

RAPPORT DE CONTROLE

**HAUTS-DE-BIEVRE
HABITAT
SCIC**

N° 2023-029
Février 2024

Agence nationale de contrôle du logement social

Direction générale adjointe - Contrôle et suites
La Grande Arche - Paroi Sud - 92055 PARIS LA DÉFENSE CEDEX
Téléphone : 01 70 82 98 21
<http://www.ancols.fr>

SIREN : 130 020 464

SYNTHESE DES CONSTATS

Irrégularités (au sens de l'article L. 342-12 du CCH)

- ▶ Observation 1 : Une carence dans la réalisation de l'objet social de la SCIC d'HLM Hauts-de-Bièvre Habitat (articles L.342-12 à L.342-14 du CCH) est susceptible d'être relevée en raison du développement très important de la vacance dans son parc de logements, de l'absence de déclaration de logements réservés notamment au titre du contingent préfectoral et de la non-atteinte des objectifs légaux en faveur des ménages prioritaires ainsi que des ménages relevant du premier quartile de ressources.
- ▶ Observation 2 : Certaines informations déclarées dans le RPLS sont erronées en méconnaissance des articles L.411-10 et R. 411-3 du CCH.
- ▶ Observation 3 : La SCIC Hauts-de-Bièvre Habitat n'a pas actualisé ses conventions de réservation avec les bénéficiaires des réservations de logements locatifs sociaux, contrairement aux dispositions des articles R.441-5 et suivants du CCH.
- ▶ Observation 4 : La SCIC Hauts-de-Bièvre Habitat n'informe pas systématiquement les réservataires dès la vacance d'un logement, en méconnaissance des conventions de réservation signées et des dispositions des articles D.353-11 et R.441-5 et suivants du CCH.
- ▶ Observation 5 : La SCIC Hauts-de-Bièvre Habitat ne respecte pas la part d'attribution à des ménages prioritaires sur son parc non réservé ou rendu, telle que prévue à l'article L.441-1 du CCH.
- ▶ Observation 6 : La SCIC Hauts-de-Bièvre Habitat ne satisfait pas à ses obligations en matière de gestion du fichier SNE telles que définies par les articles L. 441-1 et R. 441-2-9 du CCH.
- ▶ Observation 7 : La SCIC Hauts-de-Bièvre Habitat ne respecte pas, s'agissant de la ville d'Antony, les obligations mises en place par la loi égalité citoyenneté n° 2017-86 du 17 janvier 2017 en matière de mixité sociale et précisées par la convention intercommunale d'attributions.

Contrôle effectué du 17 juillet 2023 au 28 septembre 2023

SOMMAIRE DU RAPPORT

SYNTHESE DU RAPPORT	7
1. PREAMBULE	11
2. PRESENTATION DE L'ORGANISME ET DU CONTEXTE	13
2.1 Processus de transformation en SCIC	13
2.2 Le projet de création d'une société anonyme de coordination (SAC)	14
2.3 Le projet de renouvellement urbain de la Butte rouge	14
2.3.1 La première phase portant sur trois îlots-test	16
2.3.2 La deuxième phase relevant du secteur du NPNRU	17
2.3.3 La troisième phase	19
2.3.4 Les instances de suivi et de pilotage de la charte de relogement de 2017	19
2.4 Contexte socio-économique	20
2.5 Gestion du patrimoine	21
2.5.1 Structure et localisation du parc	21
2.5.2 Situation de la vacance et de la rotation	22
3. LA GESTION DES CONTINGENTS	26
3.1 La répartition des contingents	26
3.2 La déclaration de vacance aux réservataires	27
3.2.1 Le défaut de déclaration de vacance	28
3.2.2 Une déclaration de vacance tardive	29
3.3 La commercialisation des logements	31
3.3.1 L'offre nouvelle	31
3.3.2 La remise en location	32
4. LES OBJECTIFS D'ATTRIBUTION	33
4.1 Les attributions aux publics prioritaires	34
4.2 Les attributions aux fins de mixité sociale	36
ANNEXE DU RAPPORT	37
I. Informations générales, capital et répartition de l'actionariat de l'organisme	39

SYNTHESE DU RAPPORT

La société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré (SCIC d'HLM) Hauts-de-Bièvre Habitat a fait l'objet d'un contrôle ciblé portant sur la gestion des contingents de réservation, la vacance locative, les attributions de logements, leur mise en commercialisation et l'application de la charte de relogement signée en 2017 dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la Butte rouge.

La SCIC d'HLM Hauts-de-Bièvre Habitat, dont le périmètre actuel résulte d'un traité d'apport partiel d'actifs signé entre l'OPH Antony Habitat, l'OPH Hauts-de-Seine Habitat et la SCP d'HLM Hauts-de-Bièvre Habitat avec date d'effet au 31 décembre 2017, est majoritairement détenue par Hauts-de-Seine Habitat et la ville d'Antony qui détiennent, au moment du contrôle, respectivement 51,2 % et 48,5 % du capital.

Au 1^{er} janvier 2023, la société est propriétaire et gère 4 805 logements sur la ville de Châtenay-Malabry, dont 3 199 logements situés sur le quartier de la cité jardin de la « Butte rouge¹ », et 5 051 logements sur la ville d'Antony. Du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2021, le parc localisé à Châtenay-Malabry était géré par Hauts-de-Seine Habitat pour le compte de Hauts-de-Bièvre Habitat dans le cadre d'un mandat.

Les deux villes sont classées dans la zone A bis, caractérisée par une très forte tension du marché immobilier. Ainsi, sur le stock de demandes actives au 31 décembre 2022 dans le département des Hauts-de-Seine (près de 800 000), 10 538 demandeurs ont émis le souhait de résider à Antony et 2 913 à Châtenay-Malabry (ville figurant parmi les trois premiers vœux).

L'établissement public territorial (EPT) Vallée Sud – Grand Paris, créé le 1^{er} janvier 2016, rassemble 11 communes dont Antony et Châtenay-Malabry, et a traduit, dans son programme local de l'habitat (PLH) 2015-2020, une orientation visant à favoriser la mixité sociale et à envisager une opération de requalification urbaine du quartier de la Butte rouge sur la ville de Châtenay-Malabry.

Une première phase opérationnelle du projet a été engagée par la SCIC Hauts-de-Bièvre Habitat à travers la réalisation d'un programme de renouvellement urbain sur trois îlots tests (portant sur 241 logements), nécessitant la mise en œuvre de la charte de relogement signée le 27 décembre 2017 entre la ville de Châtenay-Malabry, l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, l'Etat, Action logement et différents bailleurs, et dont la mise en œuvre s'est achevée en juin 2023.

Une deuxième phase du projet portant sur la partie la plus ancienne de la cité jardin (887 logements entièrement situés en quartier prioritaire de la politique de la ville) fait l'objet d'une convention spécifique avec l'ANRU qui a été signée le 18 décembre 2023. La charte de relogement permettant sa mise en œuvre n'a, quant à elle, fin janvier 2024, toujours pas été signée par les parties prenantes.

¹ La Cité-jardin dont près des deux tiers du quartier sont en quartier prioritaire de la ville (QPV), a reçu en 2008 le label « Architecture contemporaine remarquable » par le ministère de la culture.

Enfin, une troisième phase du projet est envisagée, pour laquelle aucune convention ou protocole n'était, au moment des opérations de contrôle, signé.

Le pilotage de la mise en œuvre de la charte de relogement de 2017 a révélé des lacunes importantes : la commission de relogement, après des réunions sporadiques jusqu'en 2020, ne s'est plus tenue à partir de 2021, mettant ainsi les réservataires dans l'impossibilité de suivre l'avancement des opérations de relogement.

Une carence dans la réalisation de l'objet social de la SCIC d'HLM Hauts-de-Bievre Habitat est susceptible d'être relevée en raison du développement très important de la vacance dans son parc de logements, de l'absence de déclaration de logements réservés notamment au titre du contingent préfectoral et de la non-atteinte des objectifs légaux en faveur des ménages prioritaires ainsi que des ménages relevant du premier quartile de ressources.

En effet, malgré la forte demande en logements sociaux, la vacance du parc d'Hauts-de-Bievre Habitat s'accroît fortement sur la période, passant de 5,3 % en 2020 à 10,9 % en 2023. Elle est disparate, puisque s'élevant cette même année à 4,2 % sur Antony contre 17,9 % (représentant 948 logements au 24 juillet 2023) à Châtenay-Malabry. Les opérations de relogement à Châtenay-Malabry ne peuvent expliquer à elles seules une telle situation. Une visite de patrimoine réalisée sur le site de la Butte rouge par l'Ancols permet d'établir que dans la grande majorité des situations rencontrées, l'argument du mauvais état technique pour motiver l'absence de remise en location des logements n'est pas recevable. Outre qu'elle prive des ménages d'accéder au logement social, cette vacance constitue une perte financière de près de 4 M€ par an pour Hauts-de-Bievre Habitat.

386 logements vacants, hors offre nouvelle, sur le total de 948, ne se situent pas sur le périmètre des deux premières phases du projet de la Butte rouge. 133 logements sont des logements réservés et n'ont pas été déclarés aux réservataires. Parmi eux, 100 logements concernent le contingent préfectoral prioritaire, soit autant de ménages qui se sont vu privés d'une offre de logement. Trois programmes neufs représentant 61 logements pour lesquels une convention APL a été signée, n'ont pas été entièrement commercialisés au 30 juin 2023 (seuls 14 logements ont été mis en service). Les logements laissés vacants, sans explication de la part de Hauts-de-Bievre Habitat, concernent l'intégralité du contingent préfecture. Ce sont au total 33 logements réservés (dont 18 Etat prioritaire) dans des programmes neufs qui n'ont pas été commercialisés.

Hauts-de-Bievre Habitat ne respecte pas les obligations liées à la part d'attribution à des ménages prioritaires (dont DALO) sur son parc non réservé ou rendu, telles que prévues à l'article L.441-1 du CCH, soit 25 %. Il atteint 14,6 % en 2022 et 11,4 % en 2023. Sur les 12 attributions réalisées en 2023 à des ménages prioritaires, 11 logements sont situés à Antony.

Il en est de même s'agissant des obligations mises en place par la loi égalité citoyenneté n° 2017-86 du 17 janvier 2017 en matière de mixité sociale qui ne sont pas respectées. Ainsi, la part des attributions de logements, hors quartier prioritaire de la ville (QPV), aux ménages relevant du premier quartile ainsi qu'à ceux relogés dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain, atteint, au niveau de l'ensemble du parc, 20,1%. Cette obligation légale n'est pas remplie en raison des résultats insatisfaisants d'Antony (9,3 %) ; Châtenay-Malabry dépassant, quant à elle, l'objectif avec 52,6 %.

Le directeur général

A small, square image containing a handwritten signature in blue ink. The signature is stylized and appears to be 'S. Bossini'.

Serge BOSSINI

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de Hauts-de-Bière Habitat (HDBH) en application de l'alinéa 2 de l'article L. 342-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) : « *Le ministre chargé du logement ou le représentant de l'Etat dans le département saisit l'agence des manquements aux obligations de toute nature incombant aux organismes mentionnés au même II dont il a pu avoir connaissance* ».

Il est précisé qu'en application de l'article L.342-2 du CCH, « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

L'Ancols rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- ▶ des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- ▶ des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- ▶ une faute grave de gestion,
- ▶ une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agrèments

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'Ancols, après examen du rapport par son comité de contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le précédent rapport de contrôle de l'Ancols (n° 2021-011-01) portant sur la SCIC d'HLM Hauts-de-Bière Habitat a été effectué du 29 juin 2021 au 14 avril 2022 et a principalement porté sur la période de gestion 2016-2020. Des points d'amélioration étaient attendus dans différents domaines relatifs à la gestion locative (revoir la politique d'attribution, mettre en place les dispositifs légaux prévoyant la perte du droit au maintien dans les lieux de certains ménages, respecter les objectifs d'attribution en matière de mixité sociale, assurer une meilleure gestion de la vacance et un meilleur suivi des diagnostics techniques, réaliser des enquêtes de satisfaction...). Ce rapport a été examiné par le conseil d'administration de la SCIC d'HLM Hauts-de-Bière Habitat dans sa séance du 27 juin 2023.

Le présent contrôle est ciblé sur la gestion des contingents de réservation, la vacance, les attributions de logements, leur mise en commercialisation et l'application de la charte de relogement signée en 2017 dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la Butte rouge.

2. PRESENTATION DE L'ORGANISME ET DU CONTEXTE

2.1 Processus de transformation en SCIC

Le 3 juillet 2017, la SCP d'HLM Coop Habitat Paris Métropole a cédé ses 80 397 titres à Antony Habitat, aux villes d'Antony et de Châtenay-Malabry ainsi qu'au conseil départemental des Hauts-de-Seine. A l'issue de cette cession, le capital social s'est réparti respectivement comme suit : 33,57 % à l'OPH d'Antony Habitat, 22,14% à chacune des villes et au conseil départemental 92 et 0,01 % à des actionnaires minoritaires.

Le 18 juillet 2017, la coopérative change de dénomination pour devenir « Hauts-de-Bievre Habitat ».

Le 30 octobre 2017, un traité d'apport partiel d'actifs est signé entre l'OPH Antony habitat, l'OPH Hauts-de-Seine Habitat et la SCP d'HLM Hauts-de Bièvre Habitat, avec date d'effet juridique de l'apport au 31 décembre 2017. L'objectif est de regrouper, au sein de la coopérative Hauts-de-Bievre Habitat, les patrimoines de logements sociaux de l'OPH d'Antony (apport de l'intégralité de son parc constitué de 4 986 logements situés à Antony) et de l'OPH Hauts-de-Seine Habitat (apport du patrimoine situé uniquement à Châtenay-Malabry, 4 698 logements).

Il est précisé que : « ce projet s'inscrit dans le cadre des objectifs suivants :

- *La réhabilitation du quartier de la Butte Rouge sur la commune de Châtenay-Malabry ;*
- *La mise en place de projets d'accession sociale notamment sur la Butte Rouge mais aussi sur le quartier Noyer-Doré à Antony ;*
- *De rapprocher la gestion de proximité des locataires et de faire participer leurs représentants au comité d'administration... ».*

Le traité prévoyait également l'attribution de nouvelles actions au profit de l'OPH Hauts-de-Seine Habitat et d'Antony Habitat², la conclusion d'un mandat de gestion entre la SCP Hauts-de-Bievre Habitat et l'OPH Hauts-de-Seine habitat au profit de ce dernier ainsi que la conclusion d'un pacte d'actionnaires (entre les villes d'Antony et de Châtenay-Malabry, le conseil département 92 et les OPH Antony Habitat et Hauts-de-Seine Habitat).

C'est ainsi qu'un mandat de gestion a été conclu, le 22 décembre 2017, afin que Hauts-de-Seine Habitat gère, à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour une durée de 5 ans, le patrimoine situé à Châtenay-Malabry constitué de 4 903 logements sociaux. Ce mandat a été dénoncé avant son terme (cf. § 3).

Conformément au pacte d'actionnaires, signé le 27 décembre 2017, l'assemblée générale extraordinaire d'Hauts-de-Bievre Habitat du 26 juin 2018 a, sur la base du rapport du conseil d'administration, approuvé la transformation de la SCP en SCIC sous condition suspensive d'obtention de l'agrément par l'Etat (agrément qui a été obtenu suivant arrêté pris le 9 novembre 2018 par le ministre de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales).

² A l'issue de cet apport, la participation de Hauts-de-Seine Habitat dans le capital de Hauts-de-Bievre Habitat s'élevait ainsi à 53,1 %. Au moment du contrôle, elle est de 51,2 %.

2.2 Le projet de création d'une société anonyme de coordination (SAC)

En application de l'article L.423-2 du CCH, les organismes mentionnés à l'article L.411-2 qui gèrent moins de 12 000 logements sociaux doivent appartenir à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L.423-1-1 du même code. Cette obligation, applicable depuis le 1^{er} janvier 2021, est respectée par la SCIC Hauts-de-Seine Habitat puisqu'elle est filiale de l'OPH Hauts-de-Seine habitat (cf. §.2.1), qui compte plus de 12 000 logements (37 951 logements – Source : RPLS au 01/01/2022).

Néanmoins, Hauts-de-Seine Habitat s'est engagé à constituer une SAC avec Vallée Sud Habitat, office dépendant également de l'EPT Vallée Sud – Grand Paris, issu de la fusion, au 1^{er} juillet 2021, des offices de Châtillon Habitat et de Clamart Habitat. Le patrimoine de l'OPH Vallée Sud Habitat (6 000 logements) associé à celui d'Hauts-de-Seine Habitat dans le cadre de la future SAC regroupera un parc de 16 000 logements.

Ce projet de SAC a été présenté, le 24 septembre 2021, au comité social et économique (CSE) qui a émis un avis favorable à sa constitution. Le conseil d'administration du 7 décembre 2021 de HDBH a également autorisé la création de la SAC, tout comme celui de Vallée Sud habitat qui l'a approuvé le 8 décembre 2021.

Malgré ces autorisations, l'ensemble des formalités administratives nécessaires (désignation d'un siège, compte de dépôt, enregistrement au registre du commerce...) à la création de la SAC n'ont, à la date de la mission de contrôle, pas encore été effectuées à l'exception des projections financières et des 3 derniers exercices comptables clos qui sont disponibles. Un dépôt de la demande d'agrément ministériel est envisagé pour le dernier trimestre 2023.

2.3 Le projet de renouvellement urbain de la Butte rouge

L'établissement public territorial (EPT) Vallée Sud – Grand Paris, créé le 1^{er} janvier 2016, rassemble 11 communes dont Antony et Châtenay-Malabry. Il s'inscrit dans la dynamique du Grand Paris avec pour objectifs de contribuer significativement au développement de l'offre de logements mais également d'améliorer et de diversifier le parc de logements tant privé que social.

Ainsi, les orientations de l'EPT en matière d'habitat se traduisent, s'agissant du programme local de l'habitat (PLH) 2015-2020 de la communauté d'agglomération Les Hauts-de-Seine, par la volonté de : produire une offre de logement diversifiée afin d'anticiper les besoins futurs, coordonner les réponses pour les publics spécifiques et poursuivre l'amélioration du parc existant tout en renforçant la mixité sociale dans les secteurs les plus fragiles.

Déclinés au niveau de la ville de Châtenay-Malabry, les enjeux, identifiés par le PLH, consistent notamment à :

- Poursuivre le développement de l'offre de logements et anticiper les besoins futurs (900 logements à horizon 2020 correspondant à des opérations de promotion privée) ;
- Faciliter la réalisation des parcours résidentiels sur la ville (diversifier l'offre de logements en produisant environ 8% de logements locatifs sociaux (LLS), soit 75 logements sociaux en six ans, développer ponctuellement des opérations d'accèsion sociale à la propriété, vendre des LLS à leurs occupants et favoriser la production en accession maîtrisée et libre ;
- Favoriser la mixité sociale à l'échelle du quartier de la Butte rouge ;
- Envisager une opération de requalification urbaine du quartier de la Butte rouge en visant l'amélioration des conditions de vie de ses habitants.

La Cité-jardin de la Butte rouge est un patrimoine urbain de 216 bâtiments, correspondant à 3 311 logements dont 98 % sociaux (environ 3 200 logements), réparti sur 60 hectares, situé en limite de la forêt domaniale de Verrières et présentant de fortes variations topographiques. La construction de cet ensemble s'est étalée sur plusieurs décennies (des années 30 aux années 60) avec une forte unité d'ensemble. La Cité-jardin dont près des deux tiers du quartier sont en QPV, a reçu en 2008 le label « Architecture contemporaine remarquable » par le ministère de la culture.

Hauts-de-Bièvre Habitat est le principal bailleur de la commune de Châtenay-Malabry avec, au 1^{er} janvier 2023, 4 805 logements dont 3 199 situés au sein de la Cité-jardin.

L'opération de requalification urbaine telle que prévue par le PLH, s'est traduite, de manière opérationnelle, par le biais de deux vecteurs :

- Signature le 19 juillet 2021 d'un protocole opérationnel³ afin notamment de désigner un paysagiste-urbaniste coordonnateur sur le projet d'ensemble, instaurer un dispositif de gouvernance collectivités-Etat-Bailleur pour le suivi des engagements opérationnels (lancement opérationnel des ilots-test, mise en place des instances de pilotage et de suivi), créer un site patrimonial remarquable et partager un programme d'études coordonnées. Cette mission dont le terme prévu était fixé au début de l'année 2022, avait pour objectif de stabiliser le programme d'intervention sur le bâti existant entre réhabilitation, rénovation lourde et reconstruction, avec 73 % de bâtiments conservés (27 % de démolition possible) sur le secteur patrimonial prioritaire de Vallée Belvédère. L'arbitrage sur les autres secteurs (le Plateau et les Coteaux) était suspendu dans l'attente de la réalisation d'un plan guide, à l'échelle de la Cité Jardin, par un groupement, mandaté en décembre 2021, par la ville⁴.

³ Signataires : Etat, Hauts-de-Bièvre Habitat, la ville de Châtenay-Malabry, l'EPT Vallée Sud-Grand Paris ainsi que le conseil départemental des Hauts-de-Seine.

⁴ Le groupement associant un paysagiste-urbaniste coordonnateur et deux architectes du patrimoine avait pour mission de répondre aux objectifs du projet urbain, à savoir : désenclaver le quartier et le rendre attractif.

- Avis favorable, émis le même jour, par le comité d'engagement de l'ANRU (agence nationale pour la rénovation urbaine) sur le projet de renouvellement urbain du quartier de la Butte rouge et la programmation relevant du NPNRU qui représente environ un quart de la Cité-jardin. Il est rappelé que le projet urbain d'ensemble tend à accroître l'offre de logements et à créer de la mixité sociale en passant d'un parc de 3 311 logements à 4 300 logements diversifiés, avec 40 % de LLS de type PLAI et PLUS (soit environ 1 720 logements), 20 % de logements intermédiaires (dont 8 % de LLS de type PLS, environ 350 logements) et 40 % de logements en accession libre. Un certain nombre de recommandations pour la finalisation du projet ont été émises, parmi lesquelles figuraient :
 - o La nécessité de mettre en œuvre des relogements et un suivi régulier. A cet effet, il est précisé que : « *La signature rapide de la nouvelle charte de relogement pour le secteur NPNRU est également attendue* ».
 - o La concertation avec les habitants sur la base du projet validé ainsi qu'une gestion garantissant la qualité de vie des habitants dans le temps du NPNRU ainsi que la pérennité des investissements réalisés.

Au vu dudit projet urbain, une diminution d'environ 1 130 LLS⁵ en découlerait alors même que la demande à Châtenay-Malabry reste très élevée (cf. § 2.4). Cet objectif, s'il est maintenu, est également de nature à engendrer des difficultés opérationnelles importantes pour le relogement des ménages en raison de la contraction de l'offre locative sociale.

Compte tenu de l'ampleur du projet qui se réalisera sur une vingtaine d'années, le dispositif prévu dans le protocole opérationnel sera mis en place et testé sur les trois premiers îlots-test qui préfigureront les interventions, dans un premier temps, sur le secteur du NPNRU, puis, dans un second temps, à l'échelle du quartier. Le projet urbain se décline donc en trois étapes :

2.3.1 La première phase portant sur trois îlots-test

Cette phase dont les opérations de relogement se sont déroulées de 2018 à juin 2023, portait sur trois îlots-test, regroupant 241 logements⁶, représentatifs de l'ensemble des logements de la Cité-jardin. Ces îlots ont vocation à évaluer la faisabilité technique et économique des procédés envisagés, tant en rénovation qu'en construction neuve. Le retour d'expérience sur le traitement de ces îlots-test permettra ensuite d'identifier des solutions reproductibles à terme à l'échelle du quartier.

A cet effet, Hauts-de-Bievre Habitat a conclu, le 22 décembre 2021, avec la société d'aménagement Citallios, une promesse de vente des îlots Mermoz et Les Escaliers afin que celle-ci procède aux opérations de construction / réhabilitation prévues.

⁵ 3 199 LLS (actuels) – 1720 (LLS de type PLAI et PLUS) – 350 (LLS de type PLS) = 1 129 LLS.

⁶ Les 3 îlots-test se composent de : « les closes » renommés « Mermoz » (112 logements), « les escaliers » (72 logements) et « les pépites » renommés « Bonneviel » (57 logements).

Toutefois, par suite de l'annulation le 14 avril 2023 par le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise de la modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Châtenay-Malabry, cette promesse est devenue caduque. Une nouvelle promesse était en cours de négociation au moment des opérations de contrôle.

Afin d'encadrer les conditions de relogement des ménages résidant dans les immeubles concernés par cette opération, une charte a été signée le 27 décembre 2017 entre la ville de Châtenay-Malabry, l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, l'Etat, Action logement et différents bailleurs⁷. Elle précise notamment les modalités pratiques de pilotage et de mise en œuvre du relogement, ainsi que les engagements de l'ensemble des parties prenantes visant à ce que les objectifs soient atteints, en conciliation avec les besoins des ménages.

En vertu de cette charte, les réservataires (Etat, la ville de Châtenay-Malabry, l'EPT Vallée Sud - Grand Paris et Action logement) mais également cinq autres bailleurs⁸ (ayant adhéré à la démarche) se sont engagés à mobiliser l'offre locative dont ils disposaient sur le territoire de Châtenay-Malabry afin de faciliter le relogement des ménages relevant des trois îlots-test qui s'est terminé le 17 juin 2023, date du dernier relogement.

2.3.2 La deuxième phase relevant du secteur du NPNRU

Elle porte sur les constructions les plus anciennes (1931-1939) et est constituée de 887 LLS (dont 57 logements de l'îlot-test Bonneval), situés exclusivement en QPV. Ces logements relevant du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) représentent environ un quart de la Cité-jardin⁹.

Il était initialement prévu un rattachement de ce projet, par voie d'avenant, à la convention pluriannuelle intercommunale de renouvellement urbain du territoire vallée Sud-Grand Paris portant sur Bagneux Cité des musiciens – quartier de la pierre plate. Finalement et compte tenu de la complexité du projet, une convention spécifique a été signée le 18 décembre 2023. Le volet programmation prévoirait notamment :

- La démolition, restructuration typologique ou changement d'usage de 595 logements sociaux (soit 66 % du parc) ;
- La reconstitution au 1 pour 1 des LLS démolis, soit 595 LLS, dont :
 - 245 financés par l'ANRU (147 PLAI et 98 PLUS) : 120 LLS reconstitués sur site et 125 LLS reconstitués hors site dont 85 sur l'écoquartier La Vallée (51 PLAI et 34 PLUS).
 - 350 LLS financés en droit commun dont 147 LLS (42%) à flécher sur les communes en déficit SRU au sein de l'EPT ou du département des Hauts-de-Seine dans le cadre d'un partenariat inter-bailleurs et 203 LLS (58%) à flécher sur la ville d'Antony et Châtenay-Malabry ;

⁷ La charte, signée originellement par Hauts-de-Seine Habitat, a été transférée à HDBH en vertu du traité d'apport partiel d'actifs transférant l'ensemble des contrats attachés aux branches d'activité apportées.

⁸ Les autres bailleurs engagés étaient : Le logement francilien, France habitation, le logement du fonctionnaire, Emmaüs et Toit et Joie (certains organismes n'existent plus aujourd'hui sous cette dénomination sociale).

⁹ La ville de Châtenay-Malabry n'avait pas bénéficié du programme national de rénovation urbaine (PNRU).

- La livraison à terme sur le site NPNRU de 457 logements neufs et réhabilités dont :
 - 325 logements en accession libre,
 - Environ 66 logements en locatif libre au titre des contreparties Action logement,
 - 66 logements sociaux (PLS) sous maîtrise d'ouvrage d'Hauts-de-Seine Habitat ;
- La requalification/restructuration de 292 logements ;
- La résidentialisation de 292 logements sociaux.

La convention stipule que : « *Ce projet permet le passage d'un taux de 98% de logements locatifs sociaux (PLAI-PLUS) à 40% à l'échelle du projet ANRU (objectif équivalent à l'échelle de la Cité-Jardin) et 20% de logements intermédiaires (PLS – accession sociale et Action Logement) et 40% de logements en accession libre* ».

Elle précise également qu'une « *deuxième charte de relogement sera mise en œuvre spécifiquement pour le périmètre NPNRU, permettant ainsi un accompagnement des ménages résidant dans les immeubles voués soit à la démolition ou à la restructuration majeure* ».

Cette charte qui devait être élaborée dans le prolongement du comité d'engagement de l'ANRU du 19 juillet 2021, n'a, au moment de la mission de contrôle, toujours pas été mise en place. Cette situation s'explique notamment par les difficultés rencontrées par les services de l'Etat pour clarifier avec le bailleur certaines situations et obtenir des informations sur l'avancement des opérations de relogement durant la première phase (cf.§.2.3.4).

La DRIHL¹⁰ a en effet dressé un certain nombre de constats relatifs à l'exécution de la charte de relogement de 2017 des trois îlots-test, conduisant à surseoir à l'élaboration de la charte de relogement applicable au NPNRU :

- Mobilisation, de façon induite, d'une vingtaine de logements relevant du contingent fonctionnaire qui ont finalement été rendus en janvier 2023 sur demande ;
- Mobilisation de logements du contingent préfecture prioritaire sans lien avec les opérations de renouvellement urbain (cf. les développements dans le § 3.3.2 sur l'incendie et les expulsions) ou mobilisation, sans accord préalable de la DRIHL, des logements au titre de ces opérations ;

En effet, il résulte de l'annexe 6 de la charte de 2017 que lorsqu'un bailleur identifie un logement vacant comme pouvant servir au relogement, il doit en informer la MOUS et, en parallèle, l'Etat afin que ce dernier n'effectue pas de positionnement sur ce logement.

- Non déclaration systématique de la vacance des logements dans les délais requis, non radiation systématique des logements dans le SNE¹¹ et non-respect de l'annexe 6 de la charte de 2017 (cf. développements dans le § 3.2.1) ;
- Non transmission au fil de l'eau des avancements des relogements durant la phase des îlots-test contrairement aux engagements pris dans le cadre de la charte.

¹⁰ Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement, et plus précisément dans le cas d'espèce l'unité départementale hébergement et logement des Hauts-de-Seine (UDHL 92).

¹¹ Système national d'enregistrement de la demande de logement social

Hauts-de-Bière habitat précise avoir transmis, le 23 février 2023, le fichier RIME (support de référence pour le suivi du processus de relogement) aux services de l'Etat. Ce fichier ne répondait pas aux exigences requises, ce qui a été signalé par le préfet à la société par réponse du 26 juillet 2023 ; les renseignements n'étant pas transmis au fil de l'eau et le fichier étant par ailleurs incomplet.

2.3.3 La troisième phase

Elle concerne les 2 240 logements restants de la Butte rouge (situés en dehors du périmètre des îlots-test et du NPNRU), et aurait vocation à intervenir à partir de 2030.

Dans le rapport n°2021-011-01, l'agence relevait le manque de vision claire et suffisamment stabilisée du projet sur le long terme.

2.3.4 Les instances de suivi et de pilotage de la charte de relogement de 2017

La charte partenariale de relogement de 2017 prévoyait la mise en place de plusieurs instances :

- Un comité de pilotage¹², dirigé conjointement par le représentant de l'EPT, de la ville et de l'Etat qui devra se réunir au moins une fois par an. Il devra valider « *un plan de relogement fixant la participation au relogement de chacun des bailleurs et réservataires signataires* ».
- La commission de relogement, composée a minima des représentants de l'Etat, de l'EPT, de la ville, du/des bailleur(s) et du/des autres réservataires. Elle a vocation à se réunir au moins une fois par semestre afin d'assurer le suivi des relogements et traiter des situations particulières.
- Une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) mandatée par Hauts-de-Bière Habitat. Ses missions sont de proposer au comité de pilotage un plan de relogement, réaliser l'enquête sociale et la gestion opérationnelle du processus de relogement mais également effectuer, tout au long de l'opération, un suivi des relogements et présenter semestriellement à la commission de relogement un bilan de ceux-ci.

Les services de l'Etat reprochent notamment à Hauts-de-Bière Habitat un manque d'informations concernant l'avancement des opérations de relogement mais également concernant l'utilisation de ses logements (cf.§ 2.3.2).

En effet, il résulte de l'article 8-1 de la charte que le bailleur s'engageait à :

« *-Faire le bilan auprès des réservataires des logements de leur contingent voués à la démolition ainsi que des logements nécessaires au relogement [...],*

-S'assurer de la radiation effective de la demande sur le SNE, dès lors que l'attribution a été prononcée, en précisant le contingent sur lequel l'attribution est imputée ».

Or, la commission de relogement, après s'être réunie de manière sporadique jusqu'en 2020, ne s'est plus tenue à partir de 2021, mettant ainsi les réservataires dans l'impossibilité de suivre l'avancement des opérations de relogement. Hauts-de-Bière habitat prend l'engagement de rectifier ce point en systématisant la tenue de cette commission à l'avenir.

¹² Ce comité réunit les représentants de l'ensemble des signataires de la charte ainsi qu'un représentant des locataires du ou des immeubles voué(s) à la démolition.

Par ailleurs et compte tenu de la récente finalisation des relogements opérés dans le cadre de la première phase (dernier relogement le 17 juin 2023), l'enquête de satisfaction qui devait être réalisée entre 4 et 6 mois après le dernier relogement, n'a pas encore pu être réalisée, ni a fortiori le bilan des relogements qui devait être produit par le bailleur, sur la base de cette enquête.

2.4 Contexte socio-économique

Au 1^{er} janvier 2022, la ville d'Antony compte 5 685 logements sociaux¹³, représentant 20,8 % des résidences principales de la commune (27 376 selon les données INSEE, 2020).

La Ville de Châtenay-Malabry compte, quant à elle, 6 263 logements sociaux, soit 42,2 % des résidences principales (14 839, selon les données INSEE, 2020).

Hauts-de-Seine Habitat est le premier bailleur social d'Antony et de Châtenay-Malabry dont il détient respectivement 88,6 % et 75,7 % du parc locatif social.

Antony, commune des Hauts-de-Seine, se situe à l'intersection des départements de l'Essonne et du Val-de-Marne. Située à 12 km de Paris, la ville d'Antony compte 62 906 habitants¹⁴ et bénéficie d'une offre de transports multiple facilitant la mobilité. En effet, la ville est desservie par 5 stations du RER B et une station de la ligne RER C. La gare d'Antony RER, située à 10 mn de la gare TGV Massy-Palaiseau, accueille également la ligne Orlyval (métro direct pour l'aéroport d'Orly).

Les lignes de bus du réseau RATP, du TransVal de Marne et du réseau Paladin ainsi que la ligne de tramway T10 et l'accès par l'A86 complètent l'offre ferroviaire.

La ville de Châtenay-Malabry, limitrophe d'Antony, compte 34 383 habitants. Elle est, quant à elle, accessible à partir de deux stations sur la ligne du RER B ainsi que par la ligne de tramway T10 (mise en service en juin 2023) qui traverse l'ensemble de la ville.

Chacune des deux villes présente des caractéristiques propres. Antony compte un taux d'actifs ayant un emploi de 70,9 %, proche de la moyenne du département (70,8 %). Châtenay-Malabry affiche, quant à elle, 69,1 % d'actifs. Les données relatives au taux de chômage s'inscrivent dans la même tendance. Châtenay-Malabry (11,0 %) se situe dans la moyenne départementale (10,4 %) tandis qu'Antony enregistre un taux de chômage plus faible à 9,1 %. Le département des Hauts-de-Seine présente des caractéristiques socio-économiques favorables. La médiane du revenu disponible par unité de consommation s'établit, pour l'année 2020, à 28 810 € contre 30 990 € à Antony et 26 050 € à Châtenay-Malabry¹⁵.

Les deux villes sont classées dans la zone A bis¹⁶, caractérisée par une très forte tension du marché immobilier. Ainsi, sur le stock de demandes actives au 31 décembre 2022 dans le département des Hauts-de-Seine (près de 800 000), 10 538 demandeurs ont émis le souhait d'habiter à Antony et 2 913 à Châtenay-Malabry (villes figurant parmi les trois premiers vœux).

¹³ Source : RPLS au 1^{er} janvier 2022

¹⁴ Source : données INSEE au 1^{er} janvier 2020

¹⁵ Source : données INSEE

¹⁶ Arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R.304-1 CCH.

Tableau 1 : Indicateur de pression de la demande locative sociale par commune

Commune	Stock demandes (A)	Stock demandes hors locataires déjà en HLM (B)	Pourcentage de demandeurs déjà logés en HLM (A-B)/A	Nombre de baux signés en 2022 (C)	Indicateur de pression brut (A/C)	Nombre de baux signés en 2022 hors mutations dans le parc HLM (D)	Indicateur de pression hors mutations dans le parc HLM (B/D)
Antony	3 541	2 480	30,0%	310	11,4	247	10,0
Châtenay-Malabry	1 751	934	46,7%	163	10,7	87	10,7
	5 292	3 414	0,4	473	11,2	334	10,2

Source : données SNE au 31 décembre 2022 issues du portail BO Ancols (ratio nombre de demandes par rapport au nombre d'emménagements annuels)

La pression de la demande sur les deux communes d'implantation d'Hauts-de-Bière Habitat est donc particulièrement élevée.

2.5 Gestion du patrimoine

Observation 1 : Une carence dans la réalisation de l'objet social de la SCIC d'HLM Hauts-de-Bière Habitat (articles L.342-12 à L.342-14 du CCH) est susceptible d'être relevée en raison du développement très important de la vacance dans son parc de logements, de l'absence de déclaration de logements réservés notamment au titre du contingent préfectoral et de la non-atteinte des objectifs légaux en faveur des ménages prioritaires ainsi que des ménages relevant du premier quartile de ressources.

Hauts-de-Bière habitat fait valoir que depuis la reprise en gestion du parc châtenaisien au 1^{er} janvier 2022, il a cherché à diminuer la vacance non liée aux opérations de relogement, travailler avec la DRIHL au recensement des logements vacants par réservataire et également rétablir une situation conforme à la législation et aux bonnes pratiques.

Ces points ne sont pas confirmés par les constats formalisés dans le présent rapport.

2.5.1 Structure et localisation du parc

Au 7 juillet 2023, le parc d'Hauts-de-Bière Habitat est constitué de 9 902 logements familiaux et de 215 équivalents logements, répartis sur deux communes : Antony et Châtenay-Malabry¹⁷.

Près de 40 % du patrimoine d'Hauts-de-Bière Habitat est situé en QPV, soit environ 25 points au-dessus de la moyenne altoséquanaise (17,4%) (cf. tableau n°2). La moitié des logements de Châtenay-Malabry sont localisés en QPV (la part n'est que de 29% s'agissant d'Antony) et sont concentrés au sein de 5 programmes de la façon suivante :

- 1 858 au sein des résidences de la Butte rouge 1, 2 et 3 ;
- 470 au sein de la résidence Peintres Renoir/Corot/Monet ;
- 70 au sein de la résidence Leclerc ;
- 14 au sein de la résidence Durkheim/Malon.

¹⁷ Source : Recueil patrimoine complété par l'organisme

Tableau 2 : Répartition du parc en fonction de sa localisation

	Châtenay-Malabry	Antony	Total général
Nombre total de logements familiaux	4 805	5 051	9 856
dont nombre de logements en QPV	2 412	1 455	3 867
Parts des logements en QPV	50,2%	28,8%	39,2%

Source : Données RPLS au 1^{er} janvier 2023 transmises par l'organisme

2.5.2 Situation de la vacance et de la rotation

Tableau 3 : Répartition de la vacance par territoire¹⁸

Rubriques	Nombre de logements	Taux de vacance	Taux de vacance technique	Taux de vacance commerciale	Taux de vacance de plus de 3 mois	Taux de mobilité en année N-1
Antony	5 037	6,9%	2,6%	4,2%	2,6%	5,0%
Châtenay-Malabry	4 744	14,0%	10,5%	3,5%	1,9%	5,2%
Total / moyenne	9 781	10,3%	6,5%	3,9%	2,2%	5,1%
Hauts-de-Seine	208 473	4,8%	2,4%	2,4%	0,9%	6,0%
Île-de-France	1 405 787	4,2%	2,1%	2,1%	0,8%	6,2%

Source : Données RPLS au 1^{er} janvier 2022 issues du portail BO Ancols

Au 1^{er} janvier 2022, le taux de vacance global d'Hauts-de-Bièvre Habitat est très élevé, tout particulièrement à Châtenay-Malabry (14 %). Il s'établit à 10,3%, soit 5,5 points au-dessus de la moyenne départementale alors que le parc, localisé exclusivement en zone très tendue, bénéficie d'une forte pression de la demande (cf. §.2.4).

Tableau 4 : Evolution du taux de vacance global entre 2020 et 2023 selon la commune de localisation

Commune	2020	2021	2022	2023
Antony	3,3%	6,1%	6,9%	4,2%
Châtenay-Malabry	7,4%	11,8%	14,0%	17,9%
Total	5,3%	8,9%	10,3%	10,9%

Sources : données RPLS 2020 à 2022 (au 1^{er} janvier de chaque année) issues du portail BO Ancols + données RPLS au 1^{er} janvier 2023 transmises par l'organisme

Le précédent rapport de l'Ancols (cf. § 1 préambule) avait formulé une recommandation à l'endroit d'Hauts-de-Bièvre Habitat afin que des actions correctives soient entreprises pour contenir la vacance notamment sur le parc de Châtenay-Malabry. Ainsi, il avait été préconisé qu'un suivi a minima mensuel de la vacance soit effectué dans le cadre de la mise en œuvre du contrôle de gestion, et ce, aux fins de réduire les délais de remise en location des logements.

Malgré les engagements pris par Hauts-de-Bièvre Habitat dans le cadre du précédent contrôle, il apparaît que les différents types de vacance continuent à augmenter depuis 2020 (cf. tableau n° 5 infra). Seule la vacance technique diminue en 2023 mais au détriment de la vacance commerciale qui augmente de 1,2 point en un an.

¹⁸ La vacance globale comprend la vacance technique et la vacance commerciale. La vacance technique correspond au nombre de logements vides sur le nombre de logements actifs tandis que la vacance commerciale se calcule en rapportant le nombre de logements vacants sur le nombre de logements actifs.

Tableau 5 : Evolution des taux de vacance entre 2020 et 2023 concernant le parc de Châtenay-Malabry et d'Antony

Rubriques	2020	2021	2022	2023
Taux de vacance globale	7,9%	9,2%	10,3%	10,9%
dont vacance technique	5,3%	6,3%	6,5%	5,8%
dont vacance commerciale	2,6%	2,8%	3,9%	5,1%

Sources : données RPLS 2020 à 2022 (au 1^{er} janvier de chaque année) issues du portail BO Ancols + données RPLS au 1^{er} janvier 2023 transmises par l'organisme

Il est à noter une forte progression, entre 2022 et 2023, de la vacance commerciale de Châtenay-Malabry qui est passée de 3,5 % à 7,2 % (la vacance commerciale d'Antony a, quant à elle, diminué, passant de 4,2 % à 3,2 %).

Tableau 6 : Distinction des taux de vacance au 1^{er} janvier 2023 selon la commune de localisation

Rubriques	Nombre de logements	Taux de vacance	Taux de vacance technique	Taux de vacance commerciale
Antony	5 051	4,20%	1,00%	3,20%
Châtenay-Malabry	4 805	17,90%	10,70%	7,20%
Total / moyenne	9 856	10,90%	5,80%	5,10%

Source : données RPLS au 1^{er} janvier 2023 transmises par l'organisme

Hauts de Bièvre habitat justifie l'augmentation de la vacance du patrimoine chatenaysien par l'avancement des opérations de relogement. Ainsi, le nombre de logements vacants, en zone ANRU et îlots test, serait passé de 109 au 31 octobre 2021¹⁹ à 526 au 31 décembre 2023. Ce chiffre comprend les 241 logements de l'îlot test (relogement achevé depuis juin 2023 (cf. § 2.3.1) et les 285 logements du projet NPNRU (sur un total de 830 : 595 logements à démolir et 292 à requalifier ou restructurer auxquels il convient de déduire les 57 logements de l'îlot test Bonneval).

Un tiers des ménages relevant du périmètre ANRU ont donc déjà fait l'objet d'un relogement ce qui apparaît relativement important vu le stade d'avancement du projet et sachant qu'aucune charte de relogement n'a été signée sur ce périmètre (cf. § 2.3.2). Au surplus, et selon l'organisme, 443 logements, hors périmètres de l'ANRU et des îlots test, seraient vacants au 31 décembre 2023, ce qui constitue un vivier potentiel pour reloger les 545 ménages relevant du périmètre ANRU, non encore traités.

De surcroît, le projet ANRU ne permet pas d'expliquer l'augmentation de la forte vacance commerciale, sachant que 386 logements vacants, hors offre nouvelle, sur le total de 948 (pointage arrêté au 24 juillet 2023, cf. § 3.2) ne se situent pas sur le périmètre des deux premières phases du projet de la Butte rouge.

Seule la vacance sur le territoire antonien s'est améliorée d'un point durant l'année 2023, passant de 4,2 % à 3,2 % fin 2023, selon le tableau ci-après produit par Hauts-de-Bièvre habitat dans le cadre de la procédure contradictoire :

¹⁹ Ces chiffres résultent d'un tableau de bord arrêté au 31/10/2021, soit deux mois avant la reprise en gestion directe du parc châtenaisien par HDBH.

Tableau 7 : Distinction des taux de vacance au 31 décembre 2023 selon la commune de localisation

Ville	Nombre de logements	Taux de vacance	Taux de vacance technique	Taux de vacance commerciale
Antony	5 051	3,2% ¹	1,8%	1,4%
Châtenay	4 805	20,1% ²	18,3%	1,8%
Total/ moyenne	9 856	11,4%	9,9%	1,5%

¹ 160 logements vacants à Antony - ² 964 vacants à Châtenay-Malabry.

Source : données transmises par HDBH issues de la déclaration RPLS au 01/01/2024

Ce tableau n°7 affiche, s'agissant de Châtenay-Malabry, un taux de vacance commerciale très faible au 31 décembre 2023 (1,8%), contrairement au taux déclaré dans le RPLS de l'année précédente (7,2% dans le tableau n° 6), permettant d'établir qu'une partie importante de la vacance déclarée commerciale dans le RPLS 2023 est désormais déclarée comme technique dans le RPLS 2024, selon les données fournies par la société (cf. § 3.1).

Cette nouvelle distinction apparaît incohérente avec la répartition de la vacance par commune, telle que présentée par HDBH au 31 décembre 2023 : 526 logements dans le périmètre ANRU et îlots test et 438 logements en dehors de ce périmètre, soit un total de 964 logements vacants. La vacance technique liée au NPNRU et aux îlots tests ne représente que 11% du patrimoine sur Châtenay-Malabry, donnée approchante de la déclaration RPLS au 1^{er} janvier 2023.

L'analyse de la liste des logements vacants à Châtenay-Malabry, arrêtée par l'organisme à 948 au 24 juillet 2023 révèle en réalité que de nombreux logements étaient inoccupés depuis de nombreux mois voire des années sans motif probant.

Le bailleur a expliqué cette situation par le fait que nombre de logement situés en bordure de forêt²⁰, étaient « sinistrés », c'est-à-dire, au sens d'Hauts-de-Bièvre Habitat, non « re-louables » car présentant une humidité d'origine structurelle. Ainsi, selon la société, si des travaux avaient été effectués dans ces secteurs, ils auraient nécessité un investissement important pour un résultat non pérenne. En outre, l'incertitude sur le devenir de certains logements dans le cadre du projet de renouvellement urbain justifierait le manque de réactivité et d'investissement sur le parc.

Hauts-de-Bièvre habitat justifie que dans le périmètre de l'ANRU, la quasi-totalité des logements situés en rez-de-chaussée seraient impactés, représentant environ 200 logements. Aucun justificatif technique ne vient corroborer cette estimation.

La société fait également valoir que d'autres secteurs de la cité jardin seraient concernés par les problèmes d'humidité qui toucheraient environ 100 logements. Ce chiffrage qui représente près de la moitié des logements vacants sur ce territoire²¹ semble avoir été surestimé, et n'est pas justifié par des documents techniques.

²⁰ Selon le bailleur, les logements particulièrement impactés par l'humidité sont situés dans les rues suivantes : Gabriel voisins, Clément Ader, Frères Wright et Paul de Rutté.

²¹ Pour mémoire, le nombre de logements vacants à Châtenay-Malabry, situés dans la cité jardin, hors ANRU, îlots test et programmes neufs, s'élève, au 31 décembre 2023, à 210 (logements vacants des 3 programmes de la Butte rouge).

La visite de patrimoine qui a eu lieu en juillet 2023 (hors périmètre des phases îlots-test et NPNRU), sur une vingtaine de logements variés et représentatifs de Châtenay-Malabry (dont des logements situés près de la forêt), a mis en évidence que certains logements étaient vacants depuis de nombreux mois sans raison apparente. En effet, hormis un logement (non réservé) qui présentait des traces d'humidité structurelle, tous les autres logements visités se sont avérés être en bon état, certains re-louables immédiatement, et d'autres, nécessitant de simples travaux de remise en état après occupation (cf. §.3.3.2).

Cette forte vacance met en exergue le fait que l'organisme n'assure pas avec diligence la remise en état des logements vacants et la relocation subséquente (cf. §.3.3.2). Dès lors, l'Ancols considère que la vacance technique est surestimée et s'apparente à une vacance commerciale volontaire.

La société précise avoir mis en place depuis 2023 une nouvelle procédure de traitement du congé (cf. § 3.2 et 3.3.2). Cette procédure n'a pas permis à ce stade d'améliorer les résultats en matière de vacance.

3. LA GESTION DES CONTINGENTS

Au préalable, il sera précisé que Hauts-de-Bievre Habitat a entendu résilier, suivant courrier du 16 octobre 2020 avec effet au 1^{er} janvier 2022, le mandat de gestion confié à l'OPH Hauts-de-Seine Habitat (cf. § 2.1)²². Le parc localisé à Châtenay-Malabry fait donc désormais l'objet d'une gestion directe tout comme celui d'Antony.

3.1 La répartition des contingents

Il résulte des différents échanges ayant été rendus nécessaires avec le bailleur que la répartition du patrimoine selon les contingents s'établit, au 1^{er} janvier 2023, de la manière suivante :

Tableau 8 : Répartition au 1^{er} janvier 2023 du parc en fonction des contingents

Réservataires	Antony		Châtenay-Malabry				Total général	Part réservation
	Nombre de logements	Part réservation	Total		dont Butte rouge			
			Nombre de logements	Part réservation	Nombre de logements	Part réservation		
Etat fonctionnaire	230	4,6%	243	5,1%	162	5,1%	473	4,8%
Etat prioritaire	1 222	24,2%	1 098	22,9%	796	24,9%	2 320	23,5%
Action Igt	93	1,8%	70	1,5%	33	1,0%	163	1,7%
Collectivités publiques	848	16,8%	646	13,4%	350	10,9%	1 494	15,2%
Non réservés	2 658	52,6%	2 748	57,2%	1 858	58,1%	5 406	54,8%
Total général	5 051	100,0%	4 805	100,0%	3 199	100,0%	9 856	100,0%

Source : données RPLS au 1^{er} janvier 2023 transmises et revues par l'organisme

Observation 2 : Certaines informations déclarées dans le RPLS sont erronées en méconnaissance des articles L.411-10 et R. 411-3 du CCH.

Plusieurs inexactitudes ont été relevées au niveau de l'identification des contingents dans le RPLS.

Le bailleur a expliqué qu'une confusion avait été opérée entre la convention de réservation et la convention APL au moment de la saisie de l'identification du logement dans leur base informatique. Or, une fois les conventions APL expirées, les logements identifiés dans la catégorie « réservataire à l'origine : préfecture » sont basculés automatiquement dans la catégorie « réservataire à l'origine : non réservé ». La préfecture apparaît ensuite dans la catégorie « réservataire actuel ». La remontée des données pour l'enquête RPLS n'a pas été correctement effectuée puisque c'est la catégorie « réservataire à l'origine » et non « réservataire actuel » qui a été retenue.

Hauts-de-Bievre Habitat précise que ces erreurs qu'il s'est engagé à corriger dans la prochaine déclaration RPLS, n'auraient pas eu d'incidence sur la gestion des attributions puisque les contingents de réservation des logements sont correctement identifiés dans le progiciel de gestion du bailleur.

Par ailleurs, les données relatives à la déclaration RPLS 2024 concernant la répartition de la vacance (technique / commerciale) n'apparaissent pas cohérentes avec la précédente déclaration (cf. § 2.5.2).

²² La gestion des logements libérés a été transférée à Hauts-de-Bievre Habitat dès le mois de septembre 2021.

3.2 La déclaration de vacance aux réservataires

Observation 3 : La SCIC Hauts-de-Bievre Habitat n'a pas actualisé ses conventions de réservation avec les bénéficiaires des réservations de logements locatifs sociaux, contrairement aux dispositions des articles R.441-5 et suivants du CCH.

Ainsi que précédemment exposé (cf. §.2.1), le patrimoine actuel de Hauts-de-Bievre Habitat est issu d'un traité d'apport partiel d'actifs, effectif depuis le 31 décembre 2017. Or, malgré l'ancienneté de ce transfert de patrimoine provenant de l'ex-OPH d'Antony et de l'OPH d'Hauts-de-Seine Habitat, Hauts-de-Bievre Habitat n'a accompli aucune démarche afin de mettre à son nom les conventions de réservation établies originellement par ces deux offices et n'a d'ailleurs pas été en mesure de les communiquer à l'agence.

Cette dernière a néanmoins pu obtenir, auprès des services de la préfecture des Hauts-de-Seine, les conventions de réservation Etat²³. Les contingents préfectoraux actualisés se décomposent comme suit (cf. également tableau n° 7 sous §.3.1) :

- Fonctionnaire : 230 logements à Antony et 243 logements à Châtenay-Malabry ;
- Prioritaire : 1 222 logements à Antony et 1 098 logements à Châtenay-Malabry.

Il résulte de l'article 5 de la convention de réservation du 20 avril 2012 relative au patrimoine chatenaysien que « *le bailleur s'engage à notifier la vacance de logement au service de l'Etat [...] dans les meilleurs délais et, en tout état de cause, une semaine au plus après avoir eu connaissance de la vacance, par voie de message électronique, de courrier ou de télécopie* ».

Le bailleur a entendu restreindre ce délai d'information à 2 jours au terme de la procédure interne relative au « traitement du congé », qu'il a mise en place en 2023.

Or, les services de la DRIHL se sont aperçus que les déclarations de vacance n'étaient pas réalisées au fil de l'eau mais ponctuellement. Ainsi, le bailleur n'a pas informé l'Etat de la libération des logements durant un an (de septembre 2021 à septembre 2022) ainsi que depuis mi-mars 2023. Ce n'est généralement que consécutivement à une démarche de la DRIHL que des régularisations sont opérées, en bloc, et par conséquent, de manière tardive (cf.§.3.2.2).

En outre, il s'est avéré que contrairement aux termes de l'article 10 de la convention de réservation susmentionnée mais également de l'article R.441-5 du CCH, Hauts-de-Bievre Habitat n'a pas procédé annuellement à l'actualisation des conventions de réservation afin d' « *adapter le calcul des réservations mises à disposition du réservataire sur le territoire concerné, en fonction des mises en service de programmes intervenues l'année précédente et de l'échéance des droits de réservation* ». Ainsi, plusieurs programmes ont été livrés en 2022 sans pour autant que le bailleur n'organise, dans la perspective de la première mise en service de ces programmes, une concertation avec l'ensemble des réservataires concernés afin de procéder aux désignations sur ces logements. En juin 2023, seuls 14 logements étaient loués sur un total de 61 (cf.§.3.3.1).

²³ Convention signée le 20 avril 2012 avec Hauts-de-Seine habitat, propriétaire originellement du parc de Châtenay-Malabry ainsi que celle signée le 29 janvier 2013 avec l'ex-OPH d'Antony, propriétaire originellement du parc d'Antony.

3.2.1 Le défaut de déclaration de vacance

Observation 4 : La SCIC Hauts-de-Bièvre Habitat n'informe pas systématiquement les réservataires dès la vacance d'un logement, en méconnaissance des conventions de réservation signées et des dispositions des articles D.353-11 et R.441-5 et suivants du CCH.

L'analyse des logements vacants à Châtenay-Malabry montre que leur nombre, arrêté au 24 juillet 2023, s'établit à 948, soit près de 20 % de vacance²⁴. Parmi ce total, 480 concernent les phases îlots-test (241) et ANRU (239) et 82 portent sur des logements neufs livrés en 2022.

Hors les deux premières phases et l'offre nouvelle, le nombre de logements vacants s'élève à 386 et se répartit, en fonction des réservataires et des programmes, de la façon suivante :

Tableau 9 : Répartition, au 24 juillet 2023, des logements vacants à Châtenay-Malabry selon les réservataires et les programmes immobiliers

Nom prog / Réservataires	Collectivités territoriales	Action logement	Etat fonctionnaire	Etat prioritaire	HDBH	Autres	Total général
BASTIE	0	1		3	2		6
BUTTE ROUGE 1	0	1	1	29	19		55
BUTTE ROUGE 2	0		3	49	55		121
BUTTE ROUGE 3	0	1		27	23		51
LA BRIAUDE	0		3	11	18		40
LECLERC	0			4		1	6
LES VAUX GERMAINS	0		1	11	7		23
LOUP PENDU	0			2	11		14
MOUILLEBOEUF	0		1		19		20
PEINTRES RENOIR/COROT/MONET	0	6	2	23	13		49
VERDI	0						1
Total général	0	9	11	159	167	1	386
Part en %	0,0%	2,3%	2,8%	41,2%	43,3%	0,3%	100,0%

Source : recueil "vacants au 24 juillet 2023 Châtenay-Malabry" transmis par l'organisme - retraitement Ancols

Le contingent préfectoral représente 44 % des logements vacants, un chiffre nettement supérieur à sa représentation dans le parc chatenaisien (22,9 % au titre du contingent prioritaire selon le tableau n° 7 du §.3.1, contingent mobilisable au titre du relogement, contrairement au contingent préfecture fonctionnaire).

Le parc vacant réservé au 24 juillet 2023 (hors les deux premières phases et l'offre nouvelle) s'élève, quant à lui, à 219 logements (déduction faite des 167 logements dépourvus de toute réservation). Pour 133 d'entre eux (45 % sont vacants depuis qu'Hauts-de-Bièvre Habitat a repris en gestion les logements de Châtenay-Malabry), l'organisme n'a pas été en mesure de justifier avoir informé les réservataires de la vacance du logement (cf. tableau n° 9 ci-dessous).

²⁴ Source : liste des logements vacants à Châtenay-Malabry, arrêtée au 24/07/2023, transmise par Hauts-de-Bièvre habitat.

Tableau 10 : Répartition des logements réservés, non déclarés, en fonction du réservataire et de l'année (hors offre nouvelle ; cf. § 3.3.1)

Réservataires	Avant 2022	2022	2023	Total
Etat fonctionnaire	1	0	1	2
Etat prioritaire	59	31	10	100
Action Igt	2			2
Collectivités publiques	10	5	13	28
Autres	1			1
Total général	73	36	24	133

Source : recueil "vacants au 24 juillet 2023 Châtenay-Malabry" transmis par l'organisme - retraitement Ancols

En outre, il convient de préciser qu'aux termes de l'article 8-1 de la charte, le bailleur s'engageait, dans le cadre de la mise à disposition de logements du contingent préfectoral en vue d'une opération de relogement, à « *prolonger systématiquement de 30 jours le délai de positionnement initial de l'Etat, à compter de la notification au réservataire du refus du dernier locataire, dans le cas où aucun des ménages positionnés par la MOUS pour le relogement n'accepterait le logement* ». Une procédure spécifique à la mobilisation de ce contingent était d'ailleurs détaillée en annexe 6 de la charte. Ainsi, il était stipulé que lorsqu'un logement relevant de ce contingent, identifié comme pouvant servir au relogement, avait été proposé à trois ménages qui l'avaient refusé, le bailleur se devait de le remettre à la disposition de l'Etat qui disposait alors d'un délai d'un mois pour positionner des ménages prioritaires.

Il apparaît toutefois que le bailleur n'informe pas systématiquement l'Etat de la vacance du logement après l'échec du relogement envisagé.

La liste des logements réservés non déclarés figure en annexe n° 2.

La société justifie avoir restitué, par courrier du 18 janvier 2024 adressé au préfet, des logements vacants du contingent préfecture prioritaire non utilisés en 2023 dans le cadre du relogement de la phase ANRU (soit un total de 153 logements). Il transparaît de l'examen de cette liste que 139 logements figuraient déjà dans la liste des 948 logements vacants au 24 juillet 2023. Parmi ces 139 logements vacants réservés préfecture, 88 logements étaient non déclarés et figurent dans l'annexe 2 (51 logements étaient donc déjà déclarés) ; les 14 logements restants étant des logements devenus vacants postérieurement au 24 juillet 2023.

3.2.2 Une déclaration de vacance tardive

S'agissant des 86 autres logements vacants réservés, il apparaît que la déclaration de vacance n'a que très rarement été effectuée par le bailleur dans le délai maximum de 8 jours suivant la réception du congé délivré par le locataire, tel que prévu par les conventions de réservation (un seul logement). L'analyse de ces logements montre que la vacance est parfois très ancienne sans que ceux-ci ne relèvent du plan de relogement²⁵.

²⁵ L'analyse n'a pu porter que sur 36 logements (sur les 86) pour lesquels une date de vacance du logement ainsi qu'une date de déclaration de vacance au réservataire ont été communiquées.

Ainsi, le délai moyen de déclaration de vacance au réservataire s'élève à 223 jours. Ce délai, résultat d'une moyenne sur les trois dernières années, s'améliore toutefois puisqu'il est passé de 1020 jours avant 2022 à 192 jours en 2022 et 15 jours en moyenne en 2023.

Tableau 11 : Répartition des logements vacants réservés en fonction du délai d'information du réservataire

		Avant 2022	2022	2023	Total général
Nombre de logements déclarés vacants au réservataire	Dans les 8 jours suivant la connaissance de la vacance par le bailleur	0	0	1	1
	Entre 8 jours et 1 mois	0	3	9	12
	Entre 1 et 6 mois	0	3	7	
	> 6 mois	5	8	0	
Délai moyen de déclaration de vacance (en jours)		1 020	192	15	223
Nombre total de logements		5	14	17	36

Source : recueil "vacants au 24 07 2023 Chatenay Malabry" transmis par l'organisme ainsi que congés délivrés par le locataire - retraitement Ancols

Une analyse des baux signés entre janvier 2022 et juin 2023 montre qu'à patrimoine équivalent, les ménages signant un bail à Châtenay-Malabry sont 3 fois moins nombreux que ceux signant à Antony alors même que la rotation dans le parc est sensiblement identique (autour de 5%).

Tableau 12 : Attributions, suivies de la signature du bail, en fonction des réservataires, de janvier 2022 à juin 2023 (année de signature du bail)

Réservataires	2022			2023 (arrêté au 30 juin)		
	Antony	Châtenay-Malabry	Total (Antony / Châtenay-Malabry)	Antony	Châtenay-Malabry	Total (Antony / Châtenay-Malabry)
Etat fonctionnaire	12	4	16	7	18	25
Etat prioritaire	59	9	68	35	4	39
Action lgt	15		15	8	5	13
Collectivités publiques	64	9	73	35	23	58
Non réservés	112	73	185	68	37	105
Autres	4		4	1		1
Total	266	95	361	154	87	241
Part en %	73,7%	26,3%	100,0%	63,9%	36,1%	100,0%
Total général	361			241		

Source : données issues des recueils "Attributions 2022" et "Données_1er_quartile_2023" complétés par Hauts-de-Bièvre Habitat. Retraitement Ancols

3.3 La commercialisation des logements

3.3.1 L'offre nouvelle

Le nombre total de logements livrés en 2022 s'élève à 97 et se répartit comme suit :

- Programme 5056 (Lavallée N, Cours du commerce – 18 logements),
- Programme 5057 (Lavallée J – rue de l'oiseau bleu - 27 logements),
- Programme 5058 (Lavallée R – 52 Cours du commerce – 16 logements),
- Programme 5059 (Lavallée G – 7 rue de l'oiseau bleu - 36 logements).

Les trois premiers programmes (61 logements) bénéficient d'une convention APL signée respectivement les 2 décembre 2022, 7 juillet 2022 et 30 mars 2023. Une demande de conventionnement est en cours s'agissant du quatrième.

Or, et malgré la disponibilité de ces logements, certains depuis courant 2022, seuls 14 logements du programme 5057 étaient attribués à la date du 30 juin 2023 : quatre relevaient du contingent communal, un du contingent département, deux du contingent EPCI et sept de Hauts-de-Bièvre Habitat). Aucun logement de la préfecture (sur les 8 réservés du programme 5057) n'a été mis en location. Sur les trois programmes livrés et conventionnés, ce sont au total 33 logements réservés (dont 18 relevant du contingent préfectoral) qui n'ont pas été commercialisés, contrairement aux dispositions de l'article D. 353-11 du CCH qui dispose que le bailleur loue ses logements lors de leur mise en service et au fur et à mesure de leur vacance.

Interrogé sur cette vacance du parc neuf qui constitue un coût²⁶, le bailleur a précisé qu'il entendait différer la mise en service de ces logements afin de les mobiliser pour la commission de premier peuplement qui devait avoir lieu en septembre 2023 mais qui a été reportée à une date non connue au moment du contrôle. Cette décision de report de la mise en service des logements a été prise sans concertation préalable avec les réservataires desdits programmes.

L'attente des modalités de mobilisation du parc pour le relogement des ménages concernés par le projet relevant du PNRU qui devront figurer dans la seconde charte de relogement ne constitue aucunement une justification à cette grave irrégularité, dont les conséquences en matière de privation d'accès au logement des ménages les plus modestes sont fortes, sur un territoire à très forte tension immobilière (cf. § 4.1).

Hauts-de-Bièvre habitat précise qu'en décembre 2023, tous les réservataires des quatre résidences neuves ont été avisés de la mise en service des logements : la société a justifié uniquement de l'information des services de l'Etat portant sur 29 logements (18 logements sur les programmes 5056 à 5058 et 11 logements sur le programme 5059).

²⁶ Outre les charges incompressibles afférentes aux immeubles, le manque à gagner au niveau des produits sur les 3 programmes neufs disposant d'une convention APL signée, est estimé à plus de 31 k€ par mois, soit plus de 370 k€ par an.

3.3.2 La remise en location

Lorsque le bailleur informe le réservataire de la libération d'un logement, il est fréquent qu'un délai conséquent s'écoule avant le passage en CALEOL ce qui accroît les risques d'échec des candidatures proposées par les réservataires (relocation du ménage dans l'intervalle, expiration des pièces...).

Cette situation semble s'expliquer par le manque de célérité de l'organisme dans la remise en état des logements ce qui constitue ainsi un frein à la rotation.

Ainsi, et à titre d'exemple, par suite d'un incendie survenu en novembre 2021 dans une cage d'escalier du programme Briau de Châtenay-Malabry, neuf logements du contingent préfecture prioritaire ont été mobilisés, dans le cadre d'un bail temporaire, afin d'assurer le relogement des ménages sinistrés²⁷. Hauts-de-Bièvre habitat précise avoir remis en service au 1^{er} février 2024 les 18 logements, soit plus de deux ans après le sinistre.

Il en va de même s'agissant de trois autres logements préfecture prioritaire, mobilisés durant l'été 2022 à la suite d'expulsions, mais qui n'ont toujours pas été rendus au motif de travaux en cours²⁸. Au surplus, ces logements préfectoraux ont été mobilisés par le bailleur sans avoir préalablement obtenu un accord formalisé par le réservataire, et ce, contrairement aux dispositions prévues par les conventions de réservation.

La visite de patrimoine a également permis de relever que des logements avaient été libérés depuis plusieurs mois sans que des travaux de remise en état n'aient débuté.

L'organisme justifie les délais de remise en état du fait de l'âge du patrimoine, du recours, depuis le début de l'année 2022, à des entreprises en corps d'état séparés générant des chantiers plus économes mais plus longs (manque de coordinations entre les différentes sociétés) ainsi que par la restitution de logements fortement dégradés nécessitant des travaux plus conséquents.

Pour remédier à cette situation, Hauts-de-Bièvre Habitat a mis en place en 2023 une procédure interne relative au « traitement du congé ». Il est ainsi prévu que le service gestion locative informe, dans les 48 heures suivant la réception du congé, les réservataires mais également le service technique qui doit faire réaliser les diagnostics nécessaires, en milieu occupé, durant la première quinzaine du préavis et les travaux, le lendemain de l'état des lieux de sortie. Une fois les travaux terminés et la mise en relocation possible du logement, le service technique doit informer, par mail, le service gestion locative qui dispose alors de deux jours maximums pour informer les réservataires. S'ouvre ensuite un délai d'un mois pour que ces derniers proposent trois candidatures.

Compte tenu de la mise en place récente de cette procédure, la portée de cette action n'a pu être appréciée.

Les délais importants constatés dans la remise en état des logements, associés à une vacance importante du parc non réservé (167 logements à Châtenay-Malabry au 24 juillet 2023) dénotent d'un manque d'efficacité en matière de gestion du parc, ce qui est source d'un manque à gagner conséquent (évalué à 4 M€ en 2021 et 4,5 M€ en 2022, représentant une part de loyers non quittancés de 10,7%).

²⁷ Logements RPLS n° 2639378, 2654706, 2612671, 2612754, 2612853, 2647769, 2633619, 2668765 et 2617663.

²⁸ Logements RPLS n° 2614817, 2616483 et 2646828.

4. LES OBJECTIFS D'ATTRIBUTION

L'EPT Vallée Sud-Grand Paris a installé sa 1^{ère} conférence intercommunale du logement (CIL) le 15 janvier 2019. La convention Intercommunale d'attributions (CIA) qui a été adoptée lors du conseil de territoire du 24 février 2020, prévoit les orientations stratégiques suivantes :

- Agir sur l'offre pour rééquilibrer le peuplement,
- Mieux répondre aux publics prioritaires,
- Favoriser la mixité sociale.

La CIA précise notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décrits ci-dessus et définit les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Elle ne prévoit pas de moduler les objectifs quantitatifs mais d'appliquer à l'ensemble des bailleurs et réservataires le même objectif correspondant au niveau légal défini par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté²⁹, soit :

- 25% d'attributions à des ménages prioritaires sur chacun des contingents suivants :
 - o Bailleurs (parc non réservé ou repris pour un tour) ;
 - o Communes ;
 - o EPT Vallée Sud – Grand Paris ;
 - o Département ;
 - o Région ;
 - o Action Logement ;
 - o Le contingent préfectoral « mal-logés » est entièrement dédié à ces publics ;
- Au moins 25 % des attributions annuelles hors des QPV à des demandeurs appartenant au premier quartile de revenus ou à des ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain.
- Au moins 50 % des attributions annuelles en QPV aux autres demandeurs.

Le défaut d'information des réservataires lors de la libération d'un logement génère, non seulement une forte vacance (cf. §.2.5.2), mais également un non-respect des obligations en matière d'attribution, plus particulièrement concernant le parc de Châtenay-Malabry.

²⁹ Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017.

4.1 Les attributions aux publics prioritaires

Observation 5 : La SCIC Hauts-de-Bievre Habitat ne respecte pas la part d'attribution à des ménages prioritaires sur son parc non réservé ou rendu, telle que prévue à l'article L.441-1 du CCH.

Une analyse des attributions, suivies de la signature d'un bail en 2022 et durant le premier semestre 2023³⁰, montre que l'obligation sus rappelée n'est globalement remplie (25,8 % en 2022 et 26,5 % au 1^{er} semestre 2023) que grâce à l'Etat. Ainsi, en 2022, l'organisme n'a attribué que 27 logements à des ménages prioritaires sur les 185 attributions réalisées sur le parc non réservé (soit 14,6%). Les résultats pour le premier semestre 2023 sont encore plus insuffisants puisque seuls 12 logements (dont 11 situés à Antony) ont été attribués à des ménages prioritaires sur un total d'attributions de 105 (soit 11,4%).

Les autres réservataires (Action Logement Services et les collectivités locales) ne respectent pas davantage cette obligation.

Hauts-de-Bievre habitat précise avoir transmis en octobre 2023 un nouveau fichier recensant l'ensemble des attributions réalisées, mais dont l'Ancols considère que les données ne sont pas fiables³¹. Il appartient à la société de fiabiliser le suivi des attributions aux ménages prioritaires.

Tableau 13 : Attributions au titre du DALO et autres publics prioritaires de janvier 2022 à juin 2023 (année de signature du bail) en fonction du contingent (concerné par l'obligation) et de la commune

Rubriques	Réservataire	2022					2023 (arrêté au 30/06/2023)				
		Communes concernées					Communes concernées				
		Antony / Châtenay-Malabry			dont Antony	dont Châtenay-Malabry	Antony / Châtenay-Malabry			dont Antony	dont Châtenay-Malabry
		Nombre d'attributions	Don nb d'attributions prioritaires	Part des attributions prioritaires	Nombre d'attributions prioritaires	Nombre d'attributions prioritaires	Nombre d'attributions	Don nb d'attributions prioritaires	Part des attributions prioritaires	Nombre d'attributions prioritaires	Nombre d'attributions prioritaires
Relogements DALO	Préfecture	68	39	57,4%	39	0	39	33	84,6%	32	1
	Action logement	15	0	0,0%	0	0	13	3	23,1%	3	
	Collectivités territoriales	73	4	5,5%	3	1	58	2	3,4%		2
	SCIC HDBH	185	7	3,8%	4	3	105	4	3,8%	3	1
	Total	341	50	14,7%	46	4	215	42	19,5%	38	4
Attributions aux autres personnes prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH (Hors DALO)	Préfecture	68	13	19,1%	13	0	39	4	10,3%	4	
	Action logement	15	0	0,0%	0	0	13	0	0,0%		
	Collectivités territoriales	73	5	6,8%	5		58	3	5,2%	3	
	SCIC HDBH	185	20	10,8%	18	2	105	8	7,6%	8	
	Total	341	38	11,1%	36	2	215	15	7,0%	15	0
Nombre total d'attributions aux publics prioritaires (DALO compris)	Préfecture	68	52	76,5%	52	0	39	37	94,9%	36	1
	Action logement	15	0	0,0%	0	0	13	3	23,1%	3	0
	Collectivités territoriales	73	9	12,3%	8	1	58	5	8,6%	3	2
	SCIC HDBH	185	27	14,6%	22	5	105	12	11,4%	11	1
	Total	341	88	25,8%	82	6	215	57	26,5%	53	4

Source : données Hauts-de-Bievre Habitat

Une analyse plus fine au niveau de la commune montre que le bailleur est loin d'atteindre son objectif s'agissant de Châtenay-Malabry (6,8 % en 2022 et 2,7 % durant le 1^{er} semestre 2023)³², contre une moyenne départementale de 29 %.

³⁰ L'organisme n'a fourni que la liste des attributions suivies de la signature d'un bail et non l'ensemble des attributions réalisées comme cela avait été demandé par l'Ancols. L'analyse a donc nécessairement dû être restreinte aux attributions ayant fait l'objet d'un bail signé.

³¹ Selon ce fichier qui comporte des incohérences, cette dernière n'aurait attribué en 2022 que 15 logements à des ménages prioritaires (contre 27 dans le tableau ci-dessous) sur les 197 attributions réalisées sur le parc non contingenté (soit 7,6% contre 14,6%). La même dégradation serait également constatée durant le premier semestre 2023 avec une part de ménages prioritaires de 8% contre 11,4%.

³² 5 attributions aux ménages prioritaires en 2022 sur 73 logements attribués et 1 au premier semestre 2023 sur 37 (cf. tableau n° 11).

La pratique de l'organisme consistant à ne pas restituer à l'Etat les logements, n'ayant pas été acceptés par les ménages concernés par le relogement, s'avère donc particulièrement préjudiciable aux ménages prioritaires qui constituent le public cible du contingent préfectoral prioritaire (Cf. § 3.2).

Observation 6 : La SCIC Hauts-de-Bière Habitat ne satisfait pas à ses obligations en matière de gestion du fichier SNE telles que définies par les articles L. 441-1 et R. 441-2-9 du CCH.

Les données issues du SNE figurant dans le tableau ci-dessous diffèrent de celles transmises par l'organisme (cf. tableau n° 12) :

Tableau 14 : Attributions au titre du DALO et autres publics prioritaires de janvier 2022 à juin 2023 (année de signature du bail) en fonction de la commune

Rubriques	2022				2023 (arrêté au 30/06/2023)	
	Communes concernées				Communes concernées	
	Antony / Châtenay-Malabry	dont Antony	dont Châtenay-Malabry	Antony / Châtenay-Malabry		
Nombre d'attributions suivies de la signature d'un bail	345	265	80	228		
Relogements DALO	51	14,8%	44	7	41	18,0%
Attributions aux autres personnes prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH (Hors DALO)	30	8,7%	29	1	8	3,5%
Nombre total d'attributions aux publics prioritaires (DALO compris)	81	23,5%	73	8	49	21,5%

Source : DGALN / DHUP - Infocentre SNE, SYPLO (2022) - traitements DRIHL

Les divergences de résultats figurant dans les tableaux (n° 12 et 13) mettent en évidence que les données du SNE ne sont pas correctement complétées et/ou actualisées par le bailleur. Des disparités également importantes ont été relevées s'agissant des attributions en matière de mixité sociale (cf. tableau infra n°14).

Ces constats démontrent que la SCIC Hauts-de-Bière Habitat ne s'acquitte pas de son obligation d'actualiser « les informations de la demande de logement en fonction de la situation de l'attributaire au moment de l'attribution du logement et de la signature du bail. » (Cf. 2^{ème} alinéa de l'article R.441-2-9 du CCH). En particulier, elle doit préciser si l'attributaire bénéficie d'une décision favorable au titre du DALO ou s'il relève d'un public visé par la CIA, par l'accord collectif départemental ou intercommunal, ou s'il est prioritaire au sens de la nouvelle définition des publics prioritaires.

Il a également été relevé quelques cas de logements attribués mais non radiés, en contradiction avec les dispositions de l'article R.441-2-8 du CCH³³ et les engagements pris dans le cadre de la charte de relogement de 2017.

³³ Logements RPLS n° 2658360, n° 2612639 et 2664581.

4.2 Les attributions aux fins de mixité sociale

Observation 7 : La SCIC Hauts-de-Seine Habitat ne respecte pas, s’agissant de la ville d’Antony, les obligations mises en place par la loi égalité citoyenneté n° 2017-86 du 17 janvier 2017 en matière de mixité sociale et précisées par la convention intercommunale d’attributions.

La loi susvisée a notamment introduit, à compter de 2017, deux mesures codifiées à l’article L.441-1 du CCH et destinées à favoriser la mixité sociale et l’égalité d’accès au logement social, en obligeant les bailleurs sociaux à consacrer au moins :

- 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, qu’ils réalisent en dehors des QPV, aux demandeurs du 1er quartile³⁴ ainsi qu’aux personnes relogées dans le cadre d’une opération de renouvellement urbain ou d’une opération de requalification des copropriétés dégradées,
- 50 % des attributions en QPV en faveur des ménages appartenant aux trois quartiles de ressources les plus élevées.

Il résulte du tableau ci-dessous que même en intégrant les ménages relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain de la Butte rouge, le premier objectif n’est globalement pas rempli puisqu’il atteint seulement 20,1 %³⁵ en 2022 pour une cible de 25 %. Toutefois, cet objectif est très largement dépassé s’agissant de Châtenay-Malabry avec un taux de 52,6 %. Les résultats concernant Antony sont en revanche très insuffisants avec 9,3 %.

La progression des résultats depuis le précédent contrôle (cf. rapport n° 2021-011-01) qui relevait en 2019, une part de 9,4% et, en 2020, une part de 11 % est précisément liée aux relogements en cours.

En 2023, à mi-période, la part s’élève à 16,3 % (source : HDBH).

Tableau 15 : Suivi des objectifs fixés par la loi Egalité et citoyenneté en matière d’attribution depuis 2022

Année		Attributions hors QPV						Attributions en QPV		
		Total attributions suivies d’un bail signé	Demandeurs du 1er quartile et ménages relogés dans le cadre d’une opération de renouvellement urbain				Total attributions suivies d’un bail signé	Demandeurs au-dessus du 1er quartile		
			Nombre ménages 1er quartile	Nombre ménages relogés	Nombre total ménages (1er quartile + relogés)	Part (en %) uniquement ménages 1er quartile		Part (en %) ménages 1er quartile + relogés	Nombre ménages > 1er quartile	Part (en %)
2023 (arrêté au 30 juin)	Total	166	24	3	27	14,5%	16,3%	62	52	83,9%
2022	Total	284	37	20	57	13,0%	20,1%	77	61	79,2%
<i>Source : données transmises par l’organisme</i>										
2023 (arrêté au 30 juin)	Total	166	25	3	28	15,1%	16,9%	nc	nc	nc
2022	Total	273	30	20	50	11,0%	18,3%	68	52	76,5%
	dont Antony	216	20	0	20	9,3%	9,3%	49	38	77,6%
	dont Châtenay-Malabry	57	10	20	30	17,5%	52,6%	19	14	73,7%

Source : DGALN / DHUP - Infocentre SNE, SYPLO (2022 & 1^{er} semestre 2023) - traitements DRIHL

³⁴ Il s’agit des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation (1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans) est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral. Pour les Hauts-de-Seine, les plafonds sont les suivants : 10 993 en 2023, 10 674 € en 2022, 10 200 € en 2021, 10 000 € en 2020 et 9 720 € en 2019.

³⁵ Source HDBH. La part est de 18,3% en retenant les données de l’infocentre SNE.

ANNEXE DU RAPPORT

I. Informations générales, capital et répartition de l'actionariat de l'organisme

RAISON SOCIALE : Hauts-de-Bièvre Habitat (SA SCIC d'HLM)

SIEGE SOCIAL :

Adresse du siège :	8 avenue Léon Harmel	Téléphone :	01 46 66 54 28
Code postal :	92160	Télécopie :	01 40 96 13 89
Ville :	ANTONY		

DIRECTEUR GENERAL : Fabien MAMANE

ACTIONNAIRE DE REFERENCE : Hauts-de-Seine habitat

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :		
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales
Président :	Jacques LEGRAND	
	Ville de Châtenay-Malabry	Carl SEGAUD
	Ville d'Antony	Saïd AIT OUARAZ
	Jean-Paul MARTINERIE	
	Philippe MARTIN	
	Hauts-de-Seine habitat	Damien VANOVERSCHELDE
	Département 92	Rémi MUZEAU
	Pénélope FRAISSINET	
Représentants des locataires (SA) :	UDLI	Martine CHAINE
	AFOC	Jean-Pierre MEIGNANT
	UNLI	André SOUCHU
	UNLI	Marie Joseph ETRE MERCIER

ACTIONNARIAT		Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	100 M € Hauts-de-Seine Habitat (51,2 %)
	Nombre d'actions :	11 133 478 Ville d'Antony (48,5 %)
	Nombre d'actionnaires :	5

