

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

11 JUILLET 2013

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 39

OBJET

**Partenariats avec les
bailleurs sociaux sur le
logement**

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 15 juillet 2013
par voie d'affichages
notifié et
transmis en sous-préfecture
le 12 juillet 2013
et qu'il est donc exécutoire.

Le 12 juillet 2013

Pour le Maire,
Par délégation,
Le Directeur Général Adjoint
des Services


Aline RIDET

L'an deux mille treize, le 11 juillet à 20 heures 30, le Conseil Municipal de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 4 juillet deux mille treize, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Emmanuel LAMY, Maire.

Etaient présents :

Monsieur SOLIGNAC, Madame BOUTIN, Monsieur PIVERT, Madame de CIDRAC, Monsieur BATTISTELLI, Madame RICHARD, Monsieur AUDURIER, Monsieur LEBRAY, Madame GENDRON*, Madame GOMMIER, Madame MAUVAGE, Monsieur HAÏAT, Monsieur BAZIN d'ORO, Monsieur STUCKERT, Monsieur CHARREAU, Madame ROCCHETTI, Monsieur RAVEL*, Madame TÉA, Madame PERNOD-RONCHI, Monsieur ROUSSEAU, Mademoiselle DEMARIA-PESCE, Monsieur PRIOUX, Monsieur QUÉMARD, Madame BRUNEAU-LATOUCHE, Monsieur BLANC, Monsieur PÉRICARD, Monsieur FRUCHARD, Monsieur BIHOUIS

*Madame GENDRON (sauf pour les dossiers 13 C 00 et le procès-verbal de la séance du 30 mai 2013)

*Monsieur RAVEL (sauf pour les dossiers 13 C 00 et le procès-verbal de la séance du 30 mai 2013)

Avaient donné procuration :

Monsieur MAILLARD à Monsieur HAÏAT
Madame USQUIN à Madame MAUVAGE
Madame NICOT à Madame GENDRON
Madame DE CASTRO COSTA à Monsieur BATTISTELLI
Monsieur PERRAULT à Monsieur LAMY
Madame KARCHI-SAADI à Madame TÉA
Monsieur FAVREAU à Monsieur PIVERT
Madame LEGRAND à Monsieur PÉRICARD
Monsieur LÉVÊQUE à Monsieur FRUCHARD

Était absente :

Madame RHONÉ

Secrétaire de séance :

Madame TÉA

N° DE DOSSIER : 13 D 17

OBJET : PARTENARIATS AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX SUR LE LOGEMENT

RAPPORTEUR : Monsieur LEBRAY

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

Depuis les années 2000, la Ville de Saint-Germain-en-Laye a entrepris une action vigoureuse en faveur de l'habitat pour offrir à chaque saint-germanoïse un logement adapté à ses besoins, son mode de vie et ses ressources.

Le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2005 fixe le cadre d'action : réaliser de nouveaux logements mieux adaptés aux modes de vie actuels des habitants, maintenir une population légèrement supérieure à 40 000 habitants d'ici 2015, satisfaire aux besoins de logements sociaux.

Dans un contexte foncier rare et cher, le PLU a décliné une série d'actions permettant d'atteindre ces objectifs : définition d'orientations d'aménagement et augmentation des droits à construire notamment.

Parallèlement, plusieurs initiatives de la Ville sont venues compléter le dispositif réglementaire : partenariat avec l'ADIL, le PACT ARIM et le Conseil Général des Yvelines dans le cadre d'un contrat de développement de l'offre résidentielle.

Enfin, la Ville mène une politique de préemption active afin de favoriser l'implantation de programmes de logements sociaux visant la meilleure intégration urbaine possible.

La plupart des grandes opérations d'aménagement programmées dans le PLU sont à présent réalisées ou en passe de l'être et ont été conduites, quelles que soit leurs tailles, avec le souci d'apporter une réponse qualitative aussi bien sur le logement que son traitement architectural et son insertion urbaine.

En raison de la rareté et du coût du foncier disponible comme du niveau atteint par les loyers, de nouvelles initiatives doivent être prises pour rendre accessible aux saint-germanoïses un parcours résidentiel. En matière de logement, la plupart des ménages passent par plusieurs étapes classiques au cours de leur vie, les besoins évoluant aussi en fonction de l'âge, des niveaux de ressources, de la situation familiale... La meilleure réponse que puisse apporter la Ville à ces situations à la fois extrêmement variées et évolutives consiste à disposer de la palette la plus complète d'offres diversifiées de produits de logement, du plus petit au plus grand, du très social au libre, de la location à l'accession y compris sociale à la propriété, en prêtant une attention particulière pour Saint-Germain-en-Laye au segment intermédiaire souvent négligé et qui correspond pourtant à un vrai besoin identifié en Ile-de-France.

Les évolutions introduites par la loi du 18 janvier 2013 dite loi « Duflo » renforcent d'autre part les obligations de production de logements locatifs sociaux en fixant un nouvel objectif de 25% du parc total devant être conventionné d'ici 2025 et en intensifiant le cadencement du rattrapage par une définition d'objectif par période triennale à compter du 1^{er} janvier 2014.

La stratégie d'intervention établie en conséquence du contexte sus décrit prend en compte nécessairement le contexte patrimonial et environnemental sensible de notre Ville, les limites de constructibilité liées aux périmètres de protection (forêt domaniale, domaine du château, secteur sauvegardé) et la densité d'ores et déjà importante du tissu urbain.

Dans ce cadre contraint, il convient donc prioritairement d'optimiser notre tissu bâti existant par diverses actions de réhabilitation du parc social existant couplées à une analyse de possibilités de construction nouvelle, d'extension, de transformation, de conventionnement y compris de parcs non actuellement conventionnés.

Les principaux bailleurs sociaux de notre Ville ont manifesté leur intérêt pour ce type de démarche incluant une visibilité accrue sur les programmes de développement pour lesquels les services de l'Etat leur ont fixé des objectifs annuels.

Afin de consolider ces premiers échanges et permettre de bâtir des partenariats dans la durée entre la Ville et les bailleurs sociaux qui le souhaitent, il est envisagé de procéder à la signature d'ici la fin de l'année d'une ou plusieurs conventions de partenariat visant à définir des objectifs de programmation de réalisation de logements suivant les modes sus évoqués et décrivant les moyens pour les atteindre.

Le contenu de chaque convention dépendra bien sûr du contexte patrimonial du bailleur et des opportunités de projets de la ville. Le protocole d'accord passé avec ICF la Sablière dans le cadre du projet urbain de la lisière Pereire peut être considéré comme une première illustration de ces partenariats avec les bailleurs sociaux sur le logement, liaisonnant opérations neuves avec opérations de réhabilitation, échanges fonciers et conventionnement.

D'autres projets de conventions sont en cours de discussion et permettront de régler dans le cadre d'accords globaux la résiliation des baux emphytéotiques de la SEMAGER, le conventionnement de parcs immobiliers existants, l'optimisation patrimoniale dans le cadre des droits à construire attachés à des lots fonciers, les modes opératoires en construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA, etc...

Conçu comme un véritable outil de programmation pluriannuelle, la convention de partenariat aura pour objectif principal de donner la plus grande lisibilité opérationnelle possible, aussi bien d'un point de vue géographique (localisation de foncier public ou privé affecté), de montage financier (VEFA, fonds propres), intégrant la possibilité pour la Ville de céder son patrimoine foncier ou immobilier de gré à gré comme l'autorise la loi, de calendrier et de mode d'exécution, mais aussi des conditions d'intégration de l'opération dans son environnement (volets architectural, paysager, écologique et urbain) pour les opérations ponctuelles comme celles intégrées à un projet d'ensemble.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver cette démarche de conclusion de partenariats avec les bailleurs sociaux sur le logement dans le cadre d'une politique favorisant les parcours résidentiels et la mixité sociale et générationnelle.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le code général des collectivités territoriales,

À L'UNANIMITÉ,

APPROUVE la démarche de construction de partenariat avec les bailleurs sociaux déclinant les objectifs de la Ville en matière de logement.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,

Pour le Maire,
Le 1er Maire-Adjoint,



Maurice SOLIGNAC
Vice-Président du Conseil Général des Yvelines