

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 11 février 2016

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Rapport sur la politique de l'habitat en 2015

Rapporteur : Roselyne Holuigue-Lerouge

L'habitat constitue une composante essentielle de la politique engagée par la Ville et le logement se situe au centre de plusieurs problématiques.

C'est pourquoi la Ville s'est engagée de longue date afin de maîtriser le développement d'une offre de logements équilibrée.

La mise en révision du PLU adoptée par le conseil municipal lors de sa séance du 12 février 2015, et le débat sur les orientations générales du PADD (séance du 24 juin 2015) ont permis de préciser les objectifs de la commune dans ce domaine en formulant des préconisations et des orientations.

Un des enjeux en matière d'habitat est que Sceaux puisse offrir une qualité de vie dans la totalité de ses quartiers, ce qui suppose une véritable mixité sociale et fonctionnelle, tout en gardant son identité et sa spécificité et en répondant aux obligations qui lui sont faites en vertu de la loi.

L'engagement de la Ville en matière d'habitat s'inscrit en effet dans le cadre de documents et dispositifs de planification que sont le SDRIF dont la dernière version a été adopté en octobre 2013, la loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010, le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2015-2020 approuvé par la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre le 18 décembre 2015 et le Plan local d'urbanisme (PLU).

Cet engagement s'inscrit également dans un contexte de gouvernance territoriale en mutation dans le cadre de laquelle les objectifs poursuivis à l'échelle métropolitaine seront précisés au cours des deux années à venir.

I. Une production de logements maîtrisée

I.1 - Eléments de contexte

Un des enjeux sur lequel s'est fondée la politique du logement définie dans le PLU est de maintenir une dynamique de population sur le territoire.

Après une diminution sensible, Sceaux a enregistré depuis 2009 une légère progression de sa population (19 718 en 2013).

Le nombre de ménages a augmenté depuis (8 324 en 1999 contre 8 653 en 2011) alors que la taille des ménages a diminué (2,28 en 1999, 2,25 en 2011).

La part de la population âgée de moins de 14 ans a augmenté de 0,2% entre 1999 et 2010, ainsi que celui de la population âgée de 75 ans et plus.

Les évolutions de la société sont ainsi marquées par une évolution des modes de vie (familles isolées, monoparentales, recomposées, divorces) et une augmentation des besoins en logement.

La reprise modérée du rythme de construction a permis une très légère hausse du nombre d'habitants, mais n'a pas permis de contrebalancer le constat fait en 2009 en ce qui concerne la représentation des jeunes ménages dans la population. En effet, malgré un ralentissement du vieillissement de la population, l'augmentation de la population profite peu aux jeunes ménages dont le nombre reste stable.

Les objectifs supra-communaux

Les dispositions édictées dans le SDRIF adopté le 18 octobre 2013 mentionnent que le territoire de la ville de Sceaux se situe dans un secteur de densification à proximité d'une gare ; le quartier de Robinson étant qualifié de secteur à fort potentiel de densification. A l'horizon 2030, le Schéma entend que la Ville ait augmenté au minimum de plus de 15% sa densité humaine et sa densité moyenne des espaces d'habitat.

Par ailleurs, le PLH 2015-2020 élaboré par la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre prend également en compte le SDRIF à travers la territorialisation des objectifs de logement, définie par l'Etat et qui s'élève à 1 170 logements/an sur l'ensemble du territoire de la CAHB. Ce PLH prévoit, pour Sceaux, la création d'environ 870 logements sur la période 2015-2020.

Le débat du 24 juin 2015 sur les orientations générales du PADD a mis en évidence la nécessité d'une évolution du parc, tout en veillant à ce que chaque âge de la vie puisse trouver sa place sur le territoire.

Rappel des orientations générales des objectifs sur le territoire communal

Dans la continuité des orientations définies dans l'actuel PADD, la Ville réaffirme donc la véritable opportunité que constituent les secteurs de projets qu'elle a délimités, pour inscrire le territoire dans les enjeux de la loi ALUR (atteindre 25% de logements aidés d'ici à 2025), du SDRIF et de la Métropole du Grand Paris, par une politique de renouvellement et d'intensification urbaine sur des quartiers très bien équipés et desservis, permettant leur requalification et leur intégration au territoire. Il s'agit là de répondre aux besoins de logements sans remettre en cause la qualité paysagère et la valeur patrimoniale du tissu urbain existant, et de répondre à l'objectif global de renforcement de la densité (humaine et de logements) comme le prescrit le SDRIF 2013.

Pour atteindre les objectifs définis dans le SDRIF, à l'horizon 2030, l'essentiel de la production de logements résultera de la mise en œuvre de la démarche de secteurs de projets, avec :

- à court et moyen terme, sur la période couverte par le PLH 2015-2020, un objectif d'autoriser la création de 800 logements environ (dont environ 270 logements pour étudiants) dans les secteurs Quatre-Chemins et Albert 1^{er}. Soit un objectif de 130 logements par an sur cette période ;
- des perspectives à plus long terme pour ce qui concerne la finalisation de l'opération des Quatre-Chemins et dans les secteurs place du Général de Gaulle et Petit Chambord.

Cette nouvelle offre sera complétée par la réalisation de petites opérations, de type pavillonnaire ou petits collectifs, bien intégrées dans l'environnement. Par ailleurs, la diversification de l'offre de logements constitue également un des objectifs clairement identifiés afin de « *permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel* ». « *Cela suppose de disposer de logements adaptés aux besoins spécifiques de certaines catégories de population* ».

La déclinaison des objectifs dans le PADD : le projet de ville durable

Dans ce contexte, l'objectif défini, en matière d'habitat, au sein du projet de ville durable, est de permettre à chacun de « *vivre, travailler et étudier à Sceaux* ».

Afin de maintenir une dynamique de vie et d'habitat, pour répondre aux objectifs du SDRIF et du PLH, tout en maintenant un équilibre entre toutes les composantes de sa population, notamment en faveur de jeunes ménages avec enfants, la Ville doit travailler sur la diversification de l'offre de logements (libres, intermédiaires et aidés, locatifs et en accession, collectif et individuel). Cette diversité porte autant sur la taille des logements que sur leur statut.

La Ville atteindra le seuil de 25% de logements sociaux (selon les définitions actuelles) à l'horizon 2025 comme le veut la loi et prévoira les dispositifs nécessaires pour maintenir cet équilibre à long

terme en poursuivant les dispositions en matière de mixité sociale et générationnelle de manière répartie et équilibrée sur le territoire.

Afin de tendre vers les objectifs fixés, notamment ceux du SDRIF à l'horizon 2030, la Ville devra poursuivre la production de logements pour accueillir les familles, les jeunes actifs et les étudiants.

La mise en œuvre d'une réelle mixité sociale et générationnelle s'est concrétisée par différentes opérations au cours des années précédentes et devra se poursuivre dans la diversification et la production de logements (accession, création de logements aidés, conventionnement, requalification du parc privé existant) dans le cadre d'une démarche de développement durable et de maîtrise de la consommation énergétique.

La rareté et la cherté du foncier, la baisse des aides à la pierre, l'augmentation des fonds propres injectés par les organismes HLM et les subventions apportées par les collectivités territoriales considérablement nécessaires aux équilibres des opérations sont autant d'éléments qui freinent la production de logements locatifs aidés, et empêchent pratiquement les opérations de rénovation.

Sans la maîtrise d'opérations encadrées, la production de logements locatifs aidés n'aurait pas pu être développée.

I.2. – Bilan 2015

Le parc de logements existants

Le nombre de résidences principales sur le territoire est de 8 508 dont 21 % de maisons individuelles, 76 % de logements collectifs et 3 % de structures d'hébergement spécifiques.

48 % des habitants sont propriétaires, 48,5 % sont locataires, 3,5 % occupants à titre gratuit.

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

La Ville dispose, sur son territoire, à la date du 31 décembre 2015 de 1 850 logements conventionnés soit 21,7% contre 1817 en 2014.

Ce taux a augmenté suite à la livraison de la restructuration de l'EPHAD, maison de retraite publique Marguerite Renaudin, qui accueille des personnes âgées dépendantes. La restructuration de l'établissement a permis de proposer 98 lits soit 14 lits supplémentaires. Cette création a contribué à l'effort de construction de logements aidés puisqu'elle a été comptabilisée au titre de l'inventaire 2015 des logements locatifs sociaux de la commune à raison de un pour trois.

Au 1^{er} janvier 2016 se sont notamment ajoutés les 71 logements de la résidence pour étudiants Edouard Depreux.

La commune a contribué à la production de logements aidés par le versement de subventions et par les garanties aux emprunts.

Dans le cadre de travaux d'entretien de son patrimoine, Sceaux Habitat a entrepris la réhabilitation de quatre résidences et a sollicité à ce titre la garantie de la Ville pour les prêts contractés.

La réalisation de 6 logements locatifs de type PLUS est par ailleurs en cours par Sceaux Habitat dans le cadre d'une VEFA 7/9 rue des Clos Saint-Marcel.

La réalisation de petites opérations bien intégrées dans le tissu urbain par Sceaux Habitat confirme l'intérêt pour la Ville de disposer d'un office public de l'habitat municipal, opérateur de proximité pour la construction et la gestion de logements sociaux.

La Ville a également mis en place un partenariat avec France Habitation pour l'opération de reconstruction de 220 logements sociaux de la résidence des Mésanges, par la signature d'une convention-cadre et l'attribution d'une première tranche de subvention d'un montant de 67 000€. En contrepartie de cette subvention, France Habitation confèrera à la Ville des droits de réservation.

II. Une gestion partagée de la demande

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.

En matière de demande de logements sociaux, on constate que le nombre de demandeurs ayant fait figurer Sceaux parmi les communes souhaitées au sein du système régional d'enregistrement se stabilise puisque 6 172 demandes sont concernées en 2015 contre 6 152 en 2014.

La mise en place du portail grand public au mois d'avril 2015 permet aux demandeurs de logements sociaux de saisir leur première demande de logement et/ou leur renouvellement de dossier et facilite la gestion des demandes. Cette application fait partie des réformes définies au sein de la loi ALUR afin de s'adapter aux nouveaux enjeux.

L'article 97 de la loi ALUR apporte un certain nombre d'innovations au bénéfice du demandeur de logement social qui impactent de manière significative les systèmes d'information du logement social :

- la mise en place du droit à l'information du demandeur sur la procédure ainsi que l'offre et la demande de logement social depuis février 2015 ;
- l'enregistrement en ligne : dépôt, mise à jour et renouvellement ;
- la gestion partagée de la demande ;
- le droit à l'information du demandeur sur l'avancement du traitement de sa demande.

Les ménages sans lien avec la Ville restent élevés puisque sur les 6 172 dossiers, plus de 76 % correspondent à des ménages ne résidant pas à Sceaux et ne travaillant pas sur la commune.

Parmi ces 6 172 demandes, 894 ont donné lieu à dépôt d'un dossier auprès du service Habitat de la Ville : ce nombre reste stable puisque 888 dossiers étaient en instance à la même période l'année précédente.

Etat des attributions

Nombre de relogements enregistrés par bailleur tous contingents

	Total	%
Hauts-de Seine Habitat	54	46%
Sceaux Habitat et SEMA	53	45%
Domaxis	4	3%
France Habitation	3	3%
Logement Francilien	3	3%
TOTAL	117	100%

Nombre de désignations par contingents

	Total	%
Organismes HLM et 1%	87	74%
Contingent préfectoral (mal logés)	23	20%
Mairie	7	6%
TOTAL	117	100%

Etat de la demande

Catégorie de ménages

	Nombre	%
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 %
Total	888	100 %

La part des ménages d'une personne constitue plus d'un tiers des 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 %
Total	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 %
Total	888	100 %

Près de 40 % des demandes concernent des mutations au sein du parc social. On relève une légère augmentation, de 2015 par rapport à 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	
Total	888	100 %

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%).

Il est proposé au conseil municipal de donner acte du présent rapport.