

LE LOGEMENT SOCIAL A NEUILLY

Avril 2008

1	POINT SUR LE LOGEMENT SOCIAL A NEUILLY	1
2	ANNEXES	3
2.1	Budget de Neuilly, réalisations 2007 et prévisions 2008	3
2.2	Inventaire des logements sociaux dans les Hauts de Seine au 1er janvier 2005	4
2.3	Prélèvements SRU 2006 au titre de l'inventaire au 1er janvier 2005	5
2.4	Les aides publiques au logement social dans les Hauts-de-Seine de 2007 à 2012	5

1 POINT SUR LE LOGEMENT SOCIAL A NEUILLY

Dans les communes de plus de 15 000 habitants, les logements sociaux locatifs doivent représenter au moins 20 % des résidences principales (loi SRU du 13/12/2000) ce qui, pour Neuilly (près de 30.000 résidences principales selon l'INSEE), correspond à 6000 logements. Selon l'ancienne municipalité la ville en comptait seulement 1 165 en 2007, soit un déficit de 5150 logements.

La nouvelle municipalité envisage d'augmenter le parc existant d'une soixantaine de logements par an sur la durée de son mandat. Dans cette hypothèse, Neuilly disposerait d'environ 1 500 logements sociaux locatifs en 2014, le quart du total prévu. Resterait donc à combler, à cette date, un déficit de 4500 logements. A noter que ce projet est postérieur à l'adoption du budget 2008 de la ville par le conseil que présidait Louis Charles Bary : 158 millions d'euros dont 94 au titre du fonctionnement et 64 au titre du fonctionnement.

Avec un nombre de logements sociaux représentant moins de 4 % de son parc de résidences principales, Neuilly se situe dans le peloton de queue des communes des Hauts de Seine, ce qui l'expose aux pénalités applicables aux communes qui ne respectent pas les dispositions de la loi SRU.

En novembre 2005, le préfet des Hauts de Seine infligeait à Neuilly une pénalité de 2,8 millions d'euros pour non respect de ses objectifs en matière de logements sociaux locatifs au titre de la période 2002-2004 (439 nouveaux logements contre 815 prévus). Mais, considérant que la ville avait, par ailleurs, réalisé 4,5 millions d'euros de dépenses déductibles, il avait, simultanément, prononcé une mesure d'exonération.

Pour certains, cette exonération résulterait de pressions politiques (cf., l'article «Neuilly taxable mais pas taxée» publié dans l'Express du 2 février 2006). A tout le moins, l'argument des dépenses déductibles est difficilement vérifiable en raison de l'absence de clarté des budgets présentés par la ville (on ne dispose d'aucun tableau récapitulatif des recettes et des dépenses par nature ni de comparaisons entre prévisions et réalisation) et, d'autre part, de l'opacité qui entoure le fonctionnement de la SEMINE depuis sa création en 1990.

La SEMINE est la société anonyme d'économie mixte chargée de gérer le patrimoine immobilier de la ville de Neuilly. Son capital (240 000 €) est détenu à hauteur de 80 % par la commune. Jusqu'en mars 2008, elle était présidée par Monsieur Philippe Grange, premier maire adjoint en charge du logement. Le chiffre d'affaires (loyers et charges perçues, essentiellement) et le résultat net de la SEMINE ont évolué comme suit de 2003 à 2006 (les chiffres 2007 ne sont pas encore publiés).

En milliers d'euros	2003	2004	2005	2006
A) Chiffre d'affaires	4 352	4 618	4 919	5 112
B) Résultat net	161	352	760	629
B/A en %	3,7	7,62	15,4	12,3

Ont été élus, depuis peu:

Conseil d'administration	Commission d'attribution (liste provisoire)
Catherine APPRIOU Conseiller municipal	
Mireille BERTRAND Conseiller municipal délégué à la solidarité et au logement	Mireille BERTRAND Conseiller municipal délégué à la solidarité et au logement
Vice-président Gilles DE LA MOTTE Conseiller municipal	
Claire DE LESQUEN 2ème adjoint délégué à la vie scolaire (membre de l'ancien conseil, délégué CCAS, handicapés)	
Patrick FOURMEAUX Conseiller municipal	
	Ariane GELLE Conseiller municipal
	Marie Claire LE BOULANGER Conseiller municipal (membre de l'ancien conseil, délégué au logement)
Président François LE STANG Conseiller municipal, délégué à la sécurité	François LE STANG Conseiller municipal, délégué à la sécurité Président de la SEMINE
	Jean François ROUZIERES Conseiller municipal délégué à la prévention santé et au handicap
Cécile SALVANES Conseiller municipal délégué aux actions solidaires des jeunes	
	Arnaud TEULLE Conseiller municipal (Liste TEULLE, membre de l'ancien conseil, 10ème adjoint affaires scolaires et jeunesse)
Claire VANNIER Conseiller municipal délégué à la petite enfance (membre de l'ancien conseil, 5ème adjoint famille et petite enfance)	
Dov ZERAH Conseiller municipal (liste TEULLE)	

La SEMINE ne se contente pas de gérer, en réalisant des profits non négligeables, le parc immobilier de Neuilly comme le ferait un syndic de copropriété. Elle intervient aussi, en tant que service du logement de la mairie puisque c'est à elle que doivent s'adresser les demandeurs de logements.

Sur ce point, l'enquête sur les HLM de Neuilly de Monique et Michel Pinçon Charlot, publiée dans le Monde 2 du 25 janvier 2008, a mis en évidence l'opacité du mode de fonctionnement de la SEMINE et des critères qu'elle utilise pour sélectionner les bénéficiaires de logements sociaux au premier rang desquels figureraient, sans considération de revenus, des fonctionnaires de la ville du département et du Conseil Général voire des amis politiques.

Une politique sociale n'a finalement été mise en place à Neuilly qu'à partir du moment où la ville a été obligée de le faire pour se mettre en conformité avec la loi SRU et la SEMINE est le guichet unique de la commune en matière de logement social.

« Dans cette ville, estiment, pour leur part, Monique et Michel Pinçon Charlot, ce n'est pas du parc social que pourra venir le danger de la mixité résidentielle. Les HLM reproduisent, un cran en dessous la structure sociale de Neuilly ».

Conseil municipal du 31 janvier 2008
Débat d'orientations budgétaires

Intervention des conseillers d'opposition Gauche plurielle à propos du logement social

La crise du logement est générale et notre ville a dû contribuer à l'effort national de création de logement social. Elle bénéficie pour cela d'une remise du prélèvement pour insuffisance de logement social : l'équilibre financier est atteint. Le coût est indolore pour la ville et vous réussissez même, en vendant le parc de logement de la ville, à réduire la dette. Bel exercice mais pour quel résultat. En 2006, les objectifs de livraison de logement sociaux n'est pas atteint : 18 pour 150 prévus. L'effort en 2007 de 8 M€ aboutira à ouvrir une douzaine de logements. Les acquisitions quant à elles, permettront de livrer environ une centaine de logement dans 4 à 5 ans. En 2008, vous annoncez 28 logements. L'effort est nécessaire mais loin de répondre aux objectifs. C'est d'un vrai projet d'habitat dont la ville a besoin. Avec des logements pour les familles en difficulté et les plus démunis et tous ceux qui vivent dans des conditions précaires à Neuilly. La liste des demandeurs dépasse largement le millier. Seul un logement pour les plus démunis a été réalisé à l'initiative d'une association. Voilà des projets à renforcer et à encourager. Rien n'est prévu dans vos orientations. Enfin, le parc de logement social doit être ouvert à ceux qui en ont besoin : la presse s'interroge sur les attributions, nous aussi et depuis longtemps. Nous n'avons toujours pas de réponses. Il faudra bien expliquer quelles sont les catégories de ménages qui accèdent au logement social à Neuilly.

2 ANNEXES

2.1 Budget de Neuilly, réalisations 2007 et prévisions 2008

En milliers d'euros

REALISATION 2007	Investissement	Fonctionnement	Solde Total
1) Administratif ville			
Recettes 2007	+ 63 461	+131 440	+ 194 901
Dépenses 2007	- 79 741	- 125 029	- 204 770
Solde 2007	- 16 280	+ 6 410	- 9 870
Solde 2006	- 3 397	+ 11 436	+ 8 039
Résultat cumulé 2007	- 19 676	+ 17 846	- 1 830
2) Administratif annexe assainissement			
Recettes 2007	+ 1 870	+ 993	+ 2 863
Dépenses 2007	- 1 550	- 685	- 2 235
Solde 2007	+ 320	+ 308	+ 628
Solde 2006	- 320	+ 10	- 310
Résultat cumulé 2007	0	+ 318	+ 318
3) Administratif annexe restaurant personnel			
Recettes 2007	+ 846	+ 565	+ 1 411
Dépenses 2007	- 842	- 565	- 1 407
Solde 2007	+ 4	+ 0	+ 4
Solde 2006	- 4	+ 0	- 4
Résultat cumulé 2007	0	0	0
4) Administratif annexe logements sociaux			
Recettes 2007	+ 189	+ 532	+ 721
Dépenses 2007	- 76	- 499	- 575
Solde 2007	+ 112	+ 33	+ 145
Solde 2006	+ 156	+ 378	+ 534
Résultat cumulé 2007	+ 268	+ 412	+ 680
5) Administratif annexe cinéma			
Recettes 2007	+ 11	+ 523	+ 534
Dépenses 2007	- 8	- 574	- 582
Solde 2007	+ 3	- 51	- 48
Solde 2006	- 9	+ 57	+ 48
Résultat cumulé 2007	- 6	+ 6	0

6) Administratif annexe parkings			
Recettes 2007	+ 229	+ 690	+ 919
Dépenses 2007	- 62	- 370	- 432
Solde 2007	+167	+ 320	+ 487
Solde 2006	- 97	0	- 97
Résultat cumulé 2007	+ 69	+ 320	+ 389
Primitif 2008 annexe assainissement	3885	1217	5102
Primitif 2008 annexe restaurant	978	695	1673
Primitif logements sociaux	465	938	1403
Primitif annexe cinéma	16	716	732
Primitif annexe parkings	470	1143	1613
Primitif 2008 budget ville	64 307	94 064	158 371

Source Mairie de Neuilly

Taxes locales en %

	Ordures ménagères	Habitation	Foncier bâti	Foncier non bâti	Professionnelle
2005	1,94	4,63	2,25	3,05	4,51
2006	1.63	4,81	2,34	3,17	4,77
2007	1.79	4,96	2,42	3,27	4,99
2008	1,89	5,11	2,49	3,37	5,21

2.2 Inventaire des logements sociaux dans les Hauts de Seine au 1er janvier 2005

Communes	Nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de résidences principales	% de logements locatifs sociaux
Gennevilliers	10 607	16 687	63,56
Villeneuve-la-Garenne	5 101	9 204	55,42
Nanterre	18 572	33 986	54,65
Bagneux	8 120	15 832	51,29
Châtenay-Malabry	6 287	12 460	50,46
Plessis Robinson	5 002	10 247	48,81
Suresnes	7 302	18 886	38,66
Malakoff	5 337	13 888	38,43
Colombes	11 042	33 725	32,74
Puteaux	6 140	20 029	30,66
Clichy	8 017	26 689	30,04
Meudon	4 835	19 480	24,82
Clamart	5 283	21 936	24,69
Sèvres	2 330	9 477	24,59
Issy-les-Moulineaux	6 889	28 079	24,53
Montrouge	4 676	22 788	20,52
Fontenay-aux-Roses	2 435	10 101	23,11
Vanves	2 938	12 610	23,30
Châtillon	3 185	14 140	22,52
Garches	1 649	7 792	21,16
Chaville	1 675	8 406	19,93
Antony	4 735	24 263	19,52
Courbevoie	7 673	39 503	19,42
Bois-Colombes	2 204	12 067	18,26
Rueil-Malmaison	5 829	32 067	18,18
Levallois-Perret	5 253	29 750	17,66
Bourg-la-Reine	1 434	8 451	16,97
Asnières-sur-Seine	6 210	38 989	16,79
Saint-Cloud	1 695	12 430	13,64

Sceaux	983	8 436	11,65
Boulogne-Billancourt	5 972	54 383	10,98
Garenne-Colombes	1 256	12 593	9,97
Marnes la Coquette	30	605	4,96
Ville-d'Avray	186	4 693	3,96
Neuilly-sur-Seine	777	29 539	2,63
Vaucresson	85	3 510	2,42
TOTAL	171 744	675 181	25,44

Source DDE des Hauts-de-Seine

2.3 Prélèvements SRU 2006 au titre de l'inventaire au 1er janvier 2005

En euros

Communes	Prélèvement brut	Dépenses déductibles consacrées au logement social	Prélèvement net compte tenu des dépenses déductibles
Antony	17 836	295 000	0
Asnières-sur-Seine	180 958	376 327	0
Bois-Colombes	31 862	343 914	0
Boulogne-Billancourt	1 899 024	4 608 898	0
Bourg-la-Reine	39 027	230 443	0
Chaville	914	732 559	0
Courbevoie	118 434	733 837	0
Garenne-Colombes	301 428	183 145	118 283
Levallois-Perret	318 438	820 024	0
Marnes-la Coquette	45 775	0	45 775
Neuilly-sur-Seine	2 781 742	4515 778	0
Rueil-Malmaison	166 755	0	166 755
Saint-Cloud	230 521	586 783	0
Sceaux	193 184	110 800	82 384
Vaucresson	193 571	0	193 571
Ville d'Avray	114 643	230 576	0

Source DDE des Hauts-de-Seine

2.4 Les aides publiques au logement social dans les Hauts-de-Seine de 2007 à 2012

Le Conseil Général des Hauts de Seine a désormais délégation de compétence, par voie de convention avec l'Etat, pour décider sur l'ensemble du département, au lieu et place de l'Etat, de l'attribution des aides publiques en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux.

Cette convention signée le 28 décembre 2006, par le Préfet et le président du Conseil Général des Hauts de Seine, pour une durée de six ans, a pris effet au 1^{er} janvier 2007. Les objectifs globaux pour les six prochaines années sont :

- la production de 19 400 logements sociaux,
- La réhabilitation de 10 000 et 15 000 logements,
- la production de maisons relais ou de résidences sociales (environ 500 logements temporaires)
- la poursuite du plan de transformation des foyers de travailleurs migrants,
- La création/amélioration de 300 places d'hébergement d'urgence.

La part de l'Etat s'élève à 221 M€ et celle du Conseil Général à 285 M€

Source DDE des Hauts-de-Seine