

Rapport sur la politique de l'habitat en 2019

Présenté en séance du conseil municipal du 19 décembre 2019

Dans le cadre législatif et réglementaire qui s'impose à la commune, et plus particulièrement autour des objectifs de production de logements, la politique du logement et de l'habitat conduite par la Ville est de maintenir une dynamique de sa population dans un contexte maîtrisé et d'offrir une qualité de vie dans la totalité des quartiers, avec une véritable mixité sociale et générationnelle sur l'ensemble de la commune.

Ainsi en 2019, alors que le territoire Vallée Sud Grand Paris met en place les démarches de son ressort à l'échelle intercommunale en matière d'attribution de logement social et de contrôle du logement indigne, la Ville a poursuivi son engagement à offrir du logement diversifié et réparti sur son territoire.

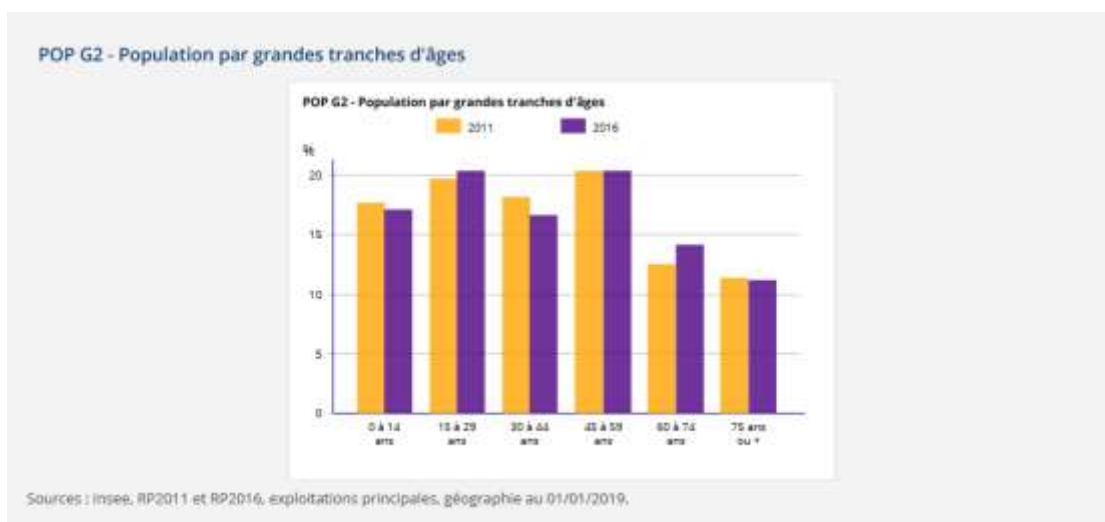
S'agissant de l'évolution de la population sceenne, après une baisse de la population municipale observée ces dernières années, celle-ci reste stable, pour s'établir à 19 479 habitants au 1^{er} janvier 2019 (19355 en 2015, 19718 en 2013).

Alors que le nombre de ménages avait une légère tendance à diminuer lors des années précédentes, celui-ci a très légèrement augmenté au 1^{er} janvier 2019 pour s'établir à 8572 (8548 en 2015).

Cette évolution de la population fait ainsi apparaître une relative stabilité ne permettant pas d'atteindre le volume de la population des années 2011 à 2017, dans un contexte où les villes doivent construire davantage. En Île-de-France, la loi sur le Grand Paris (2010) ou encore le Schéma directeur de la région (Sdrif) posent des objectifs de production moyenne de 150 logements par an d'ici 2030.

Date d'entrée en vigueur	01/01/2014	01/01/2015	01/01/2016	01/01/2017	01/01/2018	01/01/2019
Année de référence	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Population municipale	19930	19986	19718	19520	19355	19479
Population comptée à part	385	407	403	376	385	377
Population totale	20315	20393	20121	19896	19740	19856

Par ailleurs, comme lors des années précédentes, la part de la population âgée de 14 à 29 ans continue d'augmenter, ainsi que celle de la population âgée de 60 à 74 ans.



I. Une production de logements maîtrisée et diversifiée

Dans le cadre du Plan local d'Urbanisme dont les dispositions ont dû nécessairement être conformes avec celles du schéma directeur de la région Ile-de-France, différentes opérations sont en cours ou prévues sur le territoire communal.

Le parc de logements existants

En 2019, un travail de mise à jour du RIL (répertoire d'immeubles localisés) réalisé à l'initiative de la Ville en liaison avec l'INSEE, a permis de préciser l'inventaire des logements existants.

Le nombre de logements sur la commune est de 9 380, dont 8 571 résidences principales.

Parmi l'ensemble des logements, 20,7 % sont des maisons individuelles, 77,7 % des logements collectifs et 1,6 % de structures d'hébergement spécifiques.

Alors que le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 3,6, plus d'un quart des logements sont des 5 pièces ou plus (27,2 %) et les logements de 3 pièces représentent 22,9 % d'entre elles.

I.1. – L'offre et la production de logements conventionnés en 2019

Les caractéristiques de l'offre de logements conventionnés et la production de logements sociaux

La Ville dispose sur son territoire, sur l'inventaire SRU (loi Solidarité et Renouvellement Urbain) du 1er janvier 2019, de 1 966 logements conventionnés, soit 22,96 % des résidences principales contre 22,88 % en 2018 et 22,42 % en 2017.

Ce taux devrait sensiblement augmenter lors du prochain inventaire SRU au regard des programmes neufs livrés courant 2019 et représentant 367 logements sociaux.

Ainsi, au 19 décembre 2019, le taux de logements sociaux sur la commune serait supérieur aux 25 % réglementaires.

Par ailleurs, l'engagement de la Ville en matière de production de logements aidés se poursuit et se traduit cette année encore par le versement de subventions octroyées aux bailleurs présents sur le territoire et y réalisant des opérations.

Les livraisons réalisées en 2019

a) Rénovation des Mésanges - 17 -21 avenue Jules Guesde

Dans le cadre de l'opération engagée avec France Habitation, devenu Seqens au 1^{er} octobre 2019, sur le quartier des Quatre-Chemins, les premiers logements neufs ont été livrés en avril 2019.

Il s'agit de 61 logements (du T2 au T5) conventionnés de type PLUS et PLAI dont 12 logements dont la Ville est réservataire en contrepartie de la garantie d'emprunt accordée.

Avec la signature de la convention partenariale en septembre 2015, la Ville s'est engagée à soutenir l'opération sur le plan financier. A ce titre, une subvention de la Ville de

1 500 000€, selon un échéancier correspondant aux trois phases de travaux, sera versée à Seqens.

Cette première livraison constitue le lot 1 d'une opération de 260 logements sociaux et de 58 logements à l'accession réalisée en plusieurs phases. Les 140 familles qui habitent la résidence des Mésanges et qui en ont exprimé le souhait ont pu et pourront déménager dans un logement neuf dans le quartier reconstruit.

Parmi ces 61 logements, 48 ont servi au relogement des ménages occupant un logement allant être démolit au 1-15 rue des Mésanges et 3 ont été attribués à des candidats relevant du contingent préfecture-fonctionnaires. Les 10 logements restants sont en cours d'attribution à de nouvelles familles par leurs réservataires respectifs (4 Action Logement, 4 Préfecture ML, 2 Ville).

Avec cette opération neuve, comprenant des balcons et loggias, un jardin en cœur d'îlot et des matériaux qualitatifs et pérennes, le positionnement de la Ville est de pouvoir y satisfaire le parcours résidentiel de demandeurs scéens.

La Ville améliore le parc locatif afin d'offrir un meilleur confort à ses résidents.

Pour réussir cette première opération de relogement, les demandeurs suivis par les services et en partenariat avec Seqens ont reçu des propositions de la part des différents réservataires du programme et sur le patrimoine d'autres bailleurs de la commune.

Depuis 2015, la Ville a mis en place un partenariat avec Seqens, par la signature d'un protocole de relogement des locataires des Mésanges, dans lequel les partenaires se sont engagés à assurer 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.

La mise en œuvre du plan de relogement a débuté au printemps 2017 en collaboration avec la Ville par la constitution d'une équipe de MOUS (Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) pour accompagner les ménages occupants tout au long du processus de restructuration de la résidence.

Composé des services de la Ville et de l'équipe opérationnelle de Seqens, dans la continuité du travail entamé en 2018, un comité technique s'est réuni tous les mois de janvier à juillet 2019.

Du positionnement de chaque ménage à reloger au suivi des déménagements et emménagements, ce comité technique a permis de suivre dans un travail collaboratif les relogements des ménages concernés.

Ainsi, au démarrage de l'opération de relogement en 2015, 82 ménages occupaient un logement à démolir ; 67 ménages ont pu être relogés et 5 décohabitations proposées à des enfants de locataires souhaitant ou pouvant quitter le logement familial à cette occasion. 15 ménages ont quitté les lieux spontanément.

Parmi les 67 ménages relogés, 84 % ont été relogés sur la ville et la très grande majorité a pu intégrer un logement neuf. Ils sont en effet 48 à avoir pu profiter d'un logement neuf sur site (soit 75 %). Les autres ménages ont été relogés dans un logement neuf ou réhabilité depuis moins de 5 ans du patrimoine de Seqens (6 %) ou sur le parc existant du bailleur ou d'un autre bailleur de la ville (18 %).

Si cette opération de relogement a permis aux ménages concernés de gagner en confort en intégrant un logement de qualité, elle a aussi largement participé à l'optimisation du parc social sur ce quartier.

32 % des ménages occupant un logement allant être démoli étaient en sous-occupation et 9 % en sur-occupation.

Avec le relogement, 96 % des ménages occupent aujourd'hui leur logement de façon équilibrée. Quelques couples âgés libérant un grand logement ont en effet pu intégrer un T3 neuf.

b) Résidences étudiantes

Les programmes de construction de logements conventionnés constituent une réponse aux besoins locaux de production énoncés dans le PADD. Il s'agit de construire des quartiers durables autour des secteurs identifiés dans le PLU, d'aménager durablement des opportunités foncières afin de reconstruire la ville sur elle-même et d'apporter une réponse solidaire aux besoins en logements de la région Ile-de-France et des Scéens.

Les opérations de construction de logements conventionnés dédiés aux étudiants répondent aux objectifs énoncés dans le PADD de créer au moins 300 logements afin de permettre à une partie des 10 000 étudiants des établissements d'enseignement supérieur à Sceaux de loger sur le territoire.

Ainsi, deux résidences étudiantes ont été livrées en 2019 par deux bailleurs sociaux implantés sur la ville (Sceaux Bourg-la-Reine Habitat et Hauts-de-Seine Habitat), leur permettant ainsi de diversifier leur offre de logements et de répondre aux objectifs de production de logements sociaux.

Pour les deux résidences, une convention a été signée entre les bailleurs et Fac Habitat afin de conférer la gestion à ce dernier.

Afin de satisfaire les étudiants scéens, un travail sur les critères d'attribution des logements a été réalisé par la Ville avec le gestionnaire. Il a ainsi été défini que les attributions devaient se faire en priorité pour :

- les étudiants fréquentant un établissement à Sceaux
- les étudiants habitant Sceaux mais ne fréquentant pas nécessairement un établissement à Sceaux.

4 avenue Jules Guesde

Hauts-de-Seine Habitat a livré en avril 2019 une résidence étudiante de 150 logements équipés et meublés.

Il s'agit de la résidence Erwin-Guldner située à proximité de la gare RER Robinson et de la faculté Jean-Monnet.

Mise en service en juillet 2019, cette offre nouvelle a pu satisfaire 93% d'étudiants fréquentant un établissement scéen.

	%
Sceaux	93,20 %
EPF	21,09 %
IUT	26,53 %
Jean Monnet	36,73 %
Classes préparatoires	8,84 %
Autres	6,80 %

1 chemin Jean-Claude Républicain Arnoux

Sceaux Bourg-la-Reine Habitat a livré en juillet 2019 une résidence étudiante de 117 logements également équipés et meublés.

Il s'agit de la résidence Pierre-Ringenbach située à proximité immédiate de la gare RER de Sceaux.

Mise en service en août 2019, au regard des critères d'attribution définis, cette deuxième résidence étudiante a pu satisfaire 86% d'étudiants scéens.

Etablissement	%
EPF	25,22 %
IUT	18,26 %
Jean Monnet	26,09 %
Classes préparatoires	16,52 %
Autres	13,91 %

c) 6 avenue Jules-Guesde

Dans le cadre du projet des Quatre-Chemins, la Ville étant propriétaire du foncier, elle a désigné Hauts-de-Seine Habitat pour réaliser une offre de logements thérapeutiques au 4/6 avenue Jules Guesde, comprenant la création de 15 logements locatifs sociaux dont 13 T1 et 2 T3.

Cette offre est destinée au relogement des résidents de l'association Initiatives actuellement située au 202 rue Houdan.

La livraison est intervenue en avril 2019.

d) 2 ter avenue Jules-Guesde

Une opération d'acquisition-amélioration située au 2 bis/2 ter Jules Guesde menée par RATP Habitat sur un immeuble en partie déjà occupé comprenant 25 logements locatifs et un projet de 4 nouveaux logements a été conventionnée par les services de la DHRIL en juin 2019.

I-2. – Perspectives de production de logements familiaux conventionnés à court et moyen terme

I.2.1 - 15 avenue Jules-Guesde

Menée par l'opérateur EXEO, après la démolition de l'immeuble existant de 20 logements, cette opération composée de 53 logements qui seront livrés en 2021.

Cette opération comprend une vingtaine de logements dits intermédiaires acquis et gérés par IN'LI (filiale d'Action Logement).

I.2.2 - Opération de reconstruction des Mésanges : phase 2

Le projet de rénovation complète de la résidence des Mésanges sera mis en œuvre d'ici 2023.

La 2ème phase du projet prévoit la création de 90 logements pour reloger les locataires restants et accueillir de nouveaux occupants.

La 3ème phase : Elle comprendra la construction de 120 logements conventionnés et intermédiaires et 58 logements proposés à l'accession.

I.2.3 – Opération en VEFA avenue de Berry

Seqens a acquis en VEFA (Vente en l'état Futur d'Achèvement) 12 logements conventionnés : 6 PLUS et 6 PLS au sein du programme immobilier situé 14 avenue de Berry.

La Ville disposera d'un droit de réservation de deux logements de types 2 et 3.

Cette opération, dont la livraison est prévue au cours du premier semestre 2021, est réalisée dans le cadre d'un démembrement de propriété.

II. Le suivi du parc privé existant

La politique du logement et de l'habitat conduite en 2019 s'est également tournée vers les habitants du parc privé.

A ce titre, les représentants des conseils syndicaux ou membres actifs des copropriétés sont invités à échanger régulièrement lors de réunions d'information générale.

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.

Enfin, afin de préserver un cadre de vie de qualité sur la ville, une réflexion sur le permis de louer s'est engagée en 2019, en liaison avec l'EPT Vallée Sud-Grand-Paris.

Quelques adresses du parc privé ont été identifiées et pourraient faire l'objet d'une demande préalable à la location pour y contrôler davantage la qualité des logements concernés.

III. Un contexte en mutation en matière d'attribution des logements

La loi ALUR de 2014 a engagé une réforme en profondeur de la gestion de la demande de logement social et des attributions. Complétée par la loi Egalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 et renforcée par la loi ELAN, elle fixe le principe selon lequel il revient aujourd'hui aux structures intercommunales la responsabilité de définir les grandes lignes des politiques d'attribution.

Il est ainsi essentiel que les communes et les bailleurs sociaux s'engagent dans cette démarche tout en contribuant à la définition de la politique du logement souhaitée et à sa réalisation.

III-1 Les actions en direction des publics prioritaires

III-1-1 Attributions aux publics prioritaires : DALO

La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable (dite « DALO ») a instauré un droit « garanti par l'Etat à toute personne qui n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir » par l'instauration d'une obligation de résultats des pouvoirs publics et en particulier des communes.

Depuis l'adoption de la loi Egalité et citoyenneté, les ménages reconnus DALO sont considérés comme « les prioritaires des prioritaires » et chacun des réservataires (collectivités territoriales, bailleurs sociaux, Action logement) a l'obligation de leur consacrer 25% des attributions annuelles sur son contingent, ou à défaut aux ménages prioritaires.

Depuis mai 2017, la loi a supprimé la possibilité de déléguer le contingent préfectoral aux maires. Toutefois, malgré ces nouvelles dispositions réglementaires, les demandeurs de logement reconnus comme prioritaires font l'objet d'un suivi particulier.

Des échanges spécifiques sur les demandeurs ayant le statut DALO ont lieu régulièrement entre la Ville et les services de l'Etat au niveau départemental.

Ainsi en 2019, la DRIHL et la Ville se sont entendues sur la désignation de 38 ménages relevant de ces critères en vue d'une proposition en commission d'attribution (18 en 2018).

Par ailleurs, afin de répondre aux objectifs fixés mais également pour mener sa politique du logement en faveur des ménages les plus prioritaires, dans le cadre de son partenariat avec l'ADIL 92, la Ville a mis en place depuis octobre 2019 une permanence adressée aux demandeurs de logement pour les accompagner dans leurs démarches.

III-1-2- Attributions aux publics prioritaires : PDALPD (plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées)

Jusqu'en 2017, la politique publique du logement des personnes défavorisées était portée par un accord collectif départemental (ACD) établi entre les bailleurs sociaux et l'Etat, avec des objectifs quantifiés déclinés par commune et établis sur la base des objectifs des bailleurs.

A compter de l'année 2018, les objectifs de relogement des personnes prioritaires s'inscrivent dans le respect des dispositions prévues par la loi Egalité et citoyenneté qui étend les obligations de tous les réservataires de logement social en matière d'attribution.

La Ville doit ainsi consacrer 25 % de ses attributions annuelles aux ménages DALO ou à défaut aux autres ménages prioritaires.

Le contingent préfectoral doit quant à lui être mobilisé à 100 % pour ces mêmes publics.

Dans ce contexte, la Ville à son initiative, active le dispositif PDALPD auprès de la DRIHL, afin de faire reconnaître prioritaires, les ménages identifiés comme tels sur son territoire et ce en fonction de critères bien précis.

A ce titre, la Ville a pu faire reconnaître par les services de la préfecture des Hauts-de-Seine 22 ménages PDALPD en 2019.

Ainsi en 2019, 17 relogements relevant du PDALPD et 29 DALO sur Sceaux ont été réalisés, soit un total de 46 attributions prioritaires représentant plus du quart des attributions totales faites sur l'ensemble de la ville et tous contingents confondus (25 en 2018).

III-1-3 -Mixité sociale et rééquilibrage de l'occupation

La loi Egalité et citoyenneté réaffirme le principe de mixité sociale, en et hors quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et par conséquent instaure des règles visant au rééquilibrage de l'occupation du parc social.

Elle instaure l'obligation sur le territoire de chaque établissement public territorial (EPT) de consacrer au moins 25 % des attributions annuelles hors des QPV aux demandeurs ayant les revenus les plus modestes (moins de 9 126 € par an).

III-2 – Stratégie dans le cadre de la Conférence intercommunale sur le logement :

Prévue par la loi égalité citoyenneté, la Conférence intercommunale sur le logement (CIL) s'est installée début 2019.

Elle est co-présidée par le préfet et le président de VSGP et définit les orientations relatives aux attributions de logement.

En 2019, elle s'est réunie 4 fois. Composée de membres élus représentant des collectivités et des bailleurs, mais aussi des personnels techniques, un travail autour de 4 grandes thématiques a été mené en vue de parvenir à une convention intercommunale d'attribution (CIA) :

- la définition de la mixité sociale et les enjeux de rééquilibrage pour le Territoire
- le rôle des attributions pour agir sur la mixité sociale
- la prise en compte des demandes de mutations et relogements
- les réponses apportées aux publics prioritaires.

Ces orientations travaillées à l'échelle du territoire, en lien avec une étude fine de l'occupation actuelle du parc social, seront formalisées dans la convention intercommunale d'attribution, valable trois ans et signée très prochainement. En amont des CAL (Commission d'attribution de logements), elle fixera les orientations.

La Ville a activement participé à ce travail afin d'y porter la politique communale du logement et de l'habitat.

La réglementation prévoyant la mise en place d'autres dispositifs, ce travail se poursuivra dans les mois à venir.

Dans la continuité des évolutions réglementaires, l'EPT devra en effet mettre en place un plan partenarial de la gestion de la demande et de l'information aux demandeurs (PPGDID).

Celui-ci devra prévoir entre autres les modalités d'enregistrement de la demande et la répartition territoriale des guichets enregistreurs, l'organisation du service d'information et d'accueil du demandeur, les modalités d'examen des demandes particulières, les dispositifs d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement, les moyens de gestion des mutations internes, le dispositif de cotation de la demande ou encore le cas échéant, le dispositif de location voulue.

Celle-ci, initiée par la Loi ALUR et confirmée par la LEC, remplace la location choisie.

Elle est définie comme un système impliquant que tout ou partie des logements disponibles sur le territoire concerné soient portés à la connaissance du public, avec leur description et leurs conditions d'accès, sur un support commun.

Les bailleurs sociaux et les réservataires doivent prendre les dispositions nécessaires à sa mise en œuvre.

Enfin, une cotation devra être mise en place d'ici fin 2021 par l'ensemble des bailleurs ; cotation et règlements intérieurs devront ainsi intégrer les principes posés par le PPGDID.

III.3 – Etat des demandes et des attributions 2019

Dans le cadre de la gestion du parc de logements existants, la Ville entretient des relations étroites avec son office de l'habitat.

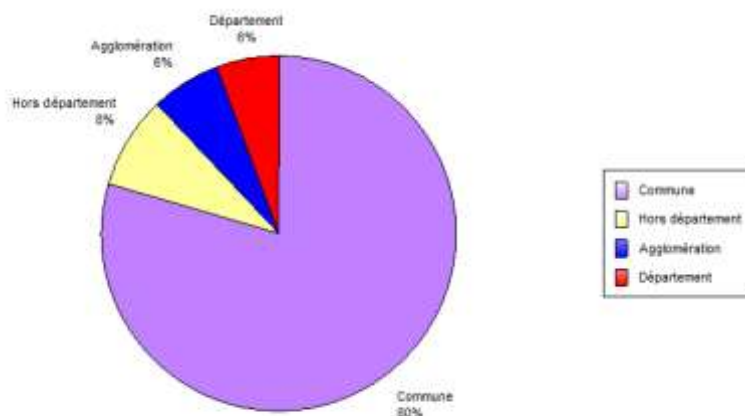
En ce qui concerne le parc de logements de Hauts-de-Seine Habitat, autre bailleur important sur le territoire, un partenariat a été mis en place, notamment au travers de la démarche de gestion urbaine de proximité mise en œuvre pour le quartier des Blagis.

Le contrat de proximité signé dans ce cadre en juin 2016 est arrivé à terme. Hauts-de-Seine Habitat prévoit d'en établir un bilan pour envisager les actions à venir. En attendant, les relations de proximité établies se poursuivent, notamment par le biais du travail autour des attributions.

Des réunions de concertation se tiennent mensuellement pour préparer les commissions d'attribution et échanger sur les dossiers. Les échanges sont fluides et le partenariat de qualité.

Cette année encore, plus de 6 000 ménages demandent à bénéficier d'une attribution à Sceaux ; dont 1 055 qui se sont fait connaître auprès du service Habitat et ont une demande connue de la Ville.

Parmi les ménages demandant Sceaux en premier souhait, 640 résidents déjà sur la ville. Par ailleurs, 86% des demandeurs sont des habitants du territoire Vallée sud Grand Paris.



Enfin, 61 demandeurs travaillant à Sceaux exprimant le souhait de se rapprocher de leur travail.

Parmi les demandeurs, plus de la moitié souhaiterait accéder au logement social et 35% souhaiterait changer de logement au sein de parc social.



Dans un souci permanent de service rendu aux Scéens, les candidats à un logement social sont reçus soit à leur demande afin de pouvoir exposer leur situation soit à l'initiative du service pour mieux comprendre leur situation. L'ensemble des ménages positionnés en vue d'un passage en Commission d'attribution sont rencontrés au moins une fois lors de l'instruction du dossier. Au total, 138 demandeurs ont été reçus par le service en 2019. Par ailleurs, 88 ménages ont été reçus par la conseillère municipale déléguée à l'Habitat (66 en 2018).

Le nombre de congés transmis au service Habitat en 2019 (hors relogement des Mésanges) sur la ville est de 95 contre 51 en 2018 (43 logements chez Sceaux Bourg-la-Reine Habitat, 46 chez Hauts-de-Seine Habitat, 2 chez France Habitation et 2 chez Domaxis).

Parmi ces 95 logements, seuls 8 % relèvent du contingent de la Ville.

Mais, fort du partenariat établi avec les bailleurs présents sur la Ville, c'est sur l'ensemble de ces logements que la Ville a pu présenter les dossiers de demandeurs connus et suivis par le service.
