l'enquête publique est envisagée début 2024 après la consultation des personnes publiques associés, en vue d'une approbation en juin 2024. Il prévoit une orientation d'aménagement et de programmation thématique sur la question de l'habitat avec les objectifs suivants :

- produire 2 300 logements par an pour l'ensemble des communes membres, dont 147 pour la commune de Montfermeil ;
- encadrer la production de logements, hors opération d'aménagement ou de renouvellement urbain, en limitant la production de logements collectifs dans le tissu pavillonnaire ;
- favoriser et encadrer la production de logements par la rénovation et la reconversion de l'existant ;
- étaler la production de nouveaux logements dans le temps et en anticiper l'impact sur l'offre en équipements, notamment scolaires ;
- engager la rénovation des logements prévue dans le cadre des NPNRU[18] et des dispositifs de l'habitat privé : environ 1 000 logements sociaux et 4 600 logements en copropriétés ;
- poursuivre le parcours de rénovation énergétique du pavillonnaire, construit notamment avant 1975 et repéré en état « passable » à « mauvais », soit une cible de 8 000 logements.

[18] Nouveau programme national de renouvellement urbain.

Acte de réponse à la préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

2.3.3 Un contrat de développement territorial qui n'a jamais vu le jour

Créé par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, le contrat de développement territorial est un outil contractuel de planification sur 15 ans, entre les communes concernées et l'État. Son objectif est de programmer l'aménagement urbain en lien avec le maillage du réseau du Grand Paris Express, à la fois en termes d'activité économique et de construction de logements.

En lien avec les services de l'État, un projet de contrat de développement territorial « Est Seine-Saint-Denis 2015-2030, l'Excellence urbaine » avait été élaboré. Il couvrait les communes d'Aulnay-sous-Bois, Sevran, Livry-Gargan, Clichy-sous-Bois et Montfermeil, rassemblées depuis fin 2010 au sein l'association Paris Porte Nord Est, créée pour accompagner le projet du Grand Paris par ces collectivités, ainsi que les communautés d'agglomération de Clichy-Montfermeil et de Terres-de-France. Ce projet s'est appuyé sur des études urbaines (environnement, économie, logement, équipements), pour un coût avoisinant 1 M€ largement cofinancé par l'État et la Caisse des dépôts et consignations. Validé par son comité de pilotage le 15 septembre 2015 après avis favorable de la commission d'enquête, il n'a pas été signé en raison de la nouvelle organisation territoriale, issue des lois Maptam[19] et NOTRé[20], au terme de laquelle les communes de Sevran et Aulnay-sous-Bois ont rejoint l'EPT Terre d'Envol et celles de Livry-Gargan, Clichy-sous-Bois et Montfermeil l'EPT 9 – désormais dénommé Grand Paris Grand Est.

2.4 Une offre nouvelle centrée sur les familles de taille moyenne et aux ressources modestes

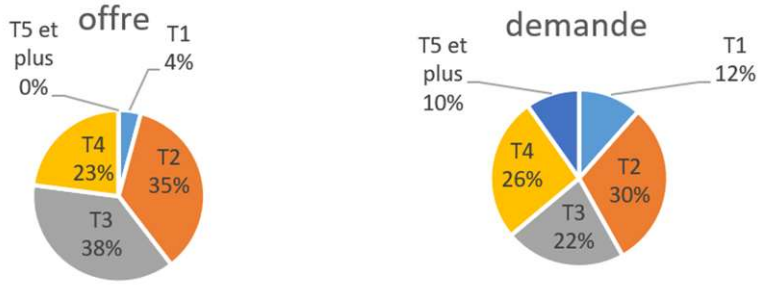
La commune accueille une population plutôt jeune et familiale. Le desserrement des ménages constaté sur le long terme (3,3 occupants par logement en 1990 à 2,9 en 2019), a tendance à se limiter sur la période sous revue, ce qui est cohérent avec l'offre.

La commune s'investit dans la définition des programmes de logements, tant en ce qui concerne leur qualité (architecture globale des projets, intégration architecturale des programmes dans leur environnement, choix des matériaux etc.) que la composition des logements (nombre de pièces). L'analyse des demandes de logements sociaux à Montfermeil fait apparaître une pression forte sur les petits et très grands logements (T1, T5+) et un peu moins prégnante, sur les T4. En revanche, cette pression est quasiment divisée par quatre en ce qui concerne les T2 et T3. Or, Montfermeil privilégie largement la construction de T2, elle porte aussi fortement l'accent sur le développement de l'offre de T3 et, dans une moindre mesure, sur les T4. *A contrario*, elle prévoit peu de T5 et délaisse quasiment la production de T1. Cela traduit la volonté de la commune d'attirer les familles de tailles moyennes. Elle offre donc un parc de plus grandes typologies que ce qui est observé dans le département de la Seine-Saint-Denis.

[19] Loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles.
[20] Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.

Acte rendu exécutoire après dépôt en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

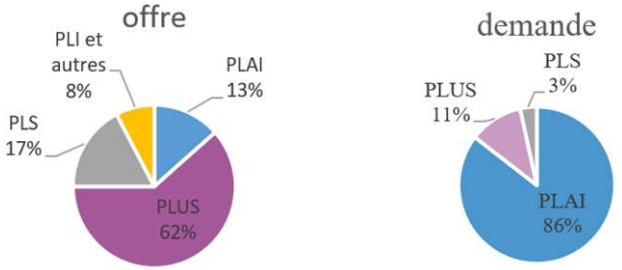
Graphique n° 2 : L'offre et la demande par typologie en 2022



Source : commune de Montfermeil

Par ailleurs, la commune participe à la réduction des inégalités territoriales en favorisant la mixité sociale sur son territoire. Pour cela, elle privilégie le mode intermédiaire de financement, le prêt locatif à usage social (PLUS), même si les demandes en PLAI sont majoritaires. Si une inadéquation entre l'offre et la demande peut être relevée, la commune répond au besoin de mixité. S'agissant du PLS, l'offre ne trouve pas toujours preneur en raison du niveau des loyers pratiqués, les locataires se tournent plus facilement vers le parc privé.

Graphique n° 3 : L'offre et la demande par catégorie de financement en 2022



Source : commune de Montfermeil

En ce qui concerne les besoins des populations spécifiques, la commune affirme favoriser les initiatives d'habitat inclusif[21]. Par exemple, la résidence Raphaël, programme de 87 logements sociaux livré fin 2020, est dédiée *a minima* à 70 % à des personnes âgées de plus de 65 ans et/ou en situation de handicap, avec des espaces partagés pour favoriser le vivre ensemble et la solidarité intergénérations. Ce type d'équipement répond notamment au besoin de personnes âgées seules ayant une difficulté à se maintenir dans un habitat trop grand (pavillon) au regard de l'entretien à effectuer et des charges à assumer mais encore suffisamment autonomes pour ne pas rejoindre un EHPAD.

De surcroît, la ville de Montfermeil a aidé, via la vente d'un terrain communal, la construction, à échéance 2024, d'un programme porté par Emmaüs, comprenant 25 logements T1 de type pension de famille à destination d'un public en rupture sociale, avec un accompagnement permettant la réadaptation vers un logement pérenne. La commune a également encouragé l'implantation d'équipements et de foyers médico sociaux, médico éducatifs et pour personnes atteintes d'autisme. La réflexion sur d'autres programmes de ce type ou similaires est en cours.

[21] L'habitat inclusif est un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale. Il est destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes (caisse nationale de solidarité pour l'autonomie).

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

2.5 Les outils au soutien du développement de l'offre

2.5.1 Les ressources fiscales

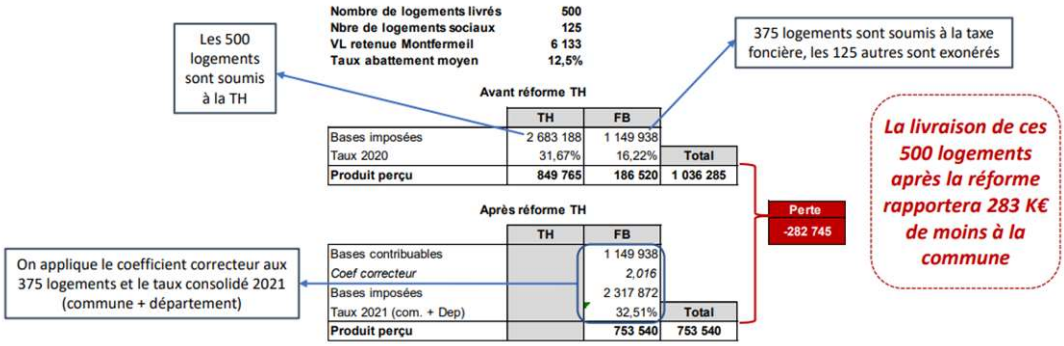
Les services et équipements publics nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants sont financés par les ressources communales, notamment par les produits fiscaux et les dotations.

La suppression progressive de la taxe d'habitation (TH) sur les résidences principales a engendré une perte partielle d'autonomie fiscale pour les communes puisque cette ressource est désormais remplacée par une compensation forfaitaire et par le transfert de la part départementale de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFB).

Pour la commune de Montfermeil le taux de TH était de 31,67 % jusqu'en 2020, supprimé à compter de 2021, et le transfert du taux de TF départemental est de 16,29 %. Malgré ces dispositifs, la dynamique des ressources est modifiée car celles issues des logements neufs sont moindres, voire nulles pour les logements sociaux en raison de l'exonération totale de taxe foncière en faveur des bailleurs sociaux de 15 à 30 ans (selon le mode de financement et la date d'achèvement) dont la compensation par l'État est limitée à 7 %. L'exonération de TF est aussi ouverte durant 20 ans sous conditions[22] aux logements locatifs intermédiaires.

Une étude réalisée par un prestataire en décembre 2021 sur l'impact de la réforme de la taxe d'habitation conclut pour la commune de Montfermeil à une perte potentielle de recettes fiscales de 280 000 € par tranche de 500 logements. Elle en déduit un manque à gagner annuel d'1,8 M€ pour 1 500 logements soit plus de 10 M€ sur un mandat.

Tableau n° 4 : Extrait de l'étude d'impact



Source : commune de Montfermeil

La chambre observe que l'évolution des produits de la fiscalité directe locale perçus par la commune affiche néanmoins un certain dynamisme, notamment grâce à la hausse légale des bases de taxe foncière.

[22] Application combinée des articles 279-0 bis A et 1384-0 A du code général des impôts.

Acte rendu exécutoire après dépôt en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

Tableau n° 5 : Évolution de la fiscalité directe locale depuis 2019

(en €)	2019	2020	2021	2022	2023
Taxe d'habitation	13 972 487	14 118 486	351 516	327 947	363 786
Compensation de taxe d'habitation			10 519 163	10 959 267	11 895 046
Taxe foncière	4 951 642	5 034 364	10 333 304	10 758 209	11 676 942
Taxe foncière sur le non bâti	70 858	73 495	75 669	72 326	73 005
Allocations compensatrices	1 234 144	1 251 053	61 260	108 575	115 499
Recettes fiscales totales	20 229 131	20 477 398	21 340 912	22 117 749	24 008 779

Source : CRC à partir des états fiscaux 1259

2.5.2 La mise en place d'une taxe d'aménagement majorée sur les secteurs en développement

Focus sur la taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement (articles 1635 quarter A à 1635 quarter T du code général des impôts) est composée, en Île-de-France, de trois parts :

- *la part régionale dont le taux est fixé par le conseil régional. Il peut être différent d'un département à un autre dans la limite de 1 %. Elle sert à financer les transports publics ;*
- *la part départementale dont le taux annuel, limité à 2,5 %, est uniforme sur le département. Elle sert à financer la protection des espaces naturels sensibles ou la transformation en espaces naturels de terrains laissés en friche ;*
- *la part communale ou intercommunale dont le taux peut varier de 1 % à 5 % et atteindre 20 % dans certains secteurs. Cette majoration peut être motivée par la création d'équipements publics (voiries, écoles, transports, etc.) liés au développement urbain.*

La commune de Montfermeil, par délibération du 28 septembre 2022, a modulé son taux de taxe d'aménagement en fonction des zones de son PLU et bientôt de son PLUi. En 2022, les taux sont de 10 % en zone urbaine pavillonnaire, 15 % en zone urbaine dense et intermédiaire et de 20 % pour le projet « la Côte du Change ».

Cette augmentation des taux permet à la commune dans les zones de constructions nouvelles, de financer de nouveaux équipements publics et dans certains cas comme pour le projet de la « Côte de Change » de réaliser des travaux de voirie et de réseaux. En 2022, la taxe d'aménagement représente une ressource de la section d'investissement de 213 506 €.

2.5.3 La maîtrise foncière

Les disponibilités foncières sont prioritairement réservées à l'accueil des nouvelles populations, ce qui induit la réalisation ou les extensions des équipements publics nécessaires aux livraisons de logements à venir pour lesquels des permis de construire ont été délivrés. La commune encourage la mutabilité du tissu bâti existant pour faciliter la création de logements dont des logements sociaux. De 2017 à 2023, elle a acquis 58 emprises foncières pour un montant de 12,8 M€, de gré à gré pour 47 acquisitions et 11 par voie de préemption, soit 3,4 M€.

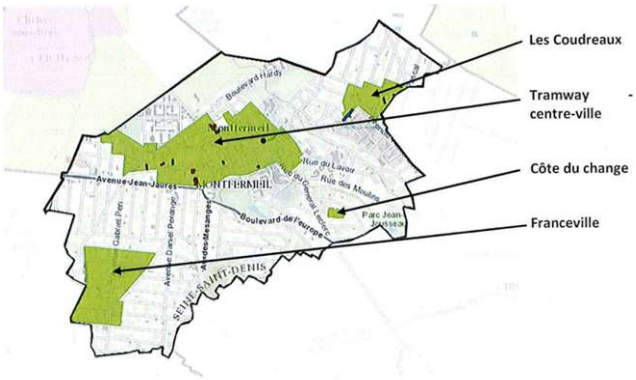
Acte rendu exécutoire après dépôt en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

À titre d'exemple, la commune a cédé un terrain en quartier pavillonnaire avec une maison individuelle sur lequel I3F a pu réaliser un programme de 13 logements ou une parcelle avec une maison en centre-ville qui accueille désormais 21 logements sociaux, ou sur ce même type de bien, avenue Victor Hugo, une pension de famille avec 25 chambres gérées par Emmaüs.

La commune n'identifie pas de frein en termes de recours sur les permis de construire ou le prix du foncier qu'elle considère encore accessible post Covid. Seuls deux recours ont été formés suite à des permis de construire au cours des 20 dernières années. La commune explique ce constat d'absence de rejet de programmes neufs et du logement social par la qualité architecturale exigée, les justifications données en amont à la population et l'accompagnement des programmes.

En 2017, la commune a conclu avec l'EPFIF et l'EPT jusqu'en 2023 une convention de veille foncière avec un engagement plafond de 7 M€ HT. Cette convention, dont l'échéance a été prorogée par avenant au 30 juin 2024, porte sur quatre secteurs : Côte de change, tramway/centre-ville, Les Coudreaux, Franceville.

Carte n° 1 : Les quatre secteurs de veille foncière



Source : cartographie de l'EPFIF

Fin 2022, l'EPFIF a acquis une valeur de stock de 5,1 M€ faisant l'objet d'une garantie de rachat par la commune. La convention a pour objectifs les programmes suivants :

- 52/56 rue du général de Gaulle : 42 logements à proximité du tramway T4 dont 21 en accession et 21 sociaux ;
- rue du Chalet – rue du général de Gaulle : 48 logements à proximité du tramway T4 dont 24 en accession et 24 sociaux ;
- rue du général de Gaulle – avenue Jean Jaurès : un projet de 12 en accession et un centre de santé pluridisciplinaire, un projet de 32 logements ;
- 25/27 rue Paul Bert : 45 logements en accession ;
- rue Paul Bert - Impasse des Gazelles :110 logements dont 30 % sociaux ;
- place Ampère : 53 logements dont 40 en accession et 13 sociaux ;
- 7 rue des Perriers : 105 logements sociaux dont 74 en accession et 31 sociaux ;
- 44 avenue Arago : bien cédé à la SIFAE.

Acte rendu exécutoire après dépôt en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

2.5.4 Les garanties d'emprunts

Pour permettre aux bailleurs sociaux d'emprunter plus facilement et/ou d'obtenir des taux plus intéressants afin de réaliser leurs programmes de logements locatifs sociaux, les communes[23] ont la possibilité d'en garantir les emprunts auprès des établissements bancaires. En contrepartie, elles peuvent bénéficier d'une proportion de réservations de logements pouvant atteindre jusqu'à 20 % des logements construits.

La commune garantit des emprunts aux bailleurs sociaux[24] à hauteur de 83,8 M€ fin 2022, 92 % du stock est indexé sur le livret A, 8 % sur taux fixe ; son contingent est de 407 logements[25] sociaux.

S'agissant de garanties au bénéfice d'opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré, les ratios de prudence[26] (plafonnement, division et partage de risque) ne sont pas applicables. En outre, le transfert de tout ou partie des compétences en matière de politique du logement ou d'habitat à l'échelon intercommunal ne fait pas obstacle à l'octroi d'une garantie d'emprunt ou à l'apport à ces opérations de subventions ou d'aides foncières.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

La commune de Montfermeil dispose au 1er janvier de 2023 de 2 242 logements locatifs sociaux majoritairement détenus par deux bailleurs sociaux. Près de la moitié sont issus d'un programme de renouvellement urbain du quartier du Plateau, commun avec la commune de Clichy-sous-Bois, qui s'est achevé en 2020 par la démolition du bâtiment B5 de la résidence des Bosquets. Une large partie du parc locatif social provient donc d'un parc privé dépourvu d'entretien, alors relégué en parc social de fait.

La commune a ainsi atteint un taux de 25,32 % de logements sociaux en 2021. Son objectif, traduit dans le programme local de l'habitat, est de le maintenir au taux légal minimum de 25 %, ce que confirment les bilans triennaux de la préfecture.

Le développement de l'offre nouvelle répond aux problématiques identifiées notamment la paupérisation de certains quartiers, la qualité urbaine dégradée et le besoin en équipements publics et proximité des transports devant à terme désenclaver la commune (tramway T4 et métro 16). En collaboration avec les bailleurs sociaux, la commune cadre la production nouvelle pour veiller à la mixité sociale, à la qualité des constructions, à la typologie des logements produits pour accueillir des familles. Pour faciliter ces opérations elle octroie des garanties d'emprunt aux bailleurs sociaux et cède des réserves foncières. La commune souhaite également favoriser les prémices de la promotion privée et le parcours résidentiel des montfermeillois.

Avec pour fil conducteur l'engagement contre le logement social de fait, la lutte contre l'habitat indigne, surtout en secteur pavillonnaire, est un enjeu pris en compte par la commune via la mise en place du permis de louer et un partenariat de maîtrise foncière avec la SIFAE filiale de l'EPFIF.

Depuis 2017, la commune fait appel à l'EPFIF pour réaliser une veille foncière sur quatre quartiers de la ville et en 2022, elle a modulé la taxe d'aménagement sur certains secteurs en mutation pour financer les nouveaux équipements publics.

[23] Articles L. 2252-1 à -5 du code général des collectivités territoriales (CGCT), L. 441-1 et R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation.
[24] Les deux bailleurs majoritaires sont Immobilière 3F et Seine-Saint-Denis Habitat.
[25] Selon le répertoire des parcs locatifs sociaux.
[26] Articles L. 2252-1 à 2252-5 du CGCT et D. 1511-30 à 1511-35 du CGCT et L.2313-1 (4° et 6°).

Acte de réception préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

3 LE RAPPROCHEMENT DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX

3.1 Une attribution qui relève des CALEOL des bailleurs sociaux

L'indice de pression sur le logement social à Montfermeil (1er choix) est de 6,2 demandes pour une attribution, comparé à 10 demandes pour une attribution en Île-de-France, principalement orienté vers les logements de petite et grande taille.

3.1.1 De la demande à l'attribution

La gestion des attributions est au cœur du processus de mise en adéquation de l'offre à la demande. Elle repose sur un système de cotation des demandes initialement enregistrées dans le système informatique national d'enregistrement des demandes de logement locatif social (SNE), mis en place depuis le 28 mars 2011. Les enjeux de ce système sont multiples et portent notamment sur :

- l'amélioration de la transparence des processus d'attribution et la protection des droits des demandeurs ;
- l'incitation des partenaires, au niveau territorial, à mieux connaître la demande, à gérer de façon plus collective les demandes ; à alimenter la conception des politiques publiques du logement, que ce soit au niveau national ou au niveau territorial ;
- la simplification des démarches et du dossier unique pour le demandeur (faculté pour les demandeurs de déposer une seule fois l'ensemble des pièces constitutives du dossier).

Focus sur la fiabilité des données du système national d'enregistrement SNE

À titre préalable, il convient de souligner la difficulté à disposer de données fiables pour mesurer la demande et l'offre de logements sociaux. Concernant la demande recensée via le SNE, dans son rapport public annuel 2020, la Cour des comptes soulignait :

« Les demandes de logement social seraient ainsi surévaluées d'environ 400 000, soit 20 % de l'ensemble des demandes recensées. […] Le dispositif prévu à l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, dite SRU, s'appuie, lui aussi, sur les données du SNE pour fixer les quotas de construction de logements sociaux imposés aux communes, fondés sur un indice de tension qui rapproche le nombre de demandes de logement social enregistré et le nombre d'emménagements. Les lacunes statistiques ne permettent pas à l'État de se fonder sur des données indiscutables pour assigner aux communes leurs objectifs triennaux ; cela a été ainsi le cas pour la période 2020-2022. La présence de doublons dans les demandes (estimés à 20 %) conduit en effet à en surévaluer le nombre réel et a pu fausser l'indice de tension du parc immobilier ».

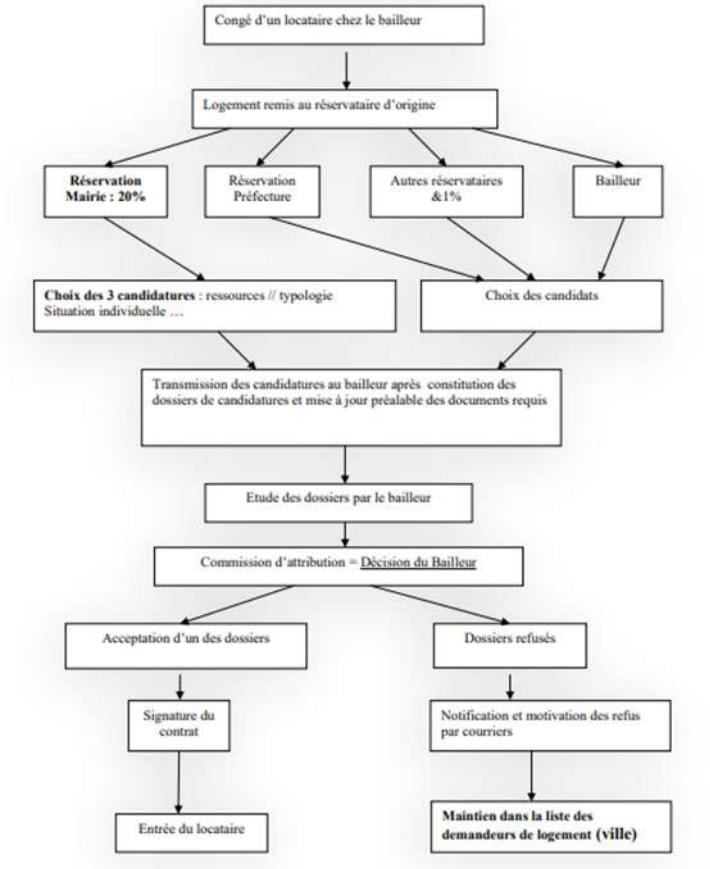
La Cour des comptes renouvelle le constat du défaut de fiabilité de la donnée par référé du 12 mai 2022, sur la production et l'utilisation des données utiles à la politique de logements.

Source : chambre régionale des comptes et Cour des comptes

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

Les CALEOL ont attribué 96 logements en 2022 sur la commune dont 53 par Immobilière 3F (I3F), 38 par Seine-Saint-Denis Habitat et 5 par d'autres bailleurs. La commune est systématiquement représentée à chaque CALEOL, elle dispose d'un retour par les bailleurs sociaux des décisions des CALEOL dont les comptes-rendus sont sommaires. En effet, les résultats de CALEOL observés n'informent pas suffisamment sur le nombre de dossiers présentés par demande, les motifs détaillés de refus/attribution et ne sont pas inter bailleurs.

Schéma n° 1 : Processus d'attribution d'un logement social



Source : commune de Montfermeil

Au-delà de son propre contingent, la commune entend veiller au peuplement des résidences, y compris des résidences neuves. Elle participe à des pré CALEOL avec I3F et la préfecture.

La commune n'est pas associée à l'examen triennal des situations assumé par le bailleur depuis la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 20218 (loi ELAN). Les demandes de mutations pour sous occupation ou sur occupation ainsi que celles concernant des personnes âgées dont le logement n'est plus adapté, ne sont que très rarement satisfaites.

Dans l'ensemble, la commune est confrontée à un faible taux de rotation (2,35 % en 2022). De plus, les dossiers à présenter en CALEOL issus du SNE ne sont pas régulièrement mis à jour par les demandeurs de logements ou incomplets ce qui retarde leur instruction. La commune souligne que le temps et les moyens nécessaires aux services instructeurs pour vérifier les dossiers sont accrus au regard de la fiabilité relative des informations fournies dans le SNE.

Acte de réponse à la préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

Malgré une forte demande de logement social (707 en 2022), la commune enregistre un taux de refus moyen de 29,7 % sur la période et de 36,4 % en 2022, par les demandeurs de logements proposés, pour divers motifs comme le manque d'ascenseur, une cuisine ouverte, un quartier non souhaité. Sur 96 attributions en 2022, la commune recense 55 refus après attribution par la CALEOL dont 33 sur le contingent communal.

3.1.2 Des objectifs légaux de mixité globalement atteints

Dans le processus d'attribution, les CALEOL sont assujetties au respect de plusieurs obligations réglementaires en matière d'attribution.

La loi égalité et citoyenneté[27] a affirmé le principe d'égalité des chances pour l'accès au parc social et de mixité sociale des villes et des quartiers dans les deux sens, c'est-à-dire : permettre l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social ; favoriser l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Elle impose, dans chaque établissement public de coopération intercommunale (EPCI) concerné par la réforme des attributions, l'obligation de consacrer au moins 25 % des attributions annuelles effectives de logements situés en dehors des QPV et ex-zones urbaines sensibles aux demandeurs issus du premier quartile[28] et à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Le taux affiché pour la commune de Montfermeil était de **21,8 %** en 2021 contre 12,1 % en Île-de-France et 13,9 % en Seine-Saint-Denis.

La réforme des attributions impose également sur les mêmes EPCI que 50 % des logements attribués en QPV le soient à destination des ménages demandeurs appartenant aux 2ème, 3ème et 4ème quartile de ressources. Le taux affiché par la ville de Montfermeil en 2021 était de **79 %**. Il était de 79,7 % en Île-de-France et de 74,3 % en Seine-Saint-Denis.

Le troisième objectif réglementaire implique que 25 % des attributions sur les contingents de tous les réservataires doivent bénéficier aux ménages reconnus éligibles au droit au logement opposable (DALO) et à défaut aux ménages prioritaires. Le taux affiché par la commune de Montfermeil était de **37 %** en 2021. Il était de 31 % en Île-de-France et de 34,7 % en Seine-Saint-Denis

La commune relève la concurrence entre le public DALO, en attente de logements depuis de très nombreuses années et parfois avec des conditions de logements indécentes, et les publics prioritaires issus des relogements nouveau programme de renouvellement urbain ou opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD). Elle considère que la fragilité existante potentielle de la résidence devrait davantage être prise en compte lors des attributions, par un accompagnement. Dans la mesure où le parc de logements sociaux est regroupé dans des résidences de grande taille dont la plupart se trouve en QPV (Les Bosquets), les priorités d'attributions aux ménages reconnus prioritaires d'une part et aux ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartile ne facilitent par l'effectivité de la mixité au sein des résidences.

[27] Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

[28] L'arrêté du 21 avril 2023 fixant le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile mentionné à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation établit à 10 993 € le montant des ressources annuelles correspondant au 1er quartile pour l'Île-de-France.

Acte rendu exécutoire après dépôt en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

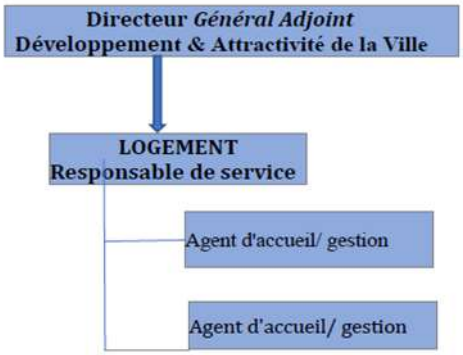
3.2 L'accompagnement de proximité

3.2.1 Par le service logement

La commune dispose d'un service logement correspondant à trois équivalents temps plein. L'accompagnement intervient tout au long du processus : demande, attribution, vie locative, incidents divers dont les enseignements tirés de la rénovation urbaine des Bosquets ont été étendus à l'ensemble des résidences. Il repose sur une forte interaction avec de multiples partenaires : bailleurs sociaux, gardiens d'immeubles, associations, maison de l'habitat (MHAB). La commune souligne le rôle des gardiens d'immeubles pour la tranquillité des résidences, bien qu'ils soient plus rarement logés sur place.

Le service logement enregistre les demandes de logements sociaux ou de mutations, assiste aux CALEOL, prépare les dossiers des demandeurs pour les logements relevant du contingent communal en s'aidant du fichier national (SNE) en veillant à proposer 3 candidats par logement dans un temps restreint, généralement 10 jours, à défaut le bailleur social reprend le logement pour son propre contingent. Informé d'une décision d'expulsion locative (25 en 2022), le service reçoit le locataire pour faire le point sur sa situation et le cas échéant actualiser son dossier en lien avec les services préfectoraux. Le service assiste également aux réunions menées par la circonscription sociale départementale avec la Caisse d'allocations familiales (CAF) et les bailleurs sociaux.

Organigramme n° 1 : Service logement



Source : commune de Montfermeil

Ce mode de fonctionnement a largement contribué à la réussite du renouvellement urbain du quartier des Bosquets. Il en résulte une moindre probabilité d'accès aux logements sociaux montfermeillois des demandeurs s'enregistrant sur le SNE, sans recourir à l'assistance du service logement. Au niveau national, ce constat est corroboré par l'étude de l'ANCOLS[29] de février 2023[30]. Le service logement comptabilise 594 demandes de Montfermeillois en 2022, à cela s'ajoute 1 628 demandes saisies directement par des demandeurs hors commune dans le SNE.

[29] Agence nationale de contrôle du logement social.
[30] Dématérialisation de l'enregistrement de la demande de logement social : quelle différence d'aboutissement par rapport aux dépôts en guichets physiques ?

Acte rendu exécutoire après dépôt en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

3.3 De nombreux partenariats au service du parcours locatif

La commune, consciente des limites du SNE, où les demandes réalisées directement en ligne par les demandeurs sont souvent incomplètes et ne permettent pas leur instruction rapide, a déployé des actions partenariales de prévention à partir de 2019 pour rendre plus lisibles les différentes procédures relatives à la demande de logement et mettre en place des outils adaptés aux besoins d'information des demandeurs de logement.

Le service social départemental et le service logement ont rencontré les acteurs institutionnels qui interviennent autour du logement auprès de la population de Montfermeil et mis en place des ateliers centrés sur quatre thématiques : la demande de logement social, l'accès au logement, les droits et devoirs du locataire, le maintien dans le logement.

Les moyens dédiés ont été : cinq travailleurs sociaux du département, le service logement, la responsable du pôle patrimoine privé et salubrité publique (sur un atelier), deux travailleurs sociaux de la caisse d'allocations familiales (CAF).

L'accompagnement dans le cadre du fonds solidarité logement est délégué par le département de Seine-Saint-Denis à des associations.

Par exemple, l'association Crésus (Chambre Régionale de Surendettement Social) a pour mission de promouvoir, gratuitement auprès des particuliers, la connaissance, le traitement et la prévention des phénomènes de surendettement, d'exclusion financière et bancaire par un soutien budgétaire, juridique et psychologique, à raison de permanences bimensuelles (21 rendez-vous menés en 2022).

Montfermeil est signataire de la convention du dispositif départemental « Un toit pour elle » depuis 2007 favorisant le relogement pérenne pour les femmes victimes de violences conjugales, en danger et/ou protégées. Chaque année, la commune réserve un logement du contingent communal pour une femme accueillie dans les centres d'hébergement d'associations spécialisées (Amicale du Nid 93 et SOS Femmes 93). 37 relogements ont été réalisés de 2007 à 2019 dont 16 via ce partenariat.

La commune adhère également depuis 2019 au dispositif multi-bailleurs « échanger habiter et protocole mutation », coordonné par l'AORIF[31]. Une partie du dispositif est constitué d'une bourse d'échange de logements sociaux permettant aux locataires d'entrer en contact avec d'autres en vue d'un échange encadré. L'autre partie vise à élargir et fluidifier les perspectives de mobilité résidentielle inter bailleurs de ménages prioritaires en situation de handicap, de vieillissement, de sur ou de sous-occupation, de mobilité professionnelle, rencontrant des difficultés dans le paiement de leur loyer ou dont les profils permettraient d'améliorer la mixité sociale au sein du territoire concerné.

3.4 Le contingent communal

Il s'agit des logements dont la commune est réservataire en vertu d'une convention avec le bailleur social, en contrepartie généralement de l'attribution d'une garantie d'emprunt à celui-ci. Tous les candidats demandeurs identifiés dans le vivier communal et susceptibles de répondre à un logement libre sont reçus par le service logement ou par l'adjoint au maire en charge de ce secteur, soit 75 entretiens en 2022.

[31] Association professionnelle regroupant les organismes HLM œuvrant en Île-de-France.

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

Le nombre de dossiers présentés par la commune pour les logements libres de son contingent respecte l'obligation de 3 pour 1. Pour limiter les refus d'attribution, en amont des CALEOL, le service logement procède à des pré-visites (27 en 2022, dont 8 refus surtout pour absence d'ascenseur ou logement trop petit).

Tableau n° 6 : Les logements attribués sur contingent communal

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de dossiers présentés en CALEOL sur le contingent communal	153	39	9	78	102	75
Nombre d'attributions sur contingent communal	51*	13	3	26	34	25

** Principalement relogements dans le cadre du PRU au titre de l'immeuble B5 du quartier des Bosquets.*

Source : CRC à partir des données de la commune

Une charte territoriale du relogement NPNRU[32] du 4 juin 2021, signée avec Grand Paris Grand Est (GPGE), prévoit la mise à disposition de 5 à 15 % de son contingent par chacune des 14 communes membres. La commune de Montfermeil dispose d'un contingent total de 409 logements. Entre 2020 et 2022, la CALEOL a attribué en moyenne 28 logements par an sur le contingent communal. Or, le besoin estimé à l'échelle du territoire de GPGE est de 1 825 relogements[33]. La commune est donc confrontée à l'absorption d'une partie de son offre par les projets de renouvellement urbain. L'opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN), mission confiée à l'EPFIF en 2015, à Clichy-sous-Bois illustre ce constat : pour ce qui est du quartier du Bas Clichy, 58 relogements sont d'ores et déjà réalisés sur Montfermeil, dont une moitié dans les quartiers QPV alors que la charte du relogement prévoyait que, pour des raisons de mixité, les relogements devaient se faire majoritairement hors QPV.

Focus sur les ORCOD[34]

Les opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) sont destinées à lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété.

Elles peuvent être mises en place par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements. Elles sont menées sur un périmètre défini dans le cadre d'un projet urbain et social pour le territoire concerné ou d'une politique locale de l'habitat.

Chaque ORCOD fait l'objet d'une convention entre personnes publiques, dont, le cas échéant, l'opérateur chargé de la mise en œuvre est signataire. Cette convention mobilise tout ou partie des outils suivants pour requalifier les copropriétés dégradées concernées :

- *un dispositif d'intervention immobilière et foncière, incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété ;*
- *un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants ;*
- *la mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;*
- *la mise en œuvre des actions prévues dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat ;*
- *le cas échéant, la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde prévu pour répondre à des difficultés exceptionnelles de logement, ainsi que la procédure d'administration provisoire renforcée prévue pour les copropriétés en difficulté ;*
- *la mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement.*

[32] Nouveau programme national de renouvellement urbain.
[33] Dont 1 240 relogements quartier du Bas-Clichy (ORCOD-IN) à Clichy-sous-Bois, 247 secteurs Marnaudes / Fosse aux Bergers à Villemomble, 206 sur le secteur Val Coteau à Neuilly-sur-Marne et 132 quartiers du Bois du Temple à Clichy-sous-Bois.
[34] *Source : Cerema.*

Acte de réception préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

L'ORCOD facilite la mobilisation de certains outils de l'aménagement dont le droit de préemption urbain renforcé et certaines prérogatives du maire et du président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) pour le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants.

De nombreux autres outils sont par ailleurs mobilisables lorsque l'ORCOD est qualifiée d'opération d'intérêt national.

3.5 Vers un rôle croissant de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est (EPT)

3.5.1 Un rôle accru par la loi dans le processus d'attribution

À la suite de la communauté d'agglomération Clichy-Montfermeil, l'EPT Grand Paris Grand Est créé le 1er janvier 2016 dispose, en lien avec la métropole du Grand Paris[35], de la compétence « habitat » qui couvre le champ du logement social depuis 2019. À ce titre et conformément à l'article L. 5219-5 I bis du CGCT[36], l'EPT met en œuvre la politique d'attribution des logements sociaux, de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. Les actions de cette politique devront être compatibles avec le PMHH.

De ce fait, l'EPT GPGE, en collaboration avec les 14 communes membres, a mis en place en 2017 une conférence intercommunale du logement, chargée de définir les orientations en termes de publics prioritaires cibles, de mixité sociale et d'équilibre territorial dans un document-cadre élaboré en 2019.

Ces travaux ont abouti à la signature d'une convention intercommunale d'attribution qui doit décliner, par commune et par bailleur, les objectifs chiffrés d'attribution pour atteindre les objectifs d'accueil et de rééquilibrage à l'échelle du territoire. Adoptée, le 22 septembre 2022 pour une durée de six ans[37], elle est en cours de ratification par les communes membres.

En outre, en mai 2021, l'EPT a lancé une procédure d'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs finalement adopté le 12 décembre 2023 par le conseil de territoire.

Son outil le plus important, la grille de cotation de la demande, est basée sur des critères pondérés d'appréciation de la demande en logements sociaux. Elle est conçue comme un outil d'aide à la décision, ayant vocation à accroitre la transparence du processus d'attribution pour une plus grande équité des demandeurs sur un même territoire.

Enfin, l'EPT travaille avec les bailleurs sociaux à la mise en place de la gestion en flux des droits de réservation des logements locatifs sociaux, dont l'échéance initialement fixée au 24 novembre 2021 est reportée à cette date en 2023 (cf. annexe n° 2). Selon la commune, la réussite de ce dispositif être étroitement liée à un suivi de proximité des locataires et doit être doublé d'une action de remédiation aux défauts d'attractivité de certains logements.

[35] Selon l'article L. 5219-1 V, alinéa 7 : « La métropole du Grand Paris élabore un plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement. Ce plan est compatible avec le schéma directeur de la région d'Île-de-France et prend en compte le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement en Île-de-France. Il tient lieu de programme local de l'habitat et poursuit, à ce titre, les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Il définit les principaux axes guidant les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux au sein du territoire qu'il couvre. Il comporte également une programmation pluriannuelle de réalisation et de rénovation de places d'accueil et de services associés en faveur de l'insertion des personnes sans domicile fixe et des populations les plus fragilisées ».

[36] Dans sa rédaction issue de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

[37] La loi 3DS du 21 février 2022 imposait que les conventions intercommunales d'attribution soient adoptées avant la date butoir du 22 octobre 2022.

Acte rendu exécutoire après dépôt en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

3.5.2 L'accompagnement post-attribution par la Maison de l'habitat (MHAB) au titre de gestion urbaine et sociale de proximité

Dans le cadre du PRU du quartier du Plateau, plusieurs maîtrises d'œuvre urbaines et sociales avaient été mobilisées, pour le relogement puis le post-relogement. Leur mission a été pérennisée au travers de la MHAB créée en 2011[38] pour maintenir le lien social avec un rôle d'accompagnement individuel et d'animation.

La MHAB relève à ce jour de l'EPT Grand Paris Grand Est (GPGE).

Elle met en œuvre une gestion urbaine et sociale de proximité à travers deux missions :

- veille sociale et technique sur les résidences (dysfonctionnements techniques des résidences et/ou au sein du logement, les questions relatives au logement, aux charges, aux impayés, etc.), et orientation des habitants vers les interlocuteurs appropriés ;
- mise en place d'animations collectives recoupant différents thèmes relatifs à l'amélioration du cadre de vie (mieux vivre dans son logement et dans son quartier, développer l'économie circulaire, favoriser le lien social, la réflexion sur les enjeux environnementaux et l'échange d'idées).

Ces missions sont mises en œuvre autour de quatre thématiques principales :

- sensibilisation au nouveau cadre de vie dans les logements neufs, réhabilités ou en cours de réhabilitation et au développement durable ;
- l'appropriation et le respect des espaces publics ;
- l'appropriation des espaces résidentialisés (espaces et équipements des halls et entrées d'immeuble, etc.) ;
- le renforcement du dialogue avec les bailleurs.

L'équipe d'animation est composée de cinq ETP : un directeur, deux animateurs affectés aux secteurs clichois et deux animateurs affectés aux secteurs montfermeillois. Elle assure une remontée d'informations, réalise des diagnostics et propose des animations. Elle intervient sur des champs variés et couvre l'ensemble des thématiques de la gestion urbaine et sociale de proximité.

Focus sur la gestion urbaine et sociale de proximité

La gestion urbaine et sociale de proximité est une démarche d'intervention partenariale à la fois coordonnée et partagée, entre ceux qui habitent la ville et les institutions responsables de sa gestion au quotidien. Elle vise à améliorer la qualité de vie quotidienne des habitants, en répondant aux problèmes courants liés à l'habitat et au cadre de vie.

La MHAB est ainsi chargée d'une mission de veille et de suivi de la convention gestion urbaine et sociale de proximité signée initialement en 2016 pour trois ans, prorogée jusqu'en 2022 puis 2023. Elle oriente les publics sur les questions de logement et de cadre de vie.

Si le bilan des activités témoigne du dynamisme de la structure, la MHAB demeure confrontée à des difficultés de mobilisation des habitants.

[38] Par convention entre la communauté d'agglomération de Clichy-sous-Bois/Montfermeil, les bailleurs sociaux présents dans le périmètre du PRU et les communes de Clichy-sous-Bois et Montfermeil.

Acte rendu exécutoire après dépôt en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

Le budget de la MHAB, de l'ordre de 0,3 M€ en 2022, comprend des frais de personnel (48 %), de locaux et structure (39 %), ainsi que des prestations d'animation (13 %). Le budget prévisionnel 2023 bénéficie d'une augmentation de 28 %. Il est financé pour plus de moitié par les bailleurs sociaux, pour 43 % par l'EPT[39] et enfin par l'État pour 4 %.

Tableau n° 7 : Réalisations 2022 budget - Maison de l'habitat (en €)

Produits		*Charges*	
Bailleurs sociaux	131 636	Rémunérations	135 819
Régularisation bailleurs sociaux	19 367	Locaux, frais de structures	109 722
EPT GPGE	121 808	Animations	37 570
État	10 300		
Total	283 111	Total	283 111

Source : CRC à partir des données de la commune

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

L'attribution des logements sociaux relève des CALEOL des bailleurs sociaux, auxquelles participe un représentant de la commune, selon une grille de cotation de la demande que l'EPT doit adopter avant la fin de l'année 2023. En 2022, 96 logements ont été attribués, dont 25 au titre du contingent communal.

Au-delà de son contingent réservataire, la commune s'attache à travailler en étroite collaboration avec les bailleurs pour veiller au peuplement des résidences. Cette démarche partenariale s'explique par la volonté de faire perdurer un équilibre issu de la gestion du renouvellement urbain de la résidence des Bosquets - quartier du Plateau et d'étendre la gestion urbaine et sociale de proximité à l'ensemble des quartiers. La maison de l'habitat intercommunale, remplit cette mission sur le quartier du Plateau.

Les trois objectifs légaux d'attribution sont globalement atteints mais ne permettent pas de satisfaire pleinement aux exigences de mixité, compte tenu de la situation majoritaire du parc social en quartier prioritaire au titre de la politique de la ville. En effet, dans ce contexte, il est difficile de consacrer au moins 25 % des attributions annuelles, en dehors des QPV, aux demandeurs dont les ressources n'excèdent pas le premier quartile, soit 10 993 € annuels.

La commune, via son service logement, accompagne étroitement les demandeurs dans le montage de leur dossier et tout au long de leur parcours locatif. Elle constitue un vivier d'attributaires potentiels, ce qui limite l'accès des demandeurs s'inscrivant dans le système national d'enregistrement sans solliciter le concours de la commune.

En dépit de cet investissement aux côtés des demandeurs, alors qu'une demande sur six ne peut être satisfaite, le taux de refus d'attribution est d'un logement sur trois.

Membre de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est, la commune de Montfermeil participe à l'effort de relogement exigé par le renouvellement urbain d'autres communes, principalement de Clichy-sous-Bois, ainsi que Villemomble et Neuilly-sur-Marne. Cette implication impacte les possibilités d'attribution aux autres publics.

[39] Indirectement par la commune via la contribution au fonds de compensation des charges territoriales permettant de financer l'action des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris.

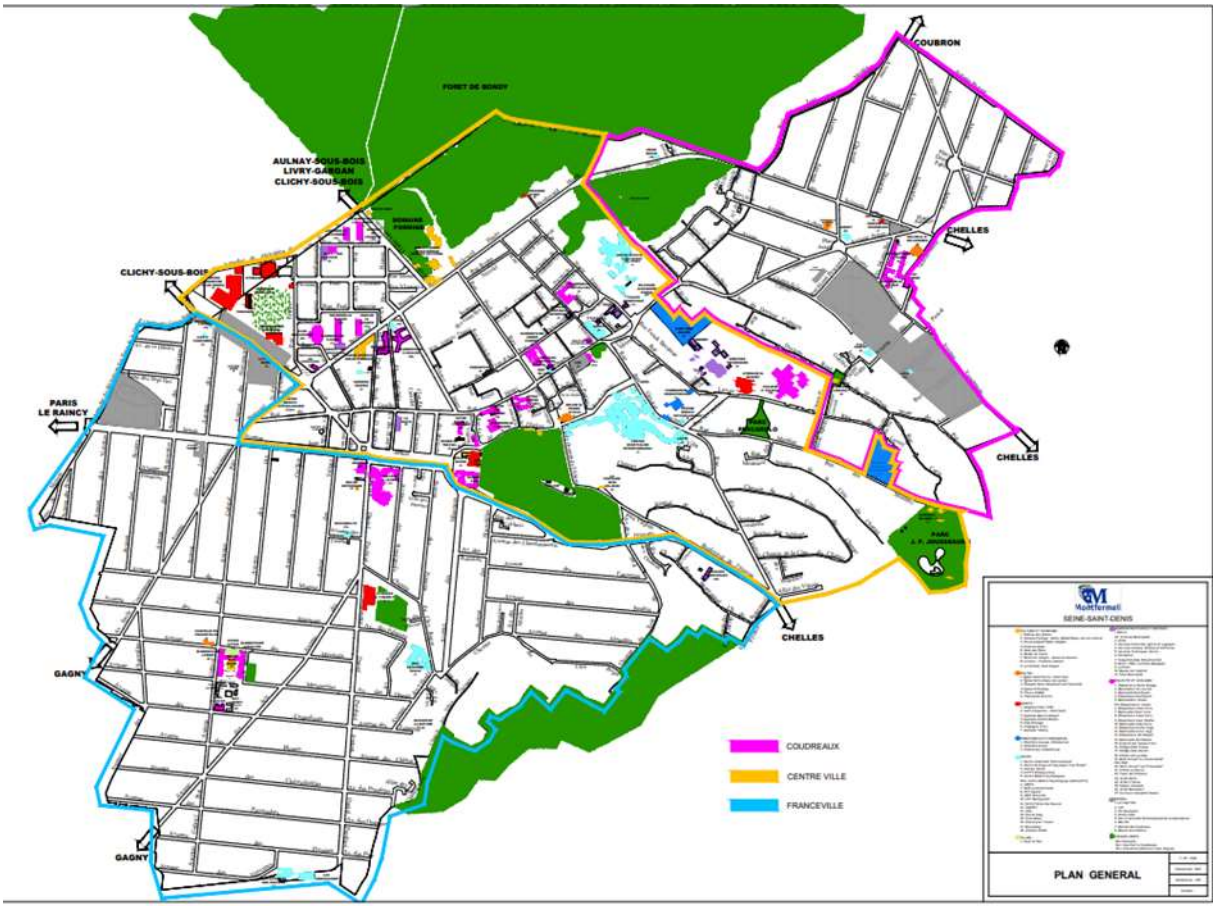
Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

ANNEXES

Annexe n° 1. Plan des quartiers de Montfermeil 30
Annexe n° 2. Schéma du rôle des EPCI 31
Annexe n° 3. Glossaire des sigles 32

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

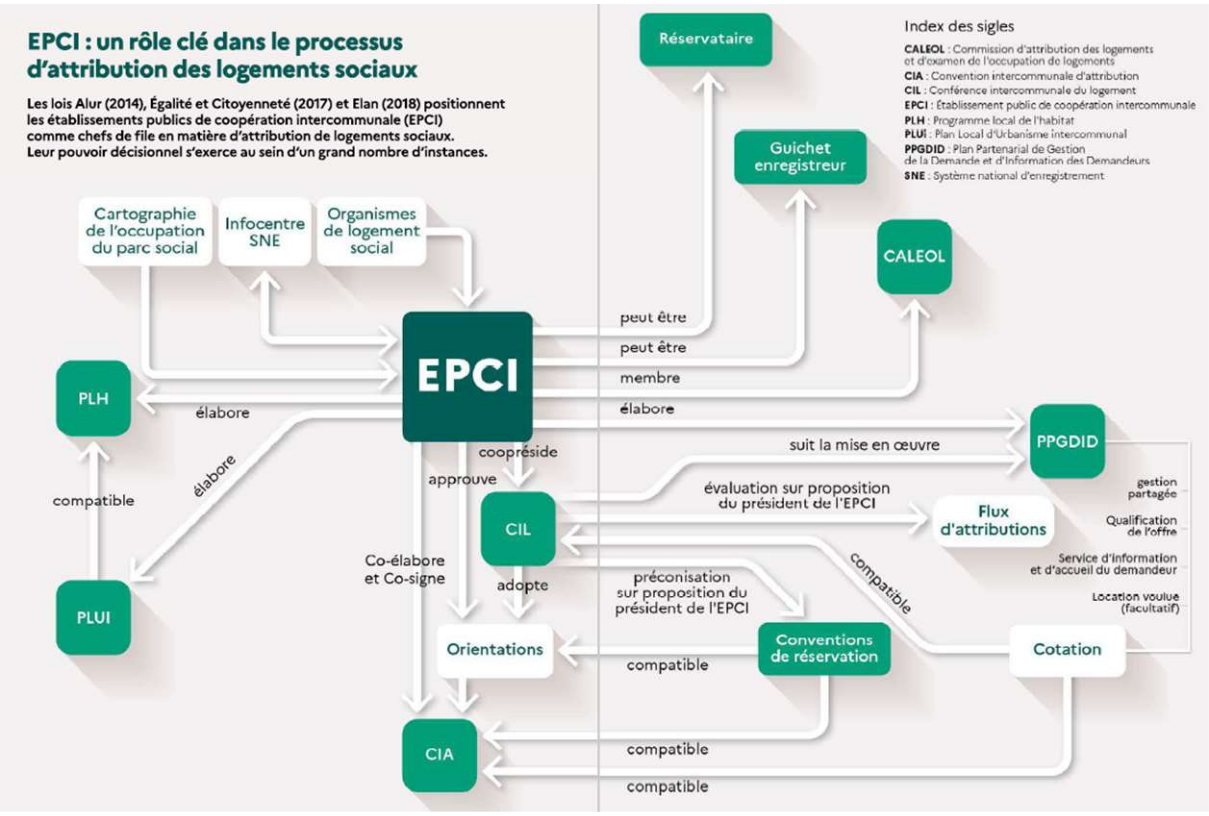
Annexe n° 1. **Plan des quartiers de Montfermeil**



Source : commune de Montfermeil

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

Annexe n° 2. **Schéma du rôle des EPCI**



Source : Ministère chargé du logement

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

Annexe n° 3. **Glossaire des sigles**

Sigles	Définitions
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
CALEOL	Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements
CGCT	Code général des collectivités territoriales
CRC	Chambre régionale des comptes
DALO	Droit au logement opposable
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
ELAN	Loi relative à l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
EPFIF	Établissement public foncier d'Île-de-France
EPT	Établissement public territorial
GPGE	Grand Paris Grand Est
HLM	Habitation à loyer modéré
HT	Hors taxes
MHAB	Maison de l'habitat
OPAH RU	Opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain
ORCOD	Opération de requalification des copropriétés dégradées
ORCOD-IN	Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLS	Prêt locatif social
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PLUS	Prêt locatif à usage social
PMHH	Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement
PRU	Programme de renouvellement urbain
QPV	Quartier prioritaire de la ville
SIFAE	Société immobilière et fonction Action logement
SNE	Système national d'enregistrement
SRU	Solidarité et au renouvellement urbains
TH	Taxe d'habitation
ZAC	Zone d'aménagement concerté

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

REPONSE

DE MONSIEUR XAVIER LEMOINE
MAIRE DE LA COMMUNE DE MONTFERMEIL (*)

(*) ***Cette réponse jointe au rapport engage la seule responsabilité de son auteur, conformément aux dispositions de l'article L.243-5 du Code des juridictions financières.***

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

Chambre Régionale des Comptes
Ile-de-France
G/0173
le 21/03/2024
ARRIVÉE AU GREFFE

Montfermeil

Le 19 mars 2024

Monsieur Thierry VUGHT, Président de la
CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES
6 cours des Roches
Noisiel BP 187
77315 MARNE LA VALLEE Cedex 2

Direction Générale des Services
DGS - Cr.B
Affaire suivie par : Cristelle BAILLY
Tél. : 01.41.70.70.36

Objet : Contrôle des comptes et de la gestion de la Commune de Montfermeil – Enquête relative à la politique du logement social en Ile de France - Contrôle n°2023-001043- Rapport d'observations définitives n°2023-0015 R

Monsieur le Président,

C'est avec la plus grande attention que j'ai pris connaissance du rapport d'observations définitives sur l'enquête relative à la politique du logement social en Ile-de-France que vous m'avez transmis le 22 février 2024.

Je tiens en premier lieu à réitérer mes remerciements aux magistrats et aux vérificateurs en charge de réaliser cette enquête, et à saluer l'excellente qualité des relations et des échanges intervenus tout au long de la phase d'instruction.

Sur le fond, ce rapport n'appelle que peu de remarques de ma part.

De manière générale, ce rapport, tant dans sa structuration que son exposé argumentaire, pose le constat et les effets de la politique du logement social dans nos communes qui ont été pendant des décennies fortement impactées par le mal logement, les marchands de sommeil et les copropriétés dégradées, constituant du logement social de fait.

Nous avons porté, accompagné de nos partenaires institutionnels, l'Etat, l'ANRU et l'ANAH notamment, plusieurs dispositifs permettant de résoudre nombre de dysfonctionnements urbains et sociaux. Le Projet de Rénovation Urbaine sur la résidence des Bosquets ou les OPAH et l'opération isolée ANRU sur le centre-ville en témoignent.

Mais le combat contre le mal logement et la paupérisation des quartiers pavillonnaires doit se poursuivre. Toutefois, sans aides institutionnelles, les efforts portés par la ville de Montfermeil ne pourront aboutir.

La ville de Montfermeil a mis en place le permis de louer, des actions de lutte contre les marchands de sommeil et en parallèle de nombreuses actions pour lutter contre la précarité énergétique du pavillonnaire et porté jusqu'à la Métropole le Parcours de Rénovation Energétique Performante du Pavillonnaire (PREP). L'expérience démontre que les pavillons construits avant le choc pétrolier, classés désormais en passoires thermiques sont devenus la cible des marchands de sommeil.

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

Les actions menées par la commune ont pour objectif d'accompagner les propriétaires dans les démarches permettant la réalisation des travaux nécessaires sur leur biens afin de réduire la facture énergétique mais les repositionner également en cas de vente pour un parcours résidentiel classique en dehors de la cible des marchands de sommeil.

Concernant le logement social, et plus particulièrement les résidences sur notre territoire communal, il est nécessaire de rappeler que la Commune de Montfermeil a été la plus impactée au sein de l'EPT Grand Paris Grand Est sur les relogements ORCOD avec plus de 60 relogements, notamment dans des programmes neufs de logements sociaux situés en quartier politique de la ville et sans qu'un accompagnement social soit mis en place.

Nous déplorons sur certains immeubles neufs de graves dégradations inhérentes aux familles relogées sans cet accompagnement indispensable. Par ailleurs, certaines résidences sociales se détériorent en l'absence des travaux et investissements des bailleurs sociaux et la commune demeurent impuissante face à la situation des locataires qui vivent parfois dans des logements indécents voir insalubres sans que nous puissions y apporter une réponse à cause de l'inertie de certains bailleurs.

De plus, le logement social subit ces dernières années de profondes mutations et la mise en place de la gestion en flux et la cotation des demandes de logements sociaux ne nous apparaissent pas devoir être considérées comme une urgence au regard de graves dysfonctionnements récurrents et, depuis fort longtemps déjà, remontés à la connaissance des autorités concernées sans qu'aucun correctif, à ce jour, n'ait été apporté. La responsabilisation des locataires dans la préservation des logements et espaces mis à leur disposition reste notoirement insuffisant entrainant des surcoûts devenus à ce jour prohibitifs.

De surcroît ; cette nouvelle organisation ne doit d'aucune manière distendre le lien ville/bailleur, seul à même de préserver un minimum de réactivité et de discernement quant aux politiques d'attributions et d'interventions.

Parallèlement, le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement en cours d'élaboration assigne à nos communes des objectifs de logements qui sont trop élevés au regard des capacités d'absorption des besoins en services et équipements publics de la nouvelle population. Ceci d'autant plus dans un contexte de raréfaction des ressources, en particulier des ressources fiscales des communes, depuis la suppression de la taxe d'habitation qui n'est que marginalement compensée par l'Etat pour la nouvelle population qui s'installe depuis 2020 et de la réforme du potentiel financier particulièrement pénalisante, paradoxalement, pour les maires bâtisseurs. Il pourrait être également évoqué à ce propos, les conséquences financières pour les communes, de la division pavillonnaire qui pour une même recette fiscale oblige néanmoins les communes à devoir assurer des politiques publiques pour 2 à 4 fois plus de personnes.

Tels sont les compléments que je souhaitais formuler en réponse à votre rapport d'observations définitives

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma très haute considération.

Très Respectueusement

Le Maire
Xavier LEMOINE

MAIRIE MONTFERMEIL SEINE SAINT-DENIS

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

Accusé de réception en préfecture
093-219300472-20240523-DEL2024_05_077-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

« La société a le droit de demander compte
à tout agent public de son administration »
Article 15 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen

L'intégralité de ce rapport d'observations définitives
est disponible sur le site internet
de la chambre régionale des comptes Île-de-France :
www.ccomptes.fr/fr/crc-ile-de-france

Chambre régionale des comptes Île-de-France
6, Cours des Roches
BP 187 NOISIEL
77315 MARNE-LA-VALLÉE CEDEX 2
Tél. : 01 64 80 88 88
www.ccomptes.fr/fr/crc-ile-de-france