



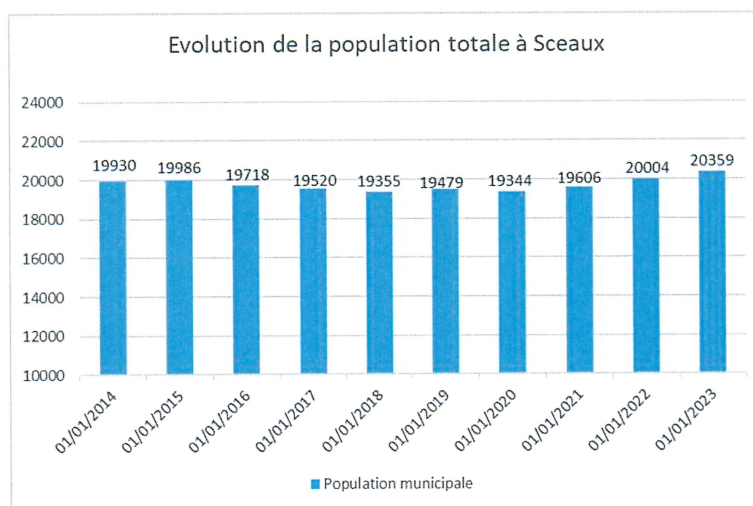
RAPPORT SUR LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN 2022

Présenté au conseil municipal lors de
sa séance du 9 février 2023

I- CADRE GENERAL

A. Les habitants de Sceaux

Au 1er janvier 2023, la population municipale est de 20 359 habitants, confirmant la légère progression observée depuis 2020.



En 2022, la population de plus de 60 ans continue de représenter plus d'un quart de la population scéenne (25,8%) et on note une forte représentation des jeunes de 15 à 29 ans (20,2%), signes d'une véritable mixité de la population.

Le nombre de familles avec enfants à Sceaux continue d'augmenter. Elles sont 3 263, dont 18% de familles d'au moins trois enfants âgés de moins de 25 ans. La part des familles monoparentales est également en constante augmentation avec 868 familles constituées d'un seul parent avec enfant (+34% depuis 2008).

Enfin, 90,5% de la population occupait déjà son logement ou un logement à Sceaux l'année précédente, traduisant la forte implantation de la population sur la commune.

B. L'habitat à Sceaux

Les objectifs fixés par la loi Grand Paris de 2010 dans le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) sont de 70 000 nouveaux logements à construire par an pour lutter contre le mal logement. Avec 1,6 millions d'habitants, le département des Hauts de Seine représente 13% de la population francilienne sur 1,5% du territoire francilien. 8 600 logements sont produits dans le département des Hauts-de-Seine par an en moyenne. Cela représente 14% des logements produits dans la région Ile-de-France. A l'échelle de Sceaux, cela se traduit par un objectif de construction de 100 nouveaux logements par an. En 2022, 110 logements neufs ont été livrés à Sceaux.

En 2023, le SDRIF sera révisé pour aboutir en 2024 à l'élaboration du SDRIF – Environnemental (SDRIF-E) visant à disposer davantage de logements construits dans une démarche engagée vers le « zéro artificialisation nette » dans un cadre de vie de qualité.

A Sceaux, le nombre de résidences principales est actuellement de 8 811.

Les maisons individuelles représentent 21% des logements à Sceaux et le parc collectif 79%. Alors que le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 3,1, les logements de 3 pièces représentent 23% d'entre eux. Les petits logements sont minoritaires avec 13% de T1 et 14% de T2.

II- DYNAMIQUE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

A. L'offre de logements

1) Nombre de logements sociaux

L'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, appelée « Loi SRU » impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux pour atteindre 25% du nombre de résidences principales.

La Ville dispose sur son territoire, à la date du 1er janvier 2022, de 2 276 logements sociaux selon le décompte réalisé par les services de la Préfecture, représentant ainsi près de 26% des résidences principales.

Les principaux bailleurs sont Sceaux-Bourg-la-Reine Habitat, puis Hauts-de-Seine Habitat et Seqens. RATP Habitat, 1001 vies Habitat et d'autres organismes complètent l'offre de logements sociaux. Les logements dits intermédiaires, c'est-à-dire bénéficiant de loyers plafonnés inférieurs à ceux du marché, ne sont pas pris en compte dans le décompte SRU.

2) Livraisons réalisées en 2022

o Rue des Mouilleboeufs

Avec la signature de la convention partenariale avec Seqens en septembre 2015, la Ville s'est engagée à encourager la rénovation urbaine de ce quartier et à soutenir l'opération sur le plan financier. A ce titre, une subvention de la Ville de 1 500 000€ est versée à Seqens par tranches annuelles, selon un échéancier correspondant aux trois phases de travaux.

90 logements neufs ont été livrés fin 2022 et sont en cours de mise en location dans le quartier des Quatre-Chemins, correspondant à la 2^{ème} tranche du programme.

Ces logements (du T1 au T5) sont conventionnés de type PLUS et PLAI.

Cette deuxième livraison constitue le lot 2 d'une opération globale de 260 logements sociaux et de 58 logements à l'accession réalisée en plusieurs phases. Les 140 familles qui habitaient la résidence des Mésanges et qui en ont exprimé le souhait ont pu et pourront déménager dans un logement neuf dans le quartier reconstruit.

Cette opération neuve comprend des balcons et loggias, des matériaux qualitatifs et pérennes, un jardin en cœur d'îlot et des logements desservis par ascenseur et accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Le protocole de relogement des locataires des Mésanges, signé entre Seqens et la Ville, prévoit un suivi de qualité. L'objectif est de mettre en place une véritable ingénierie sociale en faveur des locataires et d'assurer la meilleure coordination entre les acteurs investis dans le processus de l'opération.

Depuis mai 2022, quatre réunions du comité de pilotage composé de représentants de la Ville, de l'équipe opérationnelle de Seqens, d'un cabinet spécialisé en maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, d'Action logement et de la DRIHL 92 se sont tenues pour suivre l'avancée de l'opération de relogement.

Si le relogement permet aux ménages concernés de gagner en confort en intégrant un logement de qualité, il participe également à l'optimisation du parc social sur ce quartier. En effet, les ménages en sous-occupation et en suroccupation peuvent intégrer un logement adapté à leur composition familiale actuelle.

B. Les perspectives de production de logements familiaux conventionnés à court et moyen termes

Les Quatre-Chemins

Le projet de rénovation complète de la résidence des Mésanges sera achevé d'ici 2026. La 3ème phase comprendra la construction de 120 logements conventionnés, destinés uniquement à des attributions classiques et non à du relogement comme pour les deux premières phases.

Par ailleurs, une réflexion entre la Ville et le bailleur Seqens est engagée sur l'opportunité de proposer sur le lot 3 de l'opération globale 20 logements accessibles en propriété par le biais du bail réel solidaire (BRS) parmi les 60 logements prévus.

Outil de mixité sociale, ce dispositif peut être proposé en zone tendue et est soumis à des plafonds de ressources (tels que ceux du PSLA). L'acquéreur achète uniquement les murs du logement. Le foncier est porté par un organisme de foncier solidaire tel que Seqens.

Sentier des Torques

Seqens est propriétaire de 60 logements intermédiaires situés du 1 à 9 sentier du Rû d'Aulnay. Le bailleur s'est engagé en 2022 dans une démarche de vente aux occupants de leur logement en bail réel solidaire. Si les locataires en place le souhaitent et s'ils respectent les conditions, ils pourront acquérir leur logement sous la forme du BRS. Ce dispositif permet également de comptabiliser à l'inventaire SRU les logements vendus dans ce cadre.

Les locataires qui ne souhaiteraient pas acquérir leur logement pourront rester locataires. Ceux qui ne répondraient pas aux critères du BRS pourront acquérir leur logement en vente classique. A chaque congé de locataire, les logements concernés seront remis à la vente en BRS. A ce jour, 8 ventes ont été enregistrées, dont 4 en BRS.

Albert 1er

Sceaux-Bourg-la-Reine Habitat a acquis en VEFA 20 logements neufs situés au 14-18 avenue Poincaré, dont la livraison est prévue en 2024.

Rue des Chéneaux

Le projet dont le permis de construire a été délivré en août 2020 prévoit la création de 24 logements sociaux. C'est Sceaux-Bourg-la-Reine Habitat qui sera propriétaire de ces logements qui seront livrés en 2024.

C. La demande de logement social

En 2022, plus de 9 000 ménages (plus 21% de croissance par rapport à 2021) demandent à bénéficier d'un logement social à Sceaux, dont 1 052 qui demandent Sceaux en 1^{er} choix. Il s'agit de chiffres en augmentation. Parmi eux, 1 239 demandeurs se sont fait connaître du service Habitat et ont un dossier en cours de traitement.

En ce qui concerne les attributions, l'année 2022 a été marquée par un grand nombre de mutations permettant d'optimiser l'occupation des surfaces.

Profil des demandeurs

Les personnes vivant seules et les familles monoparentales représentent respectivement 25% et 41% des demandeurs de logement social à Sceaux alors que les couples sans enfant ne sont que 6% et les familles avec un ou plusieurs enfants représentent 26% des demandeurs.

La très grande majorité des demandeurs ont un lien avec la commune. Parmi eux, 63% occupent déjà un logement à Sceaux et 17% y travaillent.

Type de logement souhaité

En 2022, plus des deux tiers des demandes concernent des logements de type 1, 2 et 3.

47% des demandes concernent plus particulièrement des petits logements (T1 et T2). Ce besoin s'exprime pour répondre aux demandes de décohabitation des jeunes, aux séparations des couples, au retour vers de plus petites surfaces des ménages en situation sur suroccupation ou encore pour consacrer moins de dépenses dans le loyer et les charges lesquelles sont directement impactées par la crise de l'énergie connue en 2022.

Un peu moins d'un quart des demandeurs souhaitent un grand logement (T4 et +).

D. Un accompagnement au plus près des demandeurs

1) Bilan des attributions réalisées en 2022

Dans un souci permanent de service rendu aux Scéens, les demandeurs de logements sociaux sont reçus soit à leur demande, soit à l'initiative de la Ville. A cette occasion, un diagnostic est réalisé de façon à évaluer la capacité du ménage à se loger et l'urgence de la situation.

L'évaluation du dossier repose sur les critères définis dans le code de construction et de l'habitation (article L441-1 du CCH). Certains ménages peuvent apparaître prioritaires s'ils

sont dépourvus de logement, habitant dans un logement insalubre ou dangereux, si le logement est repris ou mis en vente par son propriétaire, en mutation professionnelle ou éloignés de leur lieu de travail, victimes de violences familiales et enfin handicapés ou souffrant de pathologies justifiant d'un changement de logement.

Toutefois, seuls les membres de la CALEOL de chaque bailleur social sont décisionnaires et la décision de celle-ci est souveraine.

La Ville a dénombré 147 logements ayant fait l'objet d'un passage en CALEOL en 2022 (122 en 2021, 89 en 2020, 95 en 2019). Cette augmentation est notamment liée à la mise en location de plus de 80 logements chez le bailleur Hauts-de-Seine Habitat, vacants auparavant en raison de travaux réalisés par le bailleur ou récemment libérés.

Des réunions de concertation ont lieu chaque mois avec les deux principaux bailleurs pour échanger en amont des attributions.

Ainsi en 2022, un travail commun avec Sceaux Bourg-la-Reine Habitat a été réalisé autour de l'optimisation des surfaces. L'objectif de mobilité dans le parc social a été réaffirmé par la loi Elan de 2018. Le bailleur social procède à un examen de la situation du locataire et des possibilités en termes de parcours résidentiel au sein de son parc. En lien avec l'action du bailleur, le service Habitat étudie les solutions possibles sur l'ensemble du parc social de la ville. Cinq situations ont pu être traitées et réglées conjointement dans ce cadre.

Par ailleurs, en 2022, les rencontres avec la direction de proximité du bailleur Hauts-de-Seine Habitat amorcées en 2021 se sont poursuivies et installées dans les pratiques. Ces rencontres permettent d'aborder les questions sur le cadre de vie, notamment des problématiques de voisinage ou encore des problèmes liés au bâti et les éventuelles difficultés sur le parc de logements justifiant les demandes de changement de logement.

2) Réaliser les objectifs relatifs au relogement des publics prioritaires

Les demandeurs de logement reconnus comme prioritaires continuent de faire l'objet d'un suivi particulier par la Ville. Le dispositif PDALHPD est particulièrement activé par le service Habitat de la Ville.

Sur les 28 dossiers instruits en 2022, 22 ont été reconnus prioritaires par les services de la DRIHL 92 et 14 demandeurs ont pu être relogés.

Au total, ce sont 38 attributions prioritaires qui ont été réalisées au titre du PDALHPD et de la procédure DALO (33 en 2021) représentant 43% des attributions sur l'ensemble de la ville (hors attributions sur le contingent Action logement).

III- UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT ADAPTEE A L'EVOLUTION DES BESOINS

Les évolutions de la population sont marquées par une démographie dynamique mais aussi par un vieillissement de la population, une évolution des modes de vie (familles isolées, monoparentales, recomposées, divorces) et l'augmentation des besoins en logement en lien avec ces changements.

La Ville reste attractive pour les familles dont la demande est forte et les jeunes Scéens en décohabitation, les jeunes actifs et les jeunes ménages rencontrent des difficultés à s'y installer.

A. S'adapter aux évolutions démographiques

La population est vieillissante sur le parc social, ce qui met au jour de nouveaux besoins en termes d'aménagement des accès ou d'aménagement intérieur. Segens a diminué ces difficultés par la livraison de deux bâtiments neufs. SBLRH mène une campagne permanente de rénovation et d'équipement des logements en pièces d'eau adaptées.

B. Répondre de manière diversifiée aux besoins de logement des jeunes

La Ville a organisé ces dernières années la construction de résidences étudiantes dans le parc social, et ce pour permettre aux étudiants faisant leurs études dans les établissements scéens de résider à Sceaux dans de bonnes conditions. Elle compte ainsi quatre résidences représentant un total de 489 logements dont 339 logements conventionnés et dont le prix du loyer correspond à ceux du logement social (PLUS ou PLS), soit 15% du parc social.

Toutes ces résidences sont meublées, équipées et adaptées aux étudiants (salle de sport, local vélo, espace de travail).

La Ville travaille en lien étroit avec le gestionnaire Fac Habitat choisi par les bailleurs et les référents logements des établissements supérieurs pour accompagner les étudiants dans leur recherche de logement.

En 2022, la collaboration avec les acteurs du logement intergénérationnel s'est développée en promouvant le logement chez les seniors. La ville de Sceaux est partenaire avec quatre acteurs de la cohabitation intergénérationnelle, assurant la mise en relation de seniors ayant une chambre disponible avec des jeunes en recherche de logement.

En 2022, 68 étudiants ou jeunes actifs se sont fait connaître au service Habitat. Tous ont été mis en relation avec le gestionnaire Fac Habitat ou l'association CAMARAGE afin qu'ils soient attentifs à leur candidature.

Les trois résidences étudiantes gérées par Fac Habitat sont entièrement occupées. A la rentrée universitaire de septembre 2022, 88% des occupants de la résidence Erwin-Guldner, 94% de la résidence Pierre-Ringenbach et 100% de la résidence Edouard-Depreux étaient étudiants d'un établissement situé à Sceaux ou eux-mêmes originaires de Sceaux.

C. Accompagner les copropriétés

La ville de Sceaux comporte 79% de logements collectifs et 21% de maisons individuelles.

Si près de 26% des logements sont des logements sociaux, les immeubles en copropriété représentent la majorité des logements à Sceaux avec environ 150 copropriétés réparties sur l'ensemble du territoire communal.

Attentive au cadre de vie de tous les résidents à Sceaux, la Ville anime depuis 2011 ainsi un réseau de copropriétaires. Celui-ci comporte 130 présidents ou membres de conseil syndicaux désireux d'être informés par la Ville des actualités les concernant ou d'échanger avec d'autres résidents sur des sujets communs.

Des rencontres régulières sont organisées afin d'informer ou d'orienter les copropriétaires dans leurs démarches qui peuvent aussi bien porter sur les énergies, les charges, la sécurité, les relations avec les fournisseurs, les dispositifs d'aide ou d'autres questions auxquelles ils peuvent être confrontés et qui concernent la vie dans leur immeuble.

Ainsi, en mai 2022 une rencontre réunissant une trentaine de copropriétaires a été organisée. Les échanges de cette rencontre portaient particulièrement sur la stratégie bas-carbone et la participation des copropriétés à la baisse des consommations d'énergie.

Sous la forme d'un atelier participatif et de tables rondes, chaque représentant de copropriété était invité à présenter les actions réalisées dans sa résidence pour réduire les énergies ainsi que les actions prévues à court et moyen terme.

D. Lutter contre l'habitat indigne

Prévu par la loi Alur et approuvé par le conseil de territoire de Vallée Sud Grand Paris lors de la séance du 29 juin 2021, le permis de louer a été mis en place le 1^{er} février 2022 à Sceaux. Ce dispositif a pour objectif de lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.

À Sceaux, avant chaque nouvelle location, sont soumis à autorisation tous les logements tels que les chambres, studios et 2 pièces loués dans des maisons individuelles ou immeubles collectifs construits avant 1995, ainsi que quelques adresses précises identifiées comme comprenant des locaux impropres à l'habitation.

Pour ce faire, le propriétaire doit, avant chaque mise en location, déposer une demande auprès du territoire Vallée Sud Grand Paris, opérateur de ce dispositif pour les villes l'ayant mis en place, via un formulaire Cerfa accompagné d'un dossier technique.

Dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande, un agent de Vallée Sud Grand Paris visite le logement concerné pour s'assurer de la conformité et de la décence du logement. Dans le cas contraire, la mise en location est refusée ou conditionnée à l'exécution de travaux.

Si le bien est loué sans autorisation, le propriétaire encourt des sanctions financières, à savoir de 5 000 à 15 000 € d'amende reversés à l'ANAH.

Depuis la mise en place du permis de louer au 1^{er} février 2022, 184 dossiers ont été déposés. 96 autorisations ont été délivrées dans un délai d'un mois. 12 demandes ont obtenu une autorisation sous réserve de réalisation de travaux, c'est-à-dire que le propriétaire doit réaliser des travaux de mise en conformité avant de pouvoir louer son logement. 6 demandes ont été refusées en raison de l'état du logement jugé non conforme. Enfin, 70 demandes sont en cours d'instruction.

E. Encourager la rénovation énergétique de l'habitat

En termes de politique de l'habitat, la Ville a poursuivi en 2022 l'engagement pris en matière de rénovation énergétique depuis plusieurs années.

A ce titre, du 18 au 20 novembre 2022 s'est tenue la 3ème édition du Forum de la rénovation énergétique, organisé par les villes d'Antony, Bourg-la-Reine et Sceaux. De nombreuses animations ont permis à plus de 350 ménages d'obtenir les informations à connaître pour effectuer et financer la rénovation énergétique de leur habitation et de rencontrer une vingtaine de professionnels spécialisés sur ce sujet.

Par ailleurs, la ville de Sceaux étant pilote du Parcours de rénovation énergétique performant des pavillons (PREP) porté notamment par la Métropole du Grand Paris, le travail entamé en 2020 s'est poursuivi tout au long de l'année 2022. Le PREP permet aux propriétaires de pavillons souhaitant entreprendre des travaux de rénovation énergétique d'être accompagnés dans leur projet par un opérateur spécialisé, désigné et représenté par Soliha, opérateur de proximité. Ce dispositif est gratuit et accessible à tous.

Cet accompagnement comprend notamment une aide pour le montage du dossier ou encore la recherche de financements ou d'artisans qualifiés et formés par Dorémi, organisme solidaire engagé dans la rénovation énergétique.

Au total, 112 ménages se sont montrés intéressés par le parcours et 64 ménages y sont d'ores et déjà inscrits. 11 doivent être prochainement contactés. Mais tous sont pris en charge par Soliha, organisme spécialisé dans l'amélioration de l'habitat qui accompagne les ménages dans leur projet de réhabilitation, d'amélioration et d'adaptation de leurs logements, à Paris et dans les Hauts de Seine. Il est également le partenaire privilégié des collectivités locales dans la mise en œuvre de leurs politiques d'intervention sur l'habitat privé.

Toutes ces actions engagées permettront de parvenir à la « massification » de la rénovation énergétique, l'objectif fixé par l'Etat, afin d'aboutir à un parc rénové d'ici 2050.

Par ailleurs, lors des permanences mensuelles du juriste de l'ADIL ou lors de celles du conseiller Info-énergie, les habitants, qu'ils soient propriétaires ou locataires, peuvent venir s'informer et obtenir de l'aide dans leurs démarches de rénovation de leur logement ou pour toute difficulté concernant leur lieu d'habitation.

En 2022, en plus de la permanence dédiée au logement social, 52 ménages ont été reçus par l'ADIL dans le cadre de la permanence générale portant sur toutes questions en lien avec le logement, soit un total de 107 rendez-vous.