

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 8 octobre 2020

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Opération de reconstruction de logements sociaux de la résidence des Mésanges – attribution d’une subvention et garantie d’emprunts de la Ville à SEQENS

Rapporteur : Roselyne Holuigue-Lerouge

La résidence des Mésanges, propriété de SEQENS est située dans le périmètre du secteur de projet des Quatre-Chemins.

Conformément au protocole approuvé par délibération du 30 septembre 2015, cette résidence fait l’objet d’une opération consistant en :

- la démolition en plusieurs phases des quatre immeubles existants, qui représentent 140 logements locatifs aidés, après relogement des occupants,
- la reconstruction d’environ 320 logements, pour environ 22 000 m² de surface de plancher.

Le programme prévisionnel est le suivant :

- 82 % de logements aidés, soit environ 220 logements financés en PLUS/PLAI et 40 financés en PLS,
- 18 % de logements proposés à l’accession privée soit environ 60 logements.

Conformément aux orientations du PLU, la réalisation de ces 260 logements aidés permettra également de répondre aux objectifs du programme local de l’habitat ainsi qu’aux obligations résultant 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 qui a porté de 20 à 25 % la part exigible de logements locatifs sociaux au sein de la commune.

Dans le cadre de la convention partenariale pour la rénovation de la résidence des Mésanges signée avec France Habitation, la Ville s’est engagée à verser d’ici 2022 une subvention pour surcharge foncière de 1 500 000 €.

1 – Attribution de subventions

Par délibérations du 30 septembre 2015, du 29 septembre 2016, du 5 octobre 2017, du 15 novembre 2018 et du 2 octobre 2019, le conseil municipal a décidé l’attribution de subventions d’un montant total de 610 000 €.

Il est proposé au conseil municipal d’attribuer une nouvelle tranche de subvention de 100 000 € pour la deuxième phase de l’opération de reconstruction de logements sociaux de la résidence des Mésanges.

Il est rappelé que l’attribution de subventions à ce titre permet de justifier de dépenses en faveur de la réalisation de logements sociaux sur le territoire. Ces dépenses sont prises en compte au regard de l’application de la loi du 13 décembre 2000 sur la solidarité et le renouvellement urbains qui impose une contribution par logement social considéré comme manquant et 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.

2 – Garantie d'emprunt

Pour la réalisation de cette opération de reconstruction de 90 logements sociaux, le plan de financement de SEQENS est le suivant :

- Subvention Etat :	848 000,00 €
- Subvention Ville de Sceaux :	513 461,54 €
- Prêt 1% :	2 336 000,00 €
- Prêt CDC :	10 704 516,00 €
- Fonds propres :	2 548 312,23 €

Soit un total de 16 950 289,77 €

SEQENS sollicite la garantie de la Ville pour un Prêt souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant maximum de 10 704 516 € constitué de quatre lignes de prêts définissant le type d'investissement et les catégories de logements sociaux et qui se répartissent comme suit :

- PLAI :	2 555 348 € pour une durée de 40 ans
- PLAI Foncier :	1 853 574 € pour une durée de 60 ans
- PLUS :	3 649 932 € pour une durée de 40 ans
- PLUS Foncier :	2 645 662 € pour une durée de 60 ans

Soit un total de 10 704 516 €

En contrepartie de cette garantie d'emprunts et de la subvention pour surcharge foncière, la Ville bénéficiera d'une réservation de contingent à hauteur de 20 %, soit 18 logements.

La répartition totale des logements par réservataire est la suivante :

	Nb de logements	%
Ville de Sceaux	18	20%
Préfecture Mal Logé	23	25%
Préfecture fonctionnaire	4	5%
Action Logement	45	50%
TOTAL	90	

Il est donc proposé au conseil municipal de bien vouloir accorder à SEQENS la garantie de la Ville à hauteur de 100 % pour les quatre emprunts d'un montant total de 10 704 516 € à souscrire concernant l'opération de construction de 90 logements, sis avenue Jules Guesde – rue des Mouilleboeufs.