



DÉPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME

Envoyé en préfecture le 19/05/2023

Reçu en préfecture le 19/05/2023

Publié le

S²LO

ID : 076-217604479-20230517-M_DL230515_062-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers en exercice : 33

L'an deux mille vingt trois, le quinze mai à 18 heures 00 par suite de la convocation de Monsieur le Maire en date du 9 mai 2023 le Conseil Municipal s'est réuni à la Maison de l'Enfance et de la Famille - Salle La Minot, sous la présidence de Monsieur Jérôme DUBOST, Maire

Présent(e)s : 27

Jérôme DUBOST, Fabienne MALANDAIN, Nicolas SAJOUS, Agnès SIBILLE, Eric LE FEVRE, Pascale GALAIS, Yannick LE COQ, Christel BOUBERT, Véronique BLONDEL, Gilles BELLIERE, Patrick DENISE, Cédric DESCHAMPS-HOULBREQUE, Isabelle NOTHEAUX, Aurélien LECACHEUR, Édith LEROUX, Nicolas BERTIN, Isabelle CREVEL, Thierry GOUMENT, Jean-Pierre LAURENT, Catherine OMONT, Aliké PERENDOUKOU, Philippe QUERNE, Virginie VANDAELE, Corinne CHOUQUET, Laurent GILLE, Nicole LANGLOIS, Agnès MONTRICHARD

Excusé(e)s ayant donné pouvoir : 5

Sylvain CORNETTE donne pouvoir à Jérôme DUBOST
Jean-Luc HEBERT donne pouvoir à Nicolas SAJOUS
Aline MARECHAL donne pouvoir à Fabienne MALANDAIN
Virginie LAMBERT donne pouvoir à Nicole LANGLOIS
Arnaud LECLERRE donne pouvoir à Agnès MONTRICHARD

Excusé(e)s / Absent(e)s : 1

Damien GUILLARD

Secrétaire de séance

Aurélien LECACHEUR est désigné Secrétaire de séance

CONSEIL MUNICIPAL DU 15 mai 2023

Envoyé en préfecture le 19/05/2023
Reçu en préfecture le 19/05/2023
Publié le
ID : 076-217604479-20230517-M_DL230515_062-DE



M_DL230515_062

HABITAT - DEMANDE DE VENTE DE 128 LOGEMENTS SOCIAUX - HABITAT 76 - GROUPE BELLE ÉTOILE 1 & 2 ET GROUPE RUE LESUEUR - AVIS

M. Aurélien LECACHEUR, Conseiller Délégué, par courrier en date du 22 février 2023, réceptionné le 3 mars 2023, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (D.D.T.M.) de Seine-Maritime a informé la Ville de Montivilliers de l'intention du bailleur Habitat 76 de céder 258 logements collectifs sociaux à Montivilliers situés groupe Belle Étoile 1 et 2, et groupe Lesueur. Il est précisé qu'en cas d'autorisation de vente, le bailleur s'engage à ne pas aller au-delà de 50% de ventes effectives, soit 128 logements. De même, le bailleur social lors de sa rencontre du mercredi 12 avril 2023 avec Monsieur le Maire a mentionné que les logements de type T1 et T2 ne seront pas mis en vente. La Ville de Montivilliers est donc saisie pour produire un avis simple relatif à cette mise en vente.

Cette demande fait suite à la Réduction du Loyer de Solidarité (R.L.S.) de la Loi de Finances 2018 qui impacte directement le modèle économique des organismes de logement social. De même, la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (E.L.A.N.) a identifié la vente HLM comme « moyen d'accession à la propriété pour les occupants et de parcours résidentiels sur une partie du parc où le taux de rotation est faible, tout en permettant aux bailleurs sociaux de reconstituer des fonds propres et de renouveler leur parc ». Avec la Loi E.L.A.N., les demandes de mises en vente sont désormais regroupées de façon privilégiée dans une programmation.

Ces ventes offrent la possibilité aux locataires sociaux et aux personnes qui sont éligibles d'accéder à la propriété, tout en dégageant pour Habitat 76 des moyens financiers indispensables au financement de leur politique de développement.

Il est rappelé qu'Habitat 76 compte 743 logements sociaux sur le territoire de Montivilliers et plus précisément 647 logements de typologie T3 et plus. Cette mise en vente impacte donc 20% du parc T3 et plus du bailleur sur Montivilliers.

De même, il est important de préciser qu'aucune nouvelle construction n'est projetée à ce jour par ce bailleur sur le territoire communal. Toutefois, le bailleur a manifesté son intérêt pour tout projet sur la commune de Montivilliers.

Il est important de préciser que la Ville de Montivilliers (commune de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants) devra disposer de 25 % de logements sociaux, en regard des résidences principales, d'ici 2025. A ce jour le territoire communal compte 23,64 % de logements sociaux. Toute vente de logements sociaux impactera donc le taux et l'effort que la Ville Montivilliers devra produire pour atteindre l'objectif de la loi 3DS (Loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale).

De plus, la Dotation de Solidarité Urbaine et de cohésion sociale (DSU) constitue une dotation importante pour la Ville de Montivilliers. La part des logements sociaux constitue un des critères de cette taxe, toute vente de logements sociaux, sans compensation en production de logement sociaux sur le territoire communal produit un impact négatif.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois suivant sa date de publication ou de sa notification et conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative. Le Tribunal susmentionné peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

Enfin, les parcs de logements Belle Étoile 1 et 2, et Lesueur, n'ont pas fait l'objet d'une réhabilitation énergétique et thermique. L'intervention du bailleur en 2022 a été relative à de la rénovation des halls et à l'embellissement des façades, mais aucune intervention à cible énergétique ou thermique n'a été engagée. La mise en vente d'un parc non rénové pénaliserait financièrement les acquéreurs qui se verraient très vite dans l'obligation d'investir en profondeur dans leur logements nouvellement acquis.

Compte tenu de ces éléments d'information, je vous propose d'adopter la délibération suivante :

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),

VU la saisine de la DDTM en date du 22 février 2023,

CONSIDÉRANT

- Que la DDTM a précisé dans son mail du 11 avril 2023 « prendre en compte l'avis du Conseil Municipal de Montivilliers, et non un avis tacite favorable » ;
- Que la mise en vente permettra à ce bailleur social de reconstituer des fonds propres ;
- Qu'Habitat 76 n'a livré sur Montivilliers récemment aucun logement ;
- Qu'Habitat 76 n'a aucun projet de construction certain ;
- Que le taux de logements sociaux à Montivilliers serait fortement impacté par la vente de logements sociaux, même si suite à leur mise en vente les logements sont comptabilisés 10 ans en tant que logements sociaux ;
- Que la part de logements sociaux est un critère de calcul de la DSU ;
- Que les groupes Belle Étoile 1 et 2, et groupe rue Lesueur n'ont pas l'objet de rénovation énergétique et thermique ;

Sa commission municipale « Attractivité du Territoire et Urbanisme » qui s'est réunie le 11 Mai 2023 consultée,

VU le rapport de Monsieur **Aurélien LECACHEUR**, Conseiller délégué en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat digne ;


Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- **De donner un avis défavorable à la demande de vente de 128 logements sociaux du bailleur social Habitat 76 au sein des groupes Belle Étoile 1 et 2, et groupe rue Lesueur.**

Sans incidence budgétaire

Envoyé en préfecture le 19/05/2023
Reçu en préfecture le 19/05/2023
Publié le
ID : 076-217604479-20230517-M_DL230515_062-DE



La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois suivant sa date de publication ou de sa notification et conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative. Le Tribunal susmentionné peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.

Pour : 32

Contre : 0

Ainsi délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme au registre dûment signé.