

BRIAND Elodie  
HILAIRE Marina

**La SEMINE et la question du  
logement social à Neuilly-sur-Seine.**

# PLAN

## Introduction

### **I. La SEMINE, acteur essentiel du logement social**

A. Qu'est-ce qu'une SEM

B. Présentation de la SEMINE

### **II. Le logement social à Neuilly-sur-Seine : constat des contraintes et des efforts menés par la ville**

A. Le parc social

B. Contraintes pesant sur la SEMINE

C. Les efforts menés et les perspectives d'évolution

D. La gestion du parc social

### **III. Un acteur et une politique en matière de logement social fortement contestés par l'opposition.**

A. L'opacité de la SEMINE

B. Une politique contestable en matière de logement social

C. Des responsables plus ou moins opposés à l'idée même de construction de logements sociaux.

## Conclusion

## Sources

## Introduction :

Face à la pénurie de logements en France, l'Etat a mis en place différentes mesures, lois rendant obligatoire un quota de 20% de logements sociaux pour chaque commune. Ces mesures ont ainsi mis en évidence les villes déficitaires. Ce fut notamment, et c'est encore le cas de Neuilly sur Seine, particulièrement décriée par le symbole politique qu'elle représente : Nicolas Sarkozy en fut le maire pendant de nombreuses années.

Nous avons voulu étudier ce cas particulièrement intéressant à travers la SEMINE, gestionnaire du parc social de Neuilly, en essayant de se détacher au maximum des idées relayées par la presse pour faire notre propre constat, le plus objectif possible.

Nous avons ainsi rencontré différents intervenants : Mr AIME (responsable du service urbanisme de la ville), Mme BUTON (élue d'opposition PS au Conseil Municipal), Mr HUBERT (élu d'opposition Verts au Conseil Municipal), Mr BANGOULA (Responsable Mission Politique Habitat de la DDE du 92). Ces différentes personnes nous ont permis d'avancer considérablement dans notre étude bien que nous n'ayons pu rencontrer aucun responsable de la SEMINE.

Nous avons malgré tout présenté cet acteur dans la première partie grâce aux renseignements obtenus. La seconde partie expose l'évolution du parc locatif avec ses contraintes et les efforts mis œuvre par la ville. Enfin, dans un dernier temps nous présentons ce que l'opposition reproche à la SEMINE et d'une façon plus générale à Neuilly en matière de politique de logement social.

## D) La SEMINE, acteur essentiel du logement social.

### A) Qu'est-ce qu'une SEM ?

#### 1. Le statut des SEM.

Le statut des SEM est inscrit dans le code général des collectivités territoriales et dans le code du commerce pour les dispositions relatives aux sociétés anonymes. Il dérive principalement de la loi du 7 juillet 1983 relatives aux sociétés d'économie mixte, de la loi du 2 janvier 2002 qui modernise les SEM locales et de la loi du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales qui les soumet aux règles du droit privé. Une SEM ne peut pas fausser le jeu normal de la concurrence. Alors que le nouveau code des marchés publics avait dans un premier temps exclu de son champ d'application les contrats de mandat, par lesquels une collectivité publique confie à une SEM l'exécution d'une mission de service public, le Conseil d'Etat a intégré en 2003 ces contrats dans le champ de la concurrence.

#### 2. Des entreprises publiques locales.

- Entreprises : les SEM sont des sociétés anonymes. Ce statut aux règles de fonctionnement dynamiques leur confère souplesse et réactivité qu'elles doivent mettre au profit des collectivités locales. Comme toutes les entreprises, les SEM doivent rechercher la satisfaction du client, la performance de gestion, la création de résultats ainsi que la motivation de ses salariés et actionnaires.
- Publiques : le capital des SEM est majoritairement détenu par une ou plusieurs collectivités territoriales dont les compétences délimitent leur champ d'intervention. Les SEM se voient ainsi confier la réalisation ou la gestion de multiples missions et

services d'intérêt général. La satisfaction du plus grand nombre et non la recherche du profit doivent guider leurs actions. A ceci s'ajoute la plus grande transparence : les SEM font partie des organismes les plus contrôlés en France.

- Locales : l'une des principales forces des SEM réside dans la connaissance du territoire dans lequel elles sont enracinées. Leurs réponses aux problématiques sont donc adaptées à ses enjeux et non standardisées.

## B) La SEMINE.

Nous allons étudier la situation de la SEMINE par rapport à ce que nous vu précédemment ainsi que les questions et les problématiques qui en découlent.

### 1) Statut, missions et outils.

L'un des constats qui se pose lorsqu'on travaille sur la SEMINE, est celui de la transparence. Aucune des informations que nous avons pu obtenir ne nous a été donnée par un responsable de la SEMINE. Se pose donc d'emblée un problème par rapport à ce que devrait être théoriquement cette SEM.

La SEMINE est chargée de la « gestion et administration de tout le patrimoine immobilier à usage d'habitation, professionnel ou commercial constituant le domaine privé de la Ville de Neuilly-sur-Seine. »

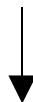
<b>Société d'économie mixte de Neuilly-sur-Seine.</b>	
Sigle	SEMINE SA
Secteur	Immobilier
Activité principale	Gestion locative
Domaine	Gestion immobilière
Nombre de salariés	14
Capital	240 000 euros
Adresse	17 rue de l'Hôtel de ville 92 200 Neuilly-sur-Seine
Président	Monsieur Philippe Grange
Directeur	Monsieur Max Loncle
Date de création	01/02/1990

Source : site Internet de la fédération des SEM, [www.fedsem.fr](http://www.fedsem.fr).

Le logement social entre dans ses attributions, mais il ne représente qu'une partie de son activité. Cela pose question dans la mesure où les problématiques liées au logement social sont totalement différentes de celles liées à la gestion immobilière traditionnelle. Il est également à noter que le président de la SEMINE, Monsieur Philippe Grange, n'est autre que le premier adjoint au logement. Il n'existe ainsi pas de service au logement à la mairie de Neuilly. On peut donc en déduire que la SEMINE fait office de service municipal au logement et serait ainsi davantage un outil au service de la municipalité.

## Organisation du Conseil d'Administration de la SEMINE :

Philippe GRANGE  
Président Directeur Général



### Représentants de la ville au Conseil d'Administration de la SEMINE

J. Pierreau  
(remplace N. Sarkozy)

G. Neret-Minet

J. Darcey

B. Chopin

M-C Leboulanger

L-C Bary

P. Grange

J-C Thouéry

J.Camus

### Mandats d'Administrateurs

G. d'Harcourt

Association des Propriétaires  
Immobiliers de Neuilly

Comme on l'a précédemment vu, la SEMINE apparaît être un outil aux mains de la municipalité, outil qui semble entièrement contrôlé par elle. La répartition des parts du capital nous le prouve puisque la Ville de Neuilly détient 80% de la SEM.

### Répartition des parts du capital de la SEMINE :

Actionnaires	Nombre d'actions détenues	Valeur	% du capital social
Ville de Neuilly	12 000	192 000€	80,00%
P.A.C.T de Neuilly	2742	43 872€	18,28%
Association des Propriétaires Immobiliers de Neuilly	248	3 968€	1,65%
Quatre personnes privées	10	160€	0,07%
<b>Total</b>	<b>15 000</b>	<b>240 000€</b>	<b>100,00%</b>

Source : Rapport annuel des représentants du Conseil Municipal au sein du Conseil d'administration de la SEMINE pour l'exercice 2004 (obtenu auprès de l'opposition).

Comme toutes les SEM, la SEMINE est une entreprise publique. Mais à la différence de certaines SEM dont les comptes sont équilibrés grâce aux subsides de la collectivité qui les a missionnées, la SEMINE dégage des profits. Ainsi, le rapport d'activité de l'année 2004 constate que « le résultat de l'exercice 2004 se solde par un bénéfice 351 626,59€ contre un bénéfice de 160 838,47 au titre de l'exercice précédent » (cf. documents annexes). Ces bénéfices ne sont toutefois pas obtenus uniquement grâce au logement social.

La SEMINE réussit à dégager des plus-values non imposables grâce à une petite astuce financière. Par exemple, le Conseil Municipal du 15 décembre 2005 a statué sur la « cession à

la SEMINE des lots de copropriété de l'immeuble 27 rue Ybry/25 rue du Pont » (cf. documents annexes). En cédant cet immeuble à la SEMINE pour un euro symbolique, la Ville permet à sa SEM de réaliser une plus-value sur l'opération immobilière, même s'il s'agit d'un programme de logements sociaux. De plus, la moins-value réalisée par la ville en cédant pour un euro symbolique un bien acheté au prix normal est déductible du prélèvement Gaysot (la taxe payée par les communes n'ayant pas 20% de logements sociaux).

Le Rapport annuel des représentants du Conseil Municipal au sein du Conseil d'administration de la SEMINE de 2004 nous fournit quelques informations sur l'évolution du chiffre d'affaires perçu par la SEMINE entre 2003 et 2004 à travers la perception des loyers, charges locatives et honoraires.

	2004		2003	
	Montant	%	Montant	%
<b>Masse des loyers quittancés</b>	4 010 418,54€	<b>5,30%</b>	3 808 562,84%	11,01%
<b>Masse des charges locatives quittancées</b>	591 407,89€	11,96%	528 234,76%	-2,28%
<b>Honoraires perçus</b>	16 093,04€	6,32%	15 136,99%	56,49%
<b>Total des recettes d'exploitations</b>	4 617 919,47€	<b>6,11%</b>	4 351 934,59%	9,31%

On constate ainsi en 2004 un renforcement du total des produits d'exploitation de 6,11%, qui atteint, avant reprises sur provisions, la somme de 4 617 919,47€ contre 4 351 934,59€ l'année précédente. Il y a donc une progression des recettes d'une année sur l'autre.

La SEMINE ne dispose pas d'outils pour réaliser l'objectif de logements sociaux. C'est la Ville qui en dispose, et elle a notamment instauré sur la totalité du périmètre de la commune un droit de préemption urbain renforcé

## 2) Les partenaires de la SEMINE.

### a) La Ville.

Comme nous l'avons vu, la Ville de Neuilly-sur-Seine est le principal partenaire de la SEMINE, avec les questions que cela pose.

### b) Les autres bailleurs sociaux.

La SEMINE travaille avec différents bailleurs sociaux, parmi lesquels la SAGECO, l'immobilière 3F, ou encore l'OPHLM des Hauts-de-Seine. Dans le tableau de l'inventaire SRU, ces bailleurs sont répertoriés comme propriétaires de logements sociaux. Or la Ville indique sur son site Internet que « toute demande de logement social doit se faire auprès de la SEMINE ». La question des attributions semblant floue, nous nous sommes interrogées : la SEMINE fait-elle les attributions seule, ou bien redistribue-t-elle les dossiers ? Si elle les redistribue, comment cela se passe-t-il ?

Après recherches, il apparaît que la SEMINE fait office de guichet unique, comme n'importe quel office HLM municipal. Une fois son dossier déposé à la SEMINE, le demandeur reçoit un numéro départemental. On lui demande de sélectionner plusieurs villes où des logements sont libres. L'office départemental transmet alors le dossier aux bailleurs de

la ou des villes choisies ayant dans leur parc un logement libre correspondant à la demande. Ce sont ensuite les bailleurs qui font les attributions.

## II) Le logement social à Neuilly-sur-Seine : état des lieux.

### A) Le parc social.

La commune de Neuilly sur Seine comporte un nombre total de 34 413 logements pour une population de 59 874 habitants, soit une densité de 16 052 habitants/km<sup>2</sup>.

Pour répondre aux exigences de la loi SRU du 13 décembre 2000, la ville devrait avoir 6882,6 logements sociaux. L'on est ainsi encore loin du chiffre exigé puisqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2006, Neuilly-sur-Seine comptait seulement 937 logements sociaux au sens de la loi SRU :

<b>Inventaire des logements locatifs sociaux au 1er janvier 2006 sur Neuilly-sur-Seine</b>					
<b>Nom du propriétaire</b>	<b>n° de voie</b>	<b>Type de voie</b>	<b>Nom de voie</b>	<b>Type logt</b>	<b>Nombre de logts</b>
OPAC de Paris	55	rue	Pauline Borghèse	F	112
OPD HLM des Hauts de Seine	28	boulevard	du Général Leclerc	L	157
OPD HLM des Hauts de Seine	30	rue	du Pont	F	80
OPD HLM des Hauts de Seine	17/23	rue	Ybry	L	55
Personne physique	9	rue	Pauline Borghèse	L	2
SA HLM immobilière 3F	43	rue	de la Ferme	L	105
SA HLM immobilière 3F	14/18	rue	de Lesseps	L	42
SA HLM immobilière 3F	125	boulevard	du Général Koenig	L	109
SA HLM immobilière du Moulin Vert	24	rue	Garnier	L	23
SA HLM immobilière du Moulin Vert	24	rue	Garnier	L	18
SA HLM Résidences de logement des fonctionnaires	57 bis	boulevard	Saussaye	F	62
SA HLM SAGECO	9	rue	de Rouvray	L	46
SA HLM SAGECO	20/22	rue	Montrosier	L	18
SCIC Habitat Ile de France SA HLM	14	rue	des Gravieres (FPHM)	F	30
SEMINE	15/19	rue	Bailly	L	15
Ville de Neuilly sur Seine	62/70	avenue	du Roule	L	53
Ville de Neuilly sur Seine	3 ter	rue	Soyer	L	5
Ville de Neuilly sur Seine	5 bis	rue	Soyer	L	5

Récapitulatif de la commune de : Neuilly sur Seine	
Nombre de logements ordinaires	651
Nombre d'équivalents-logements (foyers, CHRS)	284
Nombre total de logements des personnes physiques	2
<b>Nombre Total de logements</b>	<b>937</b>

Source : DDE 92/SHM/MPLH ; Inventaire SRU 2006



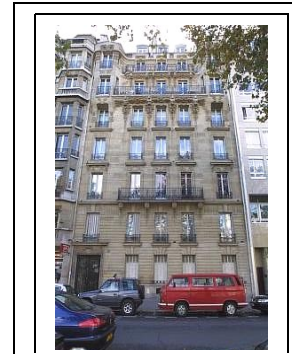
## Exemples de logements sociaux.



3 ter rue Sover



14 rue de l'Esseps



111 avenue Charles de Gaulle



125 bvd du Général Koenig



43 rue de la Ferme



28 avenue du Général Leclerc



## 1) Le POS.

Le PLU étant en cours de réalisation, nous n'avons pu avoir accès qu'au POS, datant de 1998. Celui-ci fournit différentes informations sur le fonctionnement de l'attribution de logements sociaux.

Il y est indiqué que les prix pratiqués par les bailleurs sociaux font que le parc social de Neuilly se rapproche plutôt du logement locatif intermédiaire plutôt que de celui du logement locatif social stricto sensu. La ville dans une partie de son patrimoine pratique toutefois des niveaux de loyers proche du niveau HLM.

### **Les demandeurs de logements sociaux :**

L'étude s'appuie sur de 2 fichiers informatisés : le fichier HLM et le fichier ILN, qui ont été mis en place et sont gérés par la SEMINE. Ainsi toute personne voulant accéder à un logement social ou un logement intermédiaire fait sa demande d'inscription à la SEMINE

Le critère de distinction entre le fichier HLM et le fichier ILN est le niveau de ressources du postulant.

- Si les revenus salariaux du candidat sont insuffisants pour assumer un loyer ILN, il est inscrit sur le fichier HLM, ce qui revient, le plus souvent pour le demandeur, à orienter son dossier vers le service des mal logés de la Préfecture, et qui aura pour conséquence un relogement en dehors de la commune puisque les logements de type HLM sont actuellement rarement disponibles à Neuilly.
- Si les ressources du demandeur sont suffisantes pour accéder à un logement type ILN et qu'il peut justifier d'une présence **d'au moins 5 années à Neuilly**, il est alors inscrit sur le fichier ILN.
- Si les ressources du postulant sont supérieures au barème ILN, celui-ci est orienté vers les bailleurs institutionnels

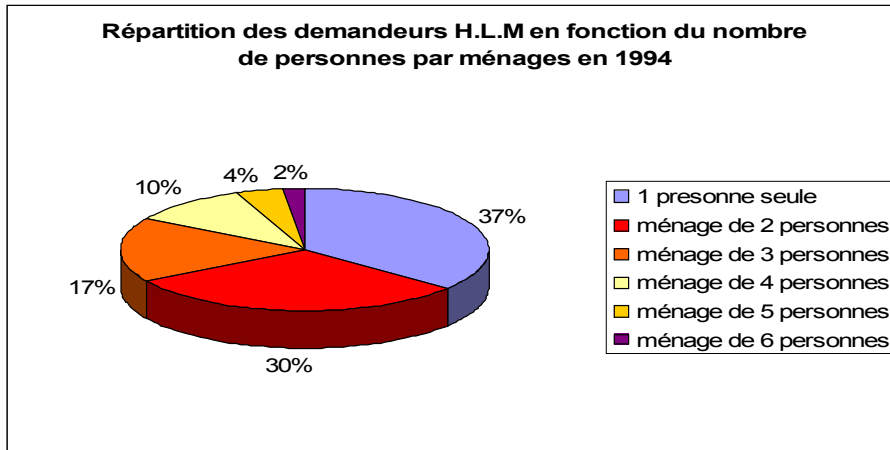
Le renouvellement de la demande se fait tous les 2 ans ou chaque fois qu'un changement notable de la situation familiale ou professionnelle se produit. En outre, les fichiers sont purgés tous les 2 ans pour leur conserver une certaine crédibilité.

Même si aujourd'hui la ville avance le nombre de 400 demandes de logements HLM par an, au 1<sup>er</sup> janvier 1996, le fichier ILN s'élevait à 794 demandes et le fichier HLM à 797.

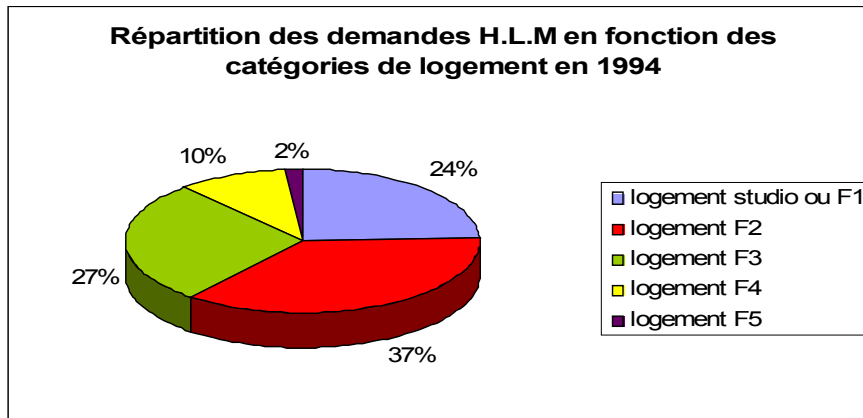
## 2) Age, taille et composition sociale des ménages (d'après le PLH de 1994).

Ce PLH, bien qu'ancien et n'ayant aujourd'hui aucune valeur juridique permet toutefois de se faire une idée du marché du logement social à Neuilly

- Le nombre de personnes par ménage : Une très forte propension de ménages à 1 ou 2 personnes (67% au total), dont 37% de 1 personne. Les grandes familles sont peu représentées

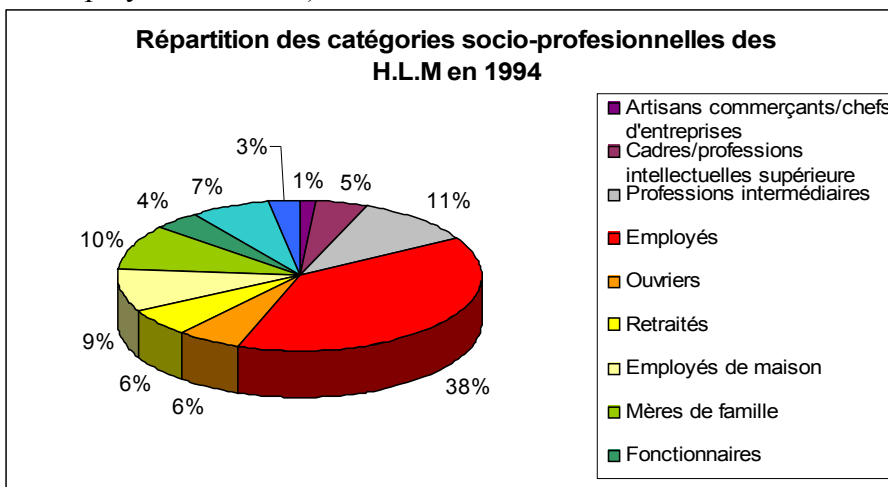


● Les catégories de logements prioritairement demandés  
 61% des demandes concernent de petits logements type F1 ou F2. Les grands logements sont très faiblement représentés (2%)

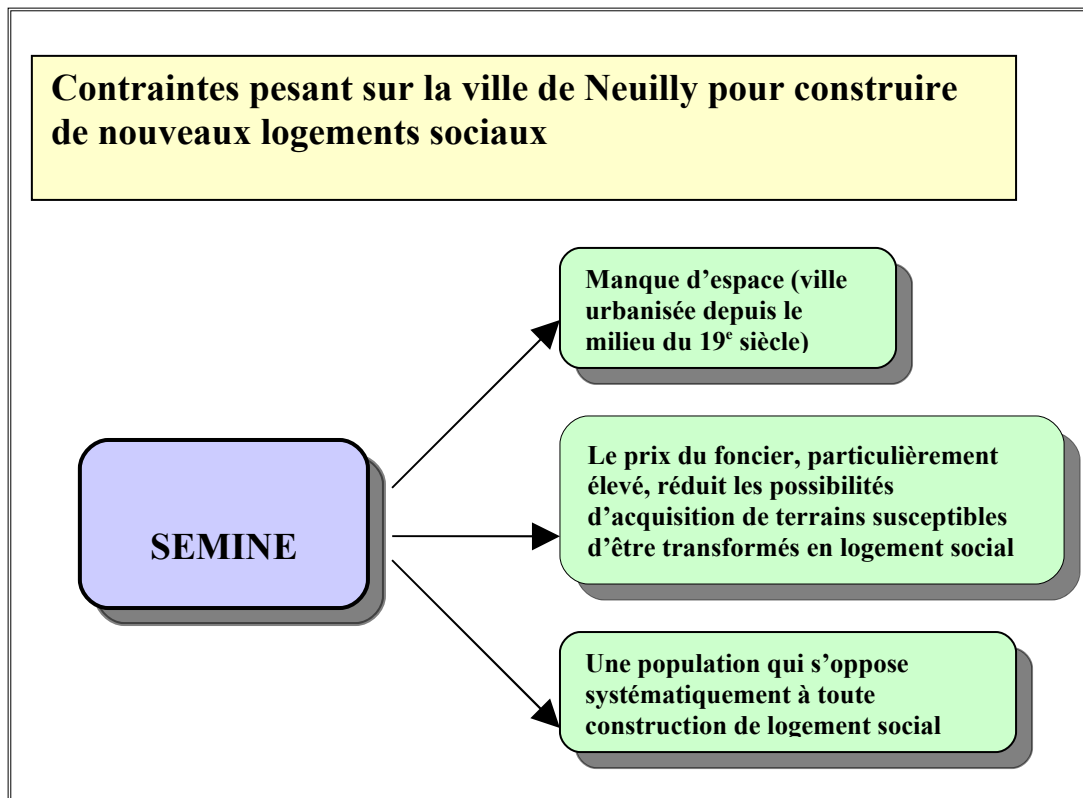


● Catégories socio-

professionnelles des demandeurs  
 Les employés sont les demandeurs de HLM les plus représentés (47% -employés et employés de maison)



**B) Contraintes pesant sur la SEMINE.**



### 1) Contraintes historiques.

La commune de Neuilly dispose de peu de place pour construire de nouveaux logements sociaux. Une contrainte qui s'explique par une histoire particulière.

Aujourd'hui on constate une faible présence de logements sociaux au sens de la loi SRU. Néanmoins, la Ville se réclame d'une certaine mixité sociale, avec de nombreux immeubles haussmanniens abritant des chambres de bonnes (division sociale verticale du XIX<sup>ème</sup> siècle) ainsi que des logements de la loi de 1948.

Le Service de l'Urbanisme nous explique que durant les Trente Glorieuses, pour faire face à la demande de logements sociaux, de nombreuses communes de banlieues ont massivement construit. Elles disposaient alors de vastes zones à défricher, le parti communiste, très présent dans ces communes, oeuvrant en ce sens. Ceci a constitué un fort apport qualitatif pour bon nombre de la population. Après cette période, suite au choc pétrolier, les industries se sont déplacées en banlieue et se sont retrouvées dans les logements sociaux les personnes ayant des difficultés financières.

Cette situation ne s'est pas produite à Neuilly, la densité en population y étant trop forte et la ville ayant fini d'être urbanisée dès 1870. La superficie de la commune étant petite, avec 373 ha, il n'y avait donc pas de place disponible pour construire des grands ensembles comme cela a été fait ailleurs.

Ainsi, au XIX<sup>ème</sup> siècle, la Ville est urbanisée par des opérations de lotissements menées sur les terres du Duc d'Orléans. Haussmann découpe des parcelles de 800m<sup>2</sup> où sont construits des hôtels particuliers dès 1860 puis des lotissements plus au Sud. Il n'y eu pas de grandes zones industrielles, et donc pas de friches urbanisables.

Dès 1950, les hôtels particuliers sont détruits pour être remplacés par des immeubles en copropriété. Ainsi, dès 1960 on reconstruit la ville sur elle-même. On laisse faire l'initiative privée, sans que soit menée de politique en faveur du logement social. La situation actuelle découle donc notamment de l'histoire de cette ville.

Aujourd'hui, sur une superficie de 373 hectares et une population de 59 848 habitants en 1999, la densité à Neuilly est de 16045 habitants/km<sup>2</sup>.

## 2) Contraintes foncières.

Neuilly-sur-Seine est la ville qui a le foncier le plus élevé de la région parisienne :

- le prix moyen de l'immobilier à la vente s'élève à 7684,02€/m<sup>2</sup>, ce qui en fait la ville la plus chère de France (devant Paris : 6062€/m<sup>2</sup>/mois)
- le prix moyen de l'immobilier à la location s'élève à 25€/m<sup>2</sup>/mois, la location y est donc la plus chère de France (devant Paris : 23€/m<sup>2</sup>/mois)

Cette contrainte foncière rend difficile la construction de logements sociaux. Il faut en effet un équilibre entre ce que va coûter la construction du logement (coûts de construction, honoraires, acquisition du foncier) et ce que le logement va pouvoir rapporter. Le foncier est ici la variable déterminante puisque les coûts de construction et honoraires sont semblables à ceux que l'on pourrait trouver dans n'importe quelle autre commune. Les loyers des logements sociaux à Neuilly sont donc relativement élevés, les aides fournies par l'Etat étant par ailleurs insuffisantes.

En outre, ces opérations de construction sont complexes et leur mise en œuvre longue. Elles nécessitent en effet un délai minimum de 4 à 5 ans en raison des difficultés de libération foncière, des relogements et des recours.

Neuilly a mis en place un observatoire foncier afin d'avoir une connaissance des terrains mutables, du marché locatif et de l'évolution de la demande de logements sociaux. Grâce à cet observatoire, plusieurs immeubles ont pu être acquis par des opérateurs sociaux pour être transformés en logements sociaux (9 bis, 9 ter rue de Rouvray, 12-20 rue de Lesseps et 20-22 rue Montrosier), soit au total 106 logements.

A la critique selon laquelle Neuilly privilégierait la construction de bureaux, le directeur de l'urbanisme nous a répondu que l'écart logements/bureaux n'a pas augmenté et est resté identique depuis 10 ans. On autorise seulement la reconstruction (exemple : Hôtel Channel qui a été démoli puis reconstruit).

## 3) Opposition de la population.

Le service de l'urbanisme dénonce les constantes pressions qu'il subit de la part de la population pour que ne soit pas construits de logements sociaux. Cela se traduit par de nombreuses pétitions ou contestations des permis de construire. La commune doit ainsi s'adapter plus ou moins à son électorat.

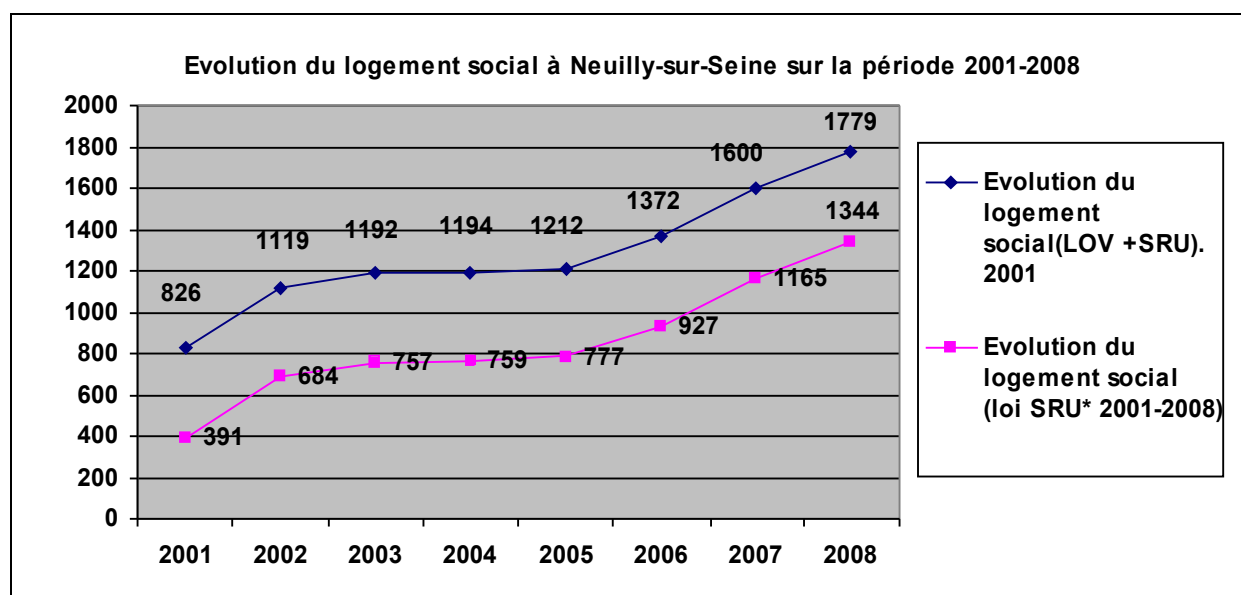
## C) Les efforts faits et les perspectives d'évolution.

L'application de la loi LOV a montré les carences en matière de logements sociaux et à partir de 2000 une politique de création de logements à loyer modéré est mise en œuvre.

### 1) Depuis la loi SRU, le nombre de logements sociaux a triplé à Neuilly.

Même s'il reste encore très insuffisant avec 937 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2006. Il avait toutefois commencé à progresser dès 1995.

Le document ci-dessous retrace l'évolution et les prévisions de logements sociaux de la commune selon les critères de la SRU, et de la loi LOV. L'on constate ainsi une forte progression entre 2001 et 2002, après l'application de la loi, puis un ralentissement par la suite.



\*La loi SRU a supprimé de l'inventaire des logements sociaux les logements intermédiaires (PLI) et les logements appartenant aux collectivités

Donné lors du Conseil Municipal du 21 septembre 2006

En 2005, Neuilly sera condamnée à verser des indemnités pour ne pas avoir construit suffisamment de logements, ce qui se retrouve sur le graphique. Ainsi, par arrêté du 28 novembre 2005, le préfet des Hauts-de-Seine Michel DELPUECH sanctionne la ville et trois autres communes : Sceaux, Marnes la Coquette et Vaucresson pour n'avoir pas respecté les objectifs de construction de logements sociaux : 439 logements sur 815 ont été construits, ce qui a fait l'objet d'une majoration fixée à 26%, soit 519,7 euros par logement manquant.

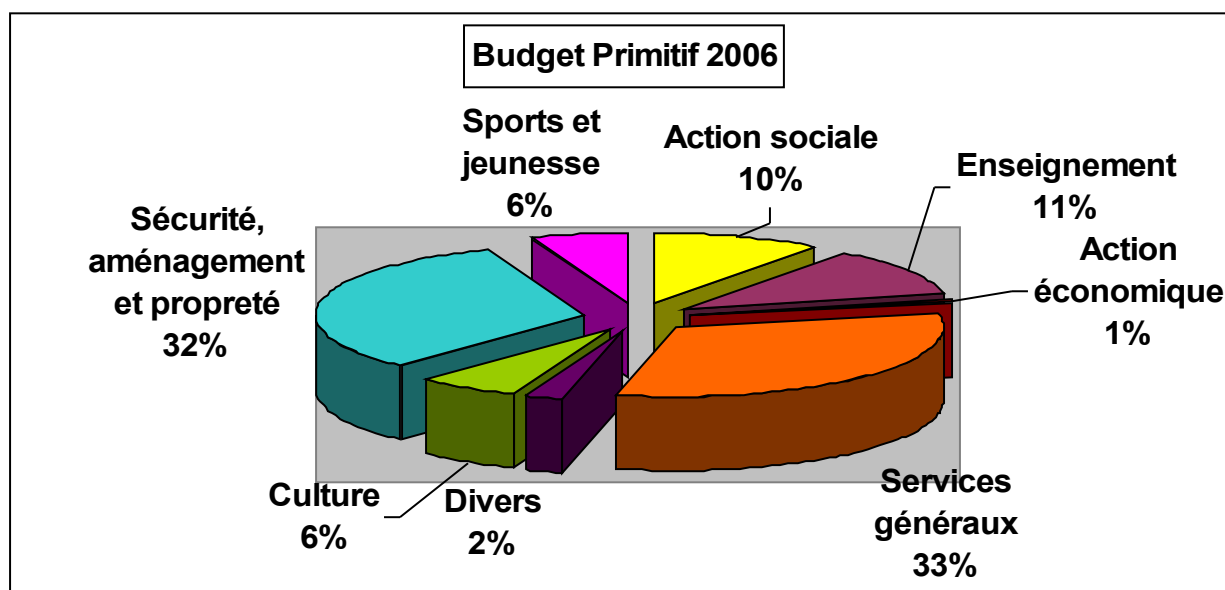
Cette situation peut être résumée dans le tableau suivant (source : DDE des Hauts de Seine) :

<b>Bilan triennal 2002-2004, en matière de logements sociaux.</b>	
Objectif d'accroissement du parc de logements locatifs sociaux pour la période 2002-2004.	815
Accroissement effectif pendant la période 2002-2004.	439
Taux de majoration du prélèvement par logement manquant.	26%
prélèvement par logement manquant.	412,53 €
Prélèvement majoré par logement manquant.	519,78 €
logements manquants.	5162
<b>Prélèvement majoré (avant déductions éventuelles).</b>	<b>2 683 104,36 €</b>

Ce fut la seule année où Neuilly fut sanctionnée, les efforts réalisés auparavant par la ville ayant été considérés comme suffisants par le préfet (pour éviter l'amende, la ville doit prouver qu'elle fait suffisamment d'efforts en matière de logements sociaux). Il n'y a pas d'obligation de résultats mais une obligation de moyens.

Le budget primitif 2006 de Neuilly, présenté dans le journal *Indépendant* de la ville, rappelle la poursuite des actions en faveur du logement social. Il a été voté par le Conseil

Municipal du 23 mars 2006, sur proposition du maire, Louis-Charles BARY. Le montant du budget de fonctionnement 2006 s'élève à 80,447 millions d'euros et le budget d'investissement à 47,136 millions d'euros.



Source : journal *Indépendant* de la ville

La commune indique que les projets en cours pour l'année 2006 lui permettent de ne pas payer de pénalité au titre de la loi SRU du fait des dépenses 2004 déductibles en 2006 réalisées par la Ville au profit du logement social.

En effet, la ville a acquis le 16 bis rue Soyer (ex-gendarmerie) pour 2.9 millions d'euros pour l'affecter à la construction de logements sociaux : 28 à 30 logements possibles. De même, Neuilly a participé au financement de différentes opérations destinées au logement social ; 355 000 € pour le 11-13 rue des Poissonniers (APEI), 245 778 € pour le 39 rue de Villiers et 1 015 000 € pour le 12-20 rue de Lesseps.

Au total, la Ville a consacré 4.5 millions d'euros pour le logement social en 2004 déductibles des pénalités prévisionnelles 2006 estimées à 3 millions d'euros laissant apparaître un reliquat de 1.5 millions reportées en 2007, qui les assurent de ne pas avoir à payer de pénalité en 2007 compte tenu des engagements pris en 2005.

Sur la période 2001-2006, le chiffre a progressé, passant de 391 à 937 logements sociaux. On passe ainsi de 1,22% à 2,72% de logements sociaux. Malgré ce doublement du chiffre, on est encore loin des 20% exigés par la loi. Il faudrait pour cela que soit construit au total 6882 logements sociaux sur l'ensemble de la commune.

## 2) [Le droit de préemption urbain renforcé.](#)

Cette procédure signifie que dès qu'un propriétaire de la commune souhaite vendre son bien, il doit déposer en mairie une Déclaration d'intention d'aliéner (DIA). Le maire transmet le dossier au directeur de son service financier, et le titulaire, ici le maire, a alors 2 mois pour décider s'il souhaite ou non acquérir le bien au prix fixé par la DIA. La ville est donc prioritaire sur l'ensemble des ventes effectuées sur sa commune (environ 2500 par an – pouvant aller du parking à l'immeuble).

Cette démarche est toutefois rendue difficile par la qualité du bâti à Neuilly. Il existe donc très peu de procédures de démolition pour insalubrité et donc peu de possibilité de rachat par la ville.

Cette politique a toutefois permis l'acquisition de plusieurs immeubles par la ville pour être transformés en logements sociaux :

- 125 bd du Général Koenig
- 43 rue de la Ferme

Egalement, plusieurs lots de copropriété ont été acquis en vue de les libérer et permettre la réalisation de futures opérations de logement social (203 bd Bineau, 27 rue Ybry, 23 rue du Pont).

Dans le magazine Le Point n° 1687, de janvier 2005 : Philippe GRANGE, premier adjoint chargé du logement constate : « La tâche est difficile car il n'y a plus d'espace constructible. Nous préemptons donc des immeubles en les revendant à des sociétés HLM. Dès qu'un appartement est vacant, il est attribué comme logement social. »

Le tableau ci-dessous retrace les dernières acquisitions de la ville et les projets de constructions de logements sociaux correspondant. L'on constate que de nombreux projets n'aboutiront que tardivement (parfois en 2010).

**Avancement des travaux**

<b>Adresse des programmes</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Opérateurs</b>	<b>Acquisitions foncières</b>	<b>Début des travaux</b>	<b>Achèvements des travaux</b>
<b>39 rue de Villiers</b>	16	I3F	VEFA	sept-04	oct-06
<b>25 rue Ybry et 23/25 rue du Pont</b>	22	SEMINE	2005	janv-07	été 2008
<b>70 avenue du Roule (2ème tranche Sainte Anne)</b>	28	Ville de Neuilly	1996	été 2007	été 2010
<b>13/15 rue des Poissonniers</b>	30	APEI	/	juin-05	été 2007
<b>16 bis rue Soyer</b>	28	SAGECO (bail à construire)	2006	été 2007	été 2009
<b>5 rue Windsor</b>	10	Ville de Neuilly		été 2007	automne 2009
<b>85 bvd Vital Bouhot (ZAC Jatte)</b>	39	RLF (bail à construire)	2006	août 2006	avr-08
<b>41/43 avenue du Roule</b>	65 (studios étudiants)	Procédure en cours (bail à construire)	2006	2ème semestre 2007	automne 2009
<b>127 avenue Achille Peretti</b>	12	Ville de Neuilly	2005	1er semestre 2007	automne 2008
<b>199/203 bvd Bineau</b>	65	Non défini à ce jour (bail à construire)	2005	1er semestre 2008	hiver 2009
<b>71/73 rue de Villiers</b>	12	Ville de Neuilly	2006	2ème semestre 2007	automne 2009
<b>Total</b>	<b>327</b>				

**Document fourni par la SEMINE lors du Conseil Municipal du 21 septembre 2006.**

**Exemple de préemption : lots de copropriété dans l'immeuble sis 149 avenue Charles de Gaulle**





A la suite d'une décision de préemption en date du 26 août 2004, la Ville a acquis les deux lots de copropriété n°114, et 77 par acte notarié en date du 21 avril 2005.

Ces lots de copropriété sont constitués d'un appartement d'une surface de 17m<sup>2</sup>, dans le bâtiment F au 2<sup>ème</sup> étage gauche comprenant une entrée, une cuisine et une chambre avec un droit aux WC communs sur le palier et d'une cave dans le bâtiment E.

La ville a reçu une déclaration d'intention d'aliéner de la part du propriétaire au prix de 50 310 euros qu'elle a rejeté et a fait une contre proposition d'un montant de 46 200 euros conforme à l'avis du service des domaines. Le propriétaire a fait connaître son accord su ce prix le 15 octobre 2004. Le bien acquis libre d'occupation a alors été donné en gestion à la SEMINE.

### 3) [Un COS incitatif.](#)

Il a été adopté par le Conseil Municipal des dispositions de la loi Carrez permettant le dépassement du COS (20%) pour la construction de logements sociaux. Grâce à cet outil 16 logements sociaux sont en cours de livraison au 39 rue de Villiers grâce à ces dispositions adoptées et 12 autres sont attendus au 71 rue de Villiers.

### D) [La gestion du parc social : exemple de l'avenue du Roule](#)



**62-68 avenue du Roule à Neuilly-sur-Seine**

D'après le budget annexe du budget primitif 2006 de la ville :

La ville a édifié au 62-68 avenue du Roule, un ensemble immobilier comprenant 53 logements financés en partie par des prêts aidés (PLA – LM ; PCLS et PLS), un parc de stationnement public, une crèche et une halte garderie.

### **Mode de gestion :**

En même temps, par délibération du 7 mars 2002, le Conseil Municipal a décidé de gérer, par dérogation, ces logements, moyennant une régie, ce qui a nécessité la création d'un budget annexe. La ville a décidé de profiter de l'expertise de la SEMINE en signant une convention de gestion immobilière qui va se prolonger jusqu'à la fin de l'année 2008.

Ce mode opératoire commencé avec les 53 logements sociaux situés 62-66 avenue du Roule s'est prolongé avec l'intégration en 2005 des 10 logements sociaux bénéficiant du même financement, et situés, 3ter-5bis rue Soyer. A partir de 2006 des parkings y ont été afférés.

### **Budget :**

Le budget annexe se constitue principalement de :

- dépenses de fonctionnement : les salaires du couple de gardiens, entretien des parties communes
- recettes de fonctionnement : les loyers et provisions sur charges régularisées en fin de chaque année

### **Pour l'année 2005 :**

Dans la continuité des années précédentes, la section de fonctionnement présente les comptes en résultat excédentaire :

Recettes : 557 297, 28€

Dépenses : 258 119, 35€

Soit un excédent de fonctionnement de + 299 177,93€

Pour mémoire, le résultat de la section de fonctionnement des années précédentes :

2003 : + 246 323, 47€

2004 : + 250 443, 15€

### **Pour l'année 2006 :**

Il est prévu un budget total de l'ordre de 1,6 millions d'euros au total (pour mémoire 1,3 millions d'euros en 2005).

Section de fonctionnement : 1 478 112,41 euros

Section d'investissement : 161 236, 98 euros

## **III) Un acteur et une politique en matière de logement social contestés par l'opposition.**

A Neuilly, l'opposition se compose d'élus au Conseil Municipal : deux du Parti Socialiste et un du Parti des Verts. Nous avons ainsi rencontré Madame Lucienne BUTON (PS) et Monsieur Thierry HUBERT (Verts). Ces derniers nous ont présenté les différents reproches qu'ils adressent à la SEMINE, et de façon plus générale à la ville en matière de politique du logement social. Les principales attentes sont exposées ci-après.

### **A) L'opacité de la SEMINE**

La SEMINE communique très peu, voire pas du tout sur les critères d'attribution des logements sociaux et d'une façon générale sur la politique même du logement social, ce que nous avons pu constater par nos demandes répétées d'entretien restées sans résultat.

La gestion du parc locatif est donc confié à la SEMINE, Société d'Economie Mixte, et non à un OPHLM, rendant beaucoup moins transparent les critères d'attribution de logements sociaux. Madame BUTON (élue d'opposition PS au Conseil Municipal), n'a jamais pu avoir accès aux conditions de sélection des dossiers de demande de logement. La SEMINE a en outre refusé à Madame BUTON d'être membre du Conseil d'Administration.

Or depuis l'arrivée de Bertrand Delanoë à la mairie de Paris, une commission est obligatoire pour chaque attribution de logement social. La Ville s'est inspirée de ce système et, désormais, à chaque attribution de logement social géré par la SEMINE correspond une commission. L'opposition n'est pas conviée à ces commissions hormis celle de Sainte Anne où siège Mme BUTON :

Pour 41 logements sociaux, 480 dossiers ont été déposés, mais Madame BUTON affirme que le nombre de demande a dû être beaucoup plus important au départ. Il y aurait ainsi eu une première sélection dont les critères n'ont pas été communiqués. Lors de la première commission, confiée à la SEMINE, une centaine de dossiers ont été retenus sur des critères jugés opaques par l'élue PS, hormis celui de vivre à Neuilly depuis au moins 15 années. Madame BUTON a participé à la seconde commission et a exigé des enquêtes sociales auprès des demandeurs.

D'après elle le relationnel représente une très grande part des facteurs déterminant l'attribution ou non de logement social. Les « amis des amis » seraient donc ainsi privilégiés, ce qui expliquerait le manque de transparence de la part de la SEMINE.

### **La question du manque de place**

Certes c'est une contrainte importante pesant sur Neuilly, mais de nombreux lieux pouvant permettre de recevoir des populations à faibles revenus ne sont pas utilisés. Ainsi de nombreuses chambres de bonne dans les logements haussmannien sont vacants, notamment dans l'immeuble de Mme BUTON : deux niveaux sont entièrement disponibles. Il faudrait que la ville puisse acquérir ces logements, mais on ne peut pas forcer les propriétaires à vendre leur bien.

En outre le parc HLM serait dégradé : les logements situés rue du Roule, s'ils sont très beaux de l'extérieur, sont en fait en mauvais état. Il en va de même pour ceux situés avenue Charles de Gaulles.

### **B) Une politique de logement social jugée hypocrite.**

Celle-ci n'a été mise en place qu'à partir du moment où la ville a été obligée de le faire sous peine de sanctions financières (depuis 2000). A partir de cette année là en effet, Neuilly a réussi à trouver la place nécessaire pour construire des logements

Les logements sociaux créés ne sont pas très « sociaux », avec de nombreux ILN destinés à une population plus aisée. Ces constructions sont pourtant intégrées au listing officiel de la DDE comme répondant aux critères de la SRU, ce qui permet à la ville d'éviter le paiement de la taxe.

Le terme de logement social lui-même semble trop connoté pour les pouvoirs publics puisque ceux-ci indiquent sur la ZAC de l'île de Jatte que seront construits des « logements familiaux ».

Le parc est limité en nombre alors que certains logements sont déjà attribués d'office à des fonctionnaires. Ainsi, sur l'île de la Jatte, ce sont des logements familiaux réservés aux fonctionnaires des finances. Il en va de même rue Soyer où les logements seront réservés à la police. Les critères d'attribution correspondent donc à des critères de statut et non à des critères de revenus. Peut-on encore parler de logement social dans la mesure où ils sont attribués selon des critères de fonction et non sur celui de revenus?

#### **Cas de Sainte Anne (avenue du Roule):**

Ce bâtiment est un ancien foyer de personnes âgées préempté par la ville en 1995. Le Conseil Municipal a voté la construction de 160 logements, or aujourd'hui il n'y en a que 41. Un théâtre va y être construit, prenant ainsi en partie la place des logements sociaux. 28 seront créés au dessus de ce théâtre. Seront finalement construits 69 logements sociaux sur cet espace, soit deux fois moins que le nombre prévu initialement.

#### C) Des responsables politiques plus ou moins opposés à l'idée même de construction de logements sociaux.

De nombreux propos tenus par les responsables renforcent la conviction de l'opposition selon laquelle ces dirigeants n'ont pas réellement la volonté de créer du logement social dans la ville.

*Marianne*, Décembre 2004 : A propos des 5200 logements sociaux à construire : « Nous n'atteindrons jamais ce chiffre, sauf à construire des tours, expose en riant le nouveau maire LC BARY. On aurait des voitures brûlées et de la drogue » poursuit un de ses adjoints (Extrait issu du site des Verts).

Dans l'*Express* du 2 février 2006 : « Pas question que l'on m'envoie des cars de Maliens ! » déclare le maire de Neuilly. Et pas question non plus de « préempter les immeubles qui se libèrent pour y affecter 25% de logements sociaux », comme le lui demandent ses opposants, Lucienne BUTON (PS) et Thierry HUBERT (Verts). « Les terrains sont tellement chers que je devrais augmenter les impôts, coupe BARY. Mes électeurs hurleraient. »

A propos de Nicolas Sarkozy, Madame BUTON insiste sur le fait que dès son arrivée en 1983, le maire déclare lors d'un Conseil Municipal à propos de la construction de logements sociaux : « Habiter Neuilly ça se mérite ».

L'opposition réclame :

- ▶ des opérations totales de logements sociaux,
- ▶ un minimum de logements sociaux de 30% pour toute construction sur la ville,
- ▶ un organisme unique de suivi du parc (Office HLM ou OPAC),
- ▶ la transparence sur les attributions et des bilans d'affectation,
- ▶ une vraie connaissance du parc.

La ville de Neuilly doit rejoindre les autres villes de plus de 50 000 habitants qui doivent aussi accueillir les personnes en difficulté qui en font la demande (400 annoncés à Neuilly) et toutes celles qui n'osent pas demander à Neuilly tellement la liste reste figée et se retournent vers les communes mieux pourvues en logements sociaux. Des personnes ayant

travaillé de près sur les questions sociales à Neuilly-sur-Seine constatent que la notion de « social » à Neuilly est totalement biaisée par les autorités. Les logements sociaux n'en sont pas vraiment et sont manifestement attribués à des personnes qui ne devraient a priori pas poser de problèmes. C'est là que se situe la difficulté, puisqu'un logement social est fait pour accueillir des personnes présentant des difficultés financières. Le but de la politique de logements à loyer modéré de Neuilly est donc de se mettre en conformité avec la loi SRU et non de créer des logements accessibles aux plus démunis.

## **Conclusion :**

Au terme de cette analyse, nous pouvons dire que notre connaissance de la SEMINE se heurte à certaines limites, liées aux difficultés rencontrées mais également à la durée de l'étude, trop restreinte.

Néanmoins, il est possible de dégager deux idées essentielles. La première est qu'il pèse sur Neuilly des contraintes réelles, notamment foncières, qui rendent difficiles la création de logements sociaux. Des outils ont cependant été créés par la ville pour répondre à ses obligations comme celui du droit de préemption renforcé. La politique menée a ainsi permis une progression du nombre de logements sociaux. Cependant on constate qu'une politique sociale n'a finalement été réellement mise en place (et encore, ceci de façon nuancée) qu'à partir du moment où la ville a été obligée de le faire. Il nous est donc possible d'émettre l'hypothèse selon laquelle Neuilly ne réaliserait du logement à loyer modéré que dans le but de se mettre en conformité avec la loi SRU. La seconde est qu'il apparaît que la SEMINE est le guichet unique de la commune en matière de logement social. Mais, dans le même temps, on peut également dire que le choix d'une SEM pour la gestion du logement social à Neuilly-sur-Seine semblerait être le résultat d'une volonté d'opacité de la part de la Ville sur le sujet. Le manque de transparence est également dénoncé par l'opposition : le choix d'une SEM pour la gestion du logement social ne permet pas la clarté des informations notamment sur les critères d'attribution.

La problématique du logement social à Neuilly-sur-Seine est donc une problématique complexe alliant à la fois des contraintes réelles qui pèsent sur la ville, mais également une politique sociale parfois contestable.

## **Sources :**

Entretiens :

- M. AIME, directeur de l'urbanisme de Neuilly sur Seine
- Mme BUTON, élue PS au conseil municipal
- M. HUBERT, élu Verts au conseil municipal
- M. BANGOULA, responsable de la mission Habitat/ Politique de la ville au sein de la DDE des Hauts de Seine.

Documents :

- POS de Neuilly de 1998
- PLH de Neuilly de 1994
- Edition du Journal Indépendant de Neuilly d'avril 2006
- Etude : « Terrains disponibles ou mutables dans les Hauts-de-Seine » de EDATER
- Etude concernant le Logement dans les Hauts-de-Seine en 2005, de la DDE
- Rapport annuel des représentants du Conseil Municipal au sein du Conseil d'administration de la SEMINE pour l'exercice 2004
- Rapport général du commissaire aux comptes (exercice clos le 31 décembre 2004)
- Compte rendu du Conseil Municipal du 15 décembre 2005

Sites Internet :

- le site des Verts de Neuilly/Puteaux
- [www.fedsem.fr](http://www.fedsem.fr)