

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 18 décembre 2014

NOTE DE PRESENTATION

**OBJET : Politique de l'habitat – projet de PLH 2015-2020 et bilan d'activité 2014**

Rapporteur : Roselyne Holuigue-Lerouge

I – Le logement à Sceaux en quelques chiffres

La Ville dispose, sur son territoire d'environ 8 500 résidences principales dont 1817 logements conventionnés ; 47 % de ces logements conventionnés sont gérés par Sceaux Habitat, 40 % par Hauts-de-Seine Habitat et 12 % par France habitation.

A ces logements comptabilisés au titre de la loi SRU s'ajoutent 211 logements intermédiaires de type PLI (Prêts Locatifs Intermédiaires), gérés essentiellement par Sceaux Habitat et Domaxis.

Les logements conventionnés au titre des prêts locatifs de type PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) représentent 61 % de la totalité du parc conventionné et les prêts locatifs de type PLS (Prêt Locatif Social) représentent 39 % du parc conventionné. Ainsi, le territoire dispose d'une offre locative intermédiaire et complémentaire à l'offre locative de logements sociaux de type PLAI-PLUS.

II – Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération

Le conseil communautaire de la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre a décidé le 7 décembre 2012 de réviser le programme local de l'habitat adopté pour la période 2008-2013.

Le bilan du PLH 2008-2013 a mis en évidence que :

- Le territoire des Hauts-de-Bièvre présente une forte attractivité résidentielle liée notamment à la qualité de son cadre de vie et à son positionnement stratégique dans l'aire francilienne.
- Les objectifs de production de logements ont été tenus avec, entre 2008 et 2013, 4 912 logements autorisés selon les données Sitadel (soit 106,9 % de l'objectif total du PLH), et 5 461 logements autorisés selon les données des villes (soit 118,7 % de l'objectif total du PLH). Concernant la production de logements sociaux, l'objectif est également atteint avec 1 192 logements agréés hors conventionnement du parc Icade (soit 88,3 % de l'objectif total du PLH) et avec 2 543 logements agréés au total y compris le rachat et le conventionnement du parc Icade (soit 188,4 % de l'objectif total du PLH).
- L'offre d'habitat produite sur le territoire a répondu à des besoins spécifiques du territoire, avec la création de structures dédiées notamment pour les étudiants, pour les personnes âgées, pour les gens du voyage et pour les publics très sociaux.

Par courriers du 15 avril 2013 et du 29 juillet 2013, les Préfets des Hauts-de-Seine et de l'Essonne ont transmis leurs attentes en matière de production de logements découlant de la Territorialisation des Objectifs de l'offre de Logements (TOL), issus de la loi sur le Grand Paris.

Pour le territoire des Hauts-de-Bièvre, l'objectif est de 1170 logements par an (dont 950 dans les Hauts-de-Seine et 220 en Essonne), soit 7020 logements sur la durée du PLH (dont 5 700 dans les Hauts-de-Seine et 1 320 en Essonne).

Les objectifs du PLH 2015-2020, en matière de production de logements sont donc les suivants :

	<b>Nombre de logements sur six ans</b>	<b>Nombre de logements par an</b>
<b>Production de logements au total</b>	<b>7 020</b>	<b>1 170</b>
dont logements sociaux	2 457	410
dont locatif intermédiaire	140	23
dont accession sociale	140	23
dont accession maîtrisée	1 053	176
dont marché libre	3 229	538

Les objectifs de production de logements sociaux sont déclinés par commune pour la période 2015-2020. Il en résulte les objectifs suivants pour la ville de Sceaux pour l'ensemble de la période :

- objectifs de production de logements : 871
- dont logements sociaux : 590

Les opérations en cours de réalisation ou projetées sur la Ville (et notamment le projet d'aménagement des Quatre-Chemins) doivent permettre à la Ville d'atteindre globalement ces objectifs.

Les orientations retenues dans le programme d'actions du PLH sont par ailleurs les suivantes :

<b>Orientations thématiques</b>	<b>Actions</b>
<b>Produire une offre adaptée et anticiper les besoins futurs</b>	1 Atteindre les objectifs de production de logements
	2 Anticiper la production future en menant une politique foncière active
	3 Poursuivre l'effort en faveur de la production et du renouvellement du logement social
	4 Développer ponctuellement une offre en locatif intermédiaire
	5 Produire une offre en accession à la propriété adaptée aux revenus des classes moyennes
<b>Coordonner les réponses pour les publics spécifiques</b>	6 Renforcer l'offre de logements pour les jeunes actifs
	7 Rénover l'offre pour les étudiants
	8 Contribuer à la fluidification de l'offre à destination des publics très sociaux
	9 Apporter des réponses pour le logement des personnes âgées et handicapées
<b>Poursuivre l'amélioration du parc existant et favoriser la mixité dans les secteurs les plus fragiles</b>	10 Répondre aux objectifs des schémas départementaux en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage
	11 Poursuivre les actions en matière de détection et résorption de l'habitat indigne
	12 Améliorer la qualité du parc existant
<b>Moyen transversal : Conduire la politique de l'habitat</b>	13 Favoriser la mixité sociale dans les secteurs les plus fragiles
	14 Consolider les outils de suivi et d'animation du PLH

Ces objectifs rejoignent ceux énoncés dans le projet d'aménagement et de développement durable de la Ville.

L'intégralité du projet de PLH tel qu'il a été approuvé par le conseil communautaire lors de sa séance du 5 décembre 2014 est accessible au lien suivant :

[http://codra.servehttp.com/ETUDES/92\\_CAHB\\_PLH\\_COMMUNES](http://codra.servehttp.com/ETUDES/92_CAHB_PLH_COMMUNES)

### III – La production de logements à Sceaux

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU a défini des objectifs en matière de politique de l'habitat, notamment :

- aménager des quartiers durables
- maintenir une dynamique de vie et d'habitat ;
- faire de Sceaux un véritable campus urbain.

Dans ce cadre, deux opérations seront prochainement livrées :

- 6 logements PLUS-PLAI réalisés 7-9 rue des Clos Saint-Marcel par Sceaux Habitat,
- 71 logements PLS pour étudiants construits par Sceaux Habitat 58 boulevard Desgranges.

La réalisation des objectifs résultant du Programme local de l'habitat résultera essentiellement de la mise en œuvre des secteurs de projet définis au PLU.

Les acquisitions foncières réalisées au cours des dernières années permettent ainsi d'envisager la mise en œuvre opérationnelle de lots du secteur des Quatre-Chemins au cours de l'année 2015.

En ce qui concerne ce secteur, la construction d'environ 600 logements (dont environ un tiers de logements locatifs aidés, un tiers de logements intermédiaires et un tiers de logements en accession) est ainsi programmée. 170 logements seront par ailleurs démolis. Conformément aux orientations du PLU, la réalisation de 270 logements étudiants est par ailleurs prévue dans le secteur des Quatre-Chemins et le secteur Albert 1<sup>er</sup>. D'autres opérations en secteur diffus viendront compléter ces programmes.

Les logements dont la réalisation est prévue dans le cadre de ces secteurs de projets permettront de répondre aux objectifs du PLH ainsi qu'aux obligations résultant de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social qui a porté de 20 à 25 % la part exigible de logements locatifs sociaux au sein de la commune.

#### IV – La demande et les attributions de logements sociaux

En matière de demande de logements sociaux, on observe, comme les années précédentes, une augmentation du nombre de personnes ayant fait figurer Sceaux parmi les communes souhaitées au niveau de la région Ile de France puisque 6 152 demandes sont concernées contre 5 667 en 2013 soit une croissance de 8%.

Cette augmentation peut s'expliquer par la forte attractivité de la ville pour sa qualité de vie et pour les structures d'enseignement, l'évolution, en janvier 2014, du dossier cerfa qui propose désormais aux demandeurs un choix de localisations souhaitées au nombre de huit communes au lieu de cinq précédemment.

La progression des ménages sans lien à la Ville enregistre une légère hausse : sur les 6 152 dossiers, plus de 75 % correspondent à des ménages ne résidant pas à Sceaux et ne travaillant pas sur la commune (contre 70% en 2013).

Parmi ces 6 152 demandes, 888 ont donné lieu à dépôt d'un dossier auprès du service Habitat de la Ville (contre 711 à la même période l'année précédente, soit une hausse de près de 25 %).

En 2014, 198 demandeurs ont été reçus dans le cadre des plages horaires réservées à l'accueil du public, soit une augmentation d'environ 10 % comparé à 2013.

##### 1 - Etat de la demande

###### Catégorie de ménages

	Nombre	%	
La part des d'une constitue tiers des	Personne seule	345	39 %
	2 personnes	102	11 %
	3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage	238	27 %
	4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	175	20%
	5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	19	2%
	6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	9	1 %
	<b>Total</b>	888	100 %

ménages  
personne  
plus d'un

demandeurs. Il est à noter une augmentation constante, depuis la mise en place de la gestion de la demande par la Ville, des ménages isolés et des familles monoparentales.

###### Age du demandeur

	Nombre	%
Entre 0 et 20	0	0 %
Entre 21 et 30	178	20 %
Entre 31 et 40	267	30 %
Entre 41 et 50	276	31 %
Entre 51 et 60	104	12 %
61 et +	63	7 %
<b>Total</b>	888	100 %

Plus des trois quarts des demandeurs sont des personnes âgées entre 31 et 50 ans. La population jeune constitue près d'un quart du fichier.

### Statut actuel du demandeur

	Nombre	%
Locataire HLM	333	38 %
Locataire parc privé	279	31 %
Hébergé	172	19 %
Propriétaire	66	7 %
Structures d'hébergement	25	4 %
Logement de fonction	5	1 %
Habitat mobile	4	1 %
Sans abri	4	1 %
<b>Total</b>	<b>888</b>	<b>100 %</b>

Près de 40 % des demandes concernent des mutations au sein du parc social. On relève une légère augmentation, en 2014, de la part des demandeurs ayant le statut de locataire du parc privé (+3%) et de propriétaire (+ 1 %).

### Motifs de la demande

	Nombre	%
Logement trop petit	264	30 %
Logement trop cher	232	26 %
Sans logement ou hébergé	167	19 %
Divorce, séparation	81	9 %
Problèmes d'environnement	29	3 %
Logement repris ou mis en vente	21	2 %
Raisons de santé	20	2 %
Décohabitation	19	2 %
Handicap	15	2 %
Accédant à la propriété en difficulté	13	1 %
Logement insalubre	7	1 %
Rapprochement du lieu de travail	6	3 %
Futur mariage	5	
Logement trop grand	5	
Autres	4	
<b>Total</b>	<b>888</b>	<b>100 %</b>

On relève cette année une légère augmentation des motifs « logement trop cher » (+ 3%) et « sans logement ou hébergé » (+ 4%).

### Type de logement souhaité

Les deux tiers de la demande concernent des logements de types 2 et 3.

La demande en matière de grands appartements (T5 et +) est légèrement en baisse en 2014 (- 1%).

### Type de logements

	Nombre	%
T1	5	16 %
T2	9	29 %
T3	12	39 %
T4	3	10 %
T5	2	6 %
<b>Total</b>	31	100 %

On relève

relève une très légère augmentation des désignations opérées en 2014 comparé à celles de 2013 qui étaient au nombre de 28. Le taux de rotation des logements est très faible.

### Répartition par type de prêt

	Nombre	%
PLA/PLUS	14	45 %
PLA CFF/PLS (logements intermédiaires)	17	55 %
<b>Total</b>	31	100 %

Il est donc proposé au bien vouloir prendre communication sur la politique de l'habitat

conseil municipal de acte de la mise en œuvre de la en 2014.