

Séance du 16 décembre 2021

NOTE DE PRESENTATION

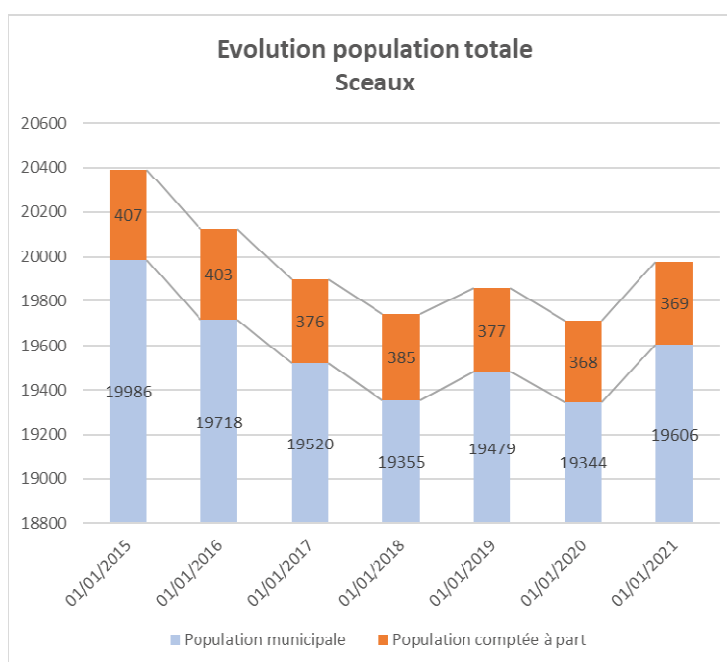
OBJET : Rapport sur la politique de l'habitat en 2021Rapporteur : Roselyne Holuigue-Lerouge

La politique du logement et de l'habitat conduite par la Ville a pour objet 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.

Ce rapport – dont la production n'est nullement obligatoire – fait le point sur la situation en la matière en 2021.

A. Les habitants de Sceaux en quelques chiffres

Après une diminution de la population plusieurs années consécutives, au 1^{er} janvier 2021 la population totale scéenne était de 19 975 habitants y compris la population comptée à part.



La population de plus de 60 ans continue à augmenter, représentant plus d'un quart de la population scéenne (25,8%), la part des moins de 20 ans est également significative (25%) signe d'une véritable mixité de la population.

Parmi les moins de 30 ans, la population est constituée d'une forte représentation des jeunes de 15 à 29 ans (20,1%). La population des moins de 14 ans qui diminuait ces dernières années, est en augmentation au 1er janvier 2021 (17,6%).

En lien avec cette présence importante de jeunes, il est à noter qu'à Sceaux vivent 3 182 familles avec enfants dont 17% de familles de trois enfants et plus.

En outre, 91% de la population occupait déjà son logement ou un logement à Sceaux l'année précédente.

B. L'habitat à Sceaux en quelques chiffres

La loi relative au Grand Paris impose la construction de 70 000 logements par an et le SDRIF impose une augmentation de la densité humaine et bâtie de plus de 15% dans les secteurs bien desservis et équipés. A l'échelle de Sceaux, cela se traduit par un objectif de construction de 100 logements par an, produits essentiellement dans les secteurs de projet tel que le secteur des Quatre-Chemins.

En lien avec l'INSEE, le travail de mise à jour du RIL (répertoire d'immeubles localisés) engagé depuis 2019 s'est poursuivi en 2021 et a permis de préciser l'inventaire des logements existants.

Le nombre de résidences principales est actuellement de 8 621.

Les maisons individuelles représentent 21% des logements à Sceaux et le collectif 79%. 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 (28%) et les logements de 3 pièces représentent 23% d'entre eux.

En 2021, les enquêtes de recensement sur le terrain n'ont pu avoir lieu compte-tenu du contexte sanitaire. Toutefois, l'INSEE sera en capacité de calculer la population sur la base du RIL mis à jour, en utilisant des algorithmes de calcul basés sur l'historique quantitatif des collectes précédentes.

I- LE LOGEMENT SOCIAL, DYNAMIQUES DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

A. L'offre de logements :

1) Nombre de logements et répartition par bailleur

La Ville dispose sur son territoire, à la date du 1er janvier 2021, de 2 268 logements sociaux selon le décompte réalisé par les services de la Préfecture.

Les principaux bailleurs sont Sceaux-Bourg-la-Reine habitat (1 165 logements) puis Hauts-de-Seine Habitat (886 logements) et SEQENS (223 logements). RATP Habitat (27 logements), 1001 vies Habitat (27 logements) et d'autres organismes complètent l'offre.

2) Inventaire au titre de la SRU

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

A Sceaux, pour la deuxième année consécutive, ce taux est dépassé. La réalisation de ces objectifs résulte de l'effort de construction engagé par la Ville depuis 2014, notamment à travers le programme de renouvellement urbain du quartier des Quatre-Chemins.

Année	Nombre de résidences principales	Nombre de logements comptabilisés SRU	%
2014	8500	1817	21,3%
2018	8546	1956	22,8%
2019	8571	1966	23%
2020	8556	2345	27%
2021	8624	2268	26,3%

3) *Evolutions de l'inventaire*

Dans le cadre du programme de rénovation du quartier des Quatre-Chemins, le bailleur SEQENS a procédé à la démolition de 79 logements situés 1-15 rue des Mésanges après que l'ensemble des ménages ait été relogé, notamment sur le site construit à cet effet et livré en 2019 au 17-21 avenue Jules-Guesde.

4) *Livraisons réalisées en 2021*

- 162 avenue du Général-Leclerc / 14 avenue de Berry :

SEQENS a acquis en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) dans un ensemble de 43 logements, 12 logements conventionnés : 6 PLUS et 6 PLS situés 14 avenue de Berry. Cette opération livrée après le 1er janvier 2021 apparaîtra dans le décompte en 2022.

- Opération 2 ter Jules Guesde :

Dans le cadre de l'opération d'acquisition-amélioration de l'immeuble existant comprenant 23 logements sis 2 ter avenue Jules-Guesde, le bailleur RATP a procédé à la transformation de deux garages et de deux duplex en 4 logements permettant ainsi une offre totale de 27 logements sociaux.

5) *Intermédiation locative*

Les logements comptabilisés au titre de la loi SRU intègrent depuis le 1er janvier 2020 les logements en intermédiation locative (IML).

Il s'agit d'un dispositif d'aide aux personnes mal logées. Il consiste à louer des logements dans le parc privé ou social à des associations qui les sous-louent temporairement à des ménages en difficulté. A Sceaux, 22 logements et autant de familles relèvent de ce dispositif.

La plupart de ces ménages arrivent par le biais du service intégré d'accueil et d'orientation des Hauts-de-Seine (SIAO 92) ou de la DRIHL via le dispositif SOLIBAIL.

Une fois identifiées, les familles sont orientées vers les associations assurant la gestion des logements mis à disposition dans le cadre de l'IML. Après une période pouvant aller jusqu'à 4 ans, les familles doivent être logées de manière pérenne dans un logement autonome du parc social. Les principales associations présentes à Sceaux sur ce type d'offre sont : Habitat et humanisme, le Centre d'action sociale protestant, SOLIHA et Insertoit.

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

Les Quatre-Chemins :

Le projet de rénovation complète de la résidence des Mésanges sera achevé d'ici 2025. La 2ème phase du projet est en cours de finalisation et offrira 90 logements pour reloger les locataires restants (44) et accueillir de nouveaux occupants. La livraison du programme est prévue pour le 3^{ème} trimestre 2022.

Pour cela, le bailleur SEQENS mettra en place une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).

La 3ème phase comprendra la construction de 120 logements conventionnés et de 58 logements proposés à l'accession. Sa livraison est prévue à échéance 2025.

Albert 1^{er} :

Sceaux-Bourg-la-Reine a acquis en VEFA de 22 logements neufs situés au 14-18 rue Poincaré, dont les travaux ont commencé fin 2021 pour une livraison prévue début 2024.

Les 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.

Ilot Voltaire – Place du Général De Gaulle :

La construction de 32 logements sociaux est prévue sur cette opération, qui seront propriété de Sceaux Bourg-la-Reine Habitat.

C. La demande de logement

En 2021, 7 413 ménages demandent à bénéficier d'un logement social à Sceaux, dont 949 qui demandent Sceaux en 1^{er} choix.

Profil des demandeurs

17% des demandeurs ont déposé leur dossier il y a moins d'un an. 83% ont une demande de plus d'un an, parmi eux 28% des demandeurs ont déposé leur demande avant 2017.

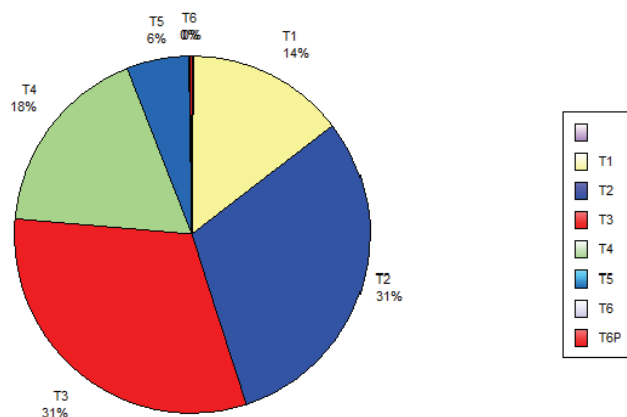
Les personnes vivant seules et les familles monoparentales représentent respectivement 20% et 47% des demandeurs de logement social à Sceaux alors que les couples sans enfant ne sont que 5% et les familles avec un ou plusieurs enfants représentent 28% des demandeurs.

La très grande majorité des demandeurs ont un lien avec la commune. Parmi eux, 60% occupent déjà un logement à Sceaux et 5% y travaillent.

Type de logement souhaité

En 2021 les deux tiers de la demande concernent des logements de types 2 et 3. Un peu moins d'un quart des demandeurs souhaitent un grand logement (T4 et +) et 14% un studio, soit une présence non négligeable de demandeurs de petits logements.

Parmi les demandeurs souhaitant intégrer un logement social à Sceaux en premier souhait, un quart occupe déjà un logement social et 75% souhaitent pouvoir y avoir accès.



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

La loi MOLLE en 2009 puis la loi ALUR en 2014 ont engagé une réforme en profondeur de la gestion de la demande de logement social et des attributions depuis maintenant plus de 10 ans.

Complétées par la loi Egalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 et renforcée par la loi ELAN en 2018, la réglementation impose que les structures intercommunales aient à présent la responsabilité de définir les grandes lignes des politiques d'attribution.

A ce titre, il est 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.

1) Accueillir et informer les demandeurs

Ces évolutions réglementaires visent à faciliter l'accès au numérique par les demandeurs. La ville de Sceaux reste guichet enregistreur afin d'aider les demandeurs n'ayant pas la possibilité de faire les démarches en ligne. A Sceaux en 2021, 62% ont formulé leur demande directement en ligne traduisant ainsi la sensibilisation faite depuis 2019 auprès des usagers.

2) Attribuer les logements sociaux

La Ville propose en concertation avec les bailleurs des dossiers de candidatures en prenant en compte la situation personnelle du demandeur et l'ancienneté de sa demande.

Si le dossier est retenu pour être présenté aux membres de la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), le service Habitat instruit le dossier en

demandant aux candidats une liste exhaustive de pièces réglementaires. Chaque réservataire doit proposer trois candidatures sur les logements qui lui sont mis à disposition par le bailleur.

Les attributions s'effectuent ensuite lors des réunions de CALEOL organisées par les bailleurs. La CALEOL est une instance indépendante dont la décision est souveraine. Elle doit par ailleurs étudier l'occupation du parc existant par les locataires en place tous les trois ans.

3) *Agir en direction des publics prioritaires*

Depuis l'adoption de la loi Egalité et citoyenneté en 2017, chacun des réservataires (collectivités territoriales, bailleurs sociaux, Action logement) a l'obligation de consacrer 25% des attributions annuelles sur son contingent aux demandeurs relevant du droit au logement opposable (DALO) ou à défaut aux ménages reconnus PDALPD (plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées). Le contingent préfectoral doit quant à lui être mobilisé à 100 % pour ces mêmes publics.

La loi Egalité et citoyenneté instaure également l'obligation sur le territoire de chaque établissement public territorial (EPT) d'attribuer chaque année au moins 25 % des logements situés hors des QPV aux demandeurs ayant les revenus les plus modestes (Premier quartile : moins de 10 2000 € par an par unité de consommation. La ville de Sceaux ne dispose plus de quartiers relevant de la politique de la ville.

Pour une personne seule, la limite est ainsi fixée à 850 € par mois et pour un couple avec deux enfants de moins de 14 ans à 3 340 € par mois.

4) *Réaliser les objectifs relatifs au relogement des publics prioritaires*

En 2017 la loi a supprimé la possibilité de déléguer le contingent préfectoral aux maires. Les demandeurs de logement reconnus comme prioritaires continuent de faire l'objet d'un suivi particulier par la Ville.

Au 16 décembre 2021, 17 attributions relevant du PDALPD et 16 de la procédure DALO ont été réalisées ; soit un total de 33 attributions prioritaires (19 en 2020) représentant 27% des attributions sur l'ensemble de la ville (hors contingent Action logement). L'objectif pour chaque réservataire est de 25%, ce taux atteint 35% sur l'ensemble du contingent de la Ville.

E. Un accompagnement au plus près des demandeurs

1) *Bilan des attributions réalisées en 2021*

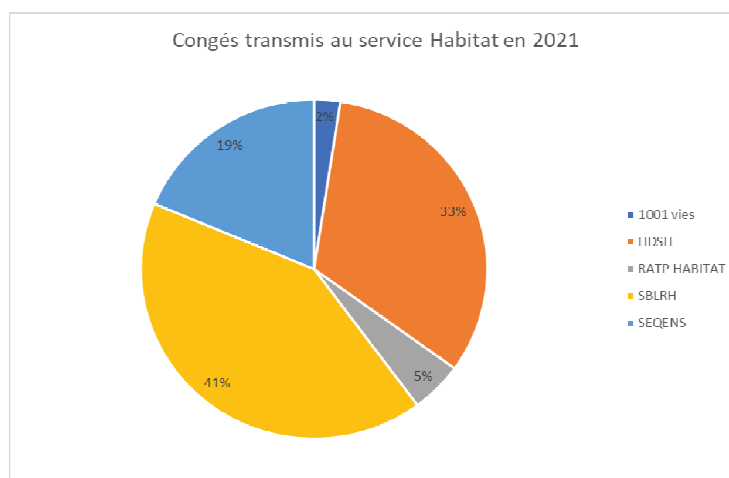
Dans un souci permanent de service rendu aux Scéens, les demandeurs de logements sociaux sont reçus soit à leur demande, soit à l'initiative du service. A cette occasion, un diagnostic est mené par le service de façon à évaluer la capacité du ménage à se loger et l'urgence de la situation.

Au moment où une opportunité se présente chez un bailleur, le service Habitat propose plusieurs candidatures qui sont étudiées lors de la CALEOL. Après l'attribution, le service Habitat peut rester en soutien du demandeur pour des questions diverses d'accès au logement. Une orientation vers les services du département des Hauts-de-Seine est parfois faite pour les candidats identifiés comme pouvant bénéficier d'un fond de solidarité au Logement (FSL) ou d'un accompagnement social lié au logement (ASLL) durant les six premiers mois dans leur logement.

Entre la mise à jour du dossier, la réception d'appels téléphoniques, l'échange de courriels ou de courriers ou encore le lien avec les bailleurs, 4 237 actions de tous types ont été réalisées par le service pour répondre aux demandeurs.

Du nouveau demandeur s'interrogeant sur l'accès à un logement social au candidat dont le dossier doit passer en CALEOL, c'est au total 212 rendez-vous qui ont été organisés en 2021 (183 en 2020) ; dont 65 ménages reçus par la conseillère municipale déléguée à l'habitat.

Le nombre de logements transmis au service Habitat en 2021 pour un passage en CALEOL sur la ville est de 122 (89 en 2020, 95 en 2019).



Une collaboration avec deux nouveaux bailleurs a été entamée en 2021 : 1001 vies et RATP Habitat, ces deux bailleurs ayant connu du mouvement sur leur parc à Sceaux.

Grâce à un partenariat établi avec les bailleurs Sceaux Bourg-la-Reine Habitat et Hauts-de-Seine Habitat, c'est sur une grande part des logements libérés que la Ville a pu présenter les dossiers de demandeurs connus et suivis par le service.

Des réunions de concertation ont lieu chaque mois à cet effet pour maintenir une dynamique commune. Ces rencontres sont également l'occasion d'échanger sur la gestion urbaine de proximité et de traiter les éventuelles difficultés existantes sur le parc de logements.

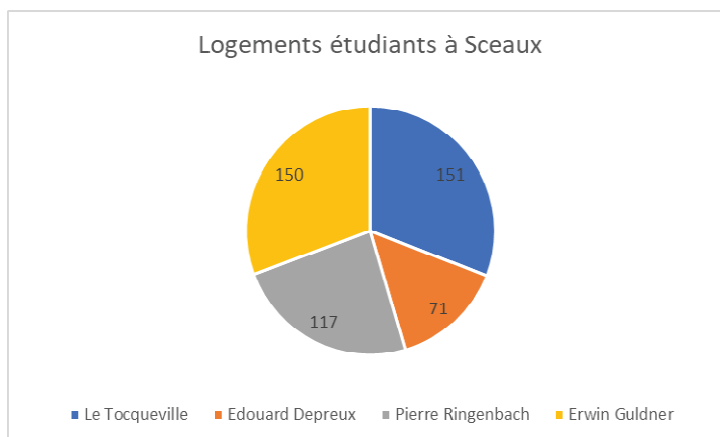
II- UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT ADAPTEE A L'EVOLUTION DES BESOINS

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

La population est vieillissante sur le parc social, mais 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. Répondre de manière diversifiée aux besoins de logement des jeunes

La Ville a encouragé 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.



Deux de ces résidences appartiennent au bailleur Sceaux Bourg-la-Reine Habitat et sont gérés par Fac Habitat : Edouard Depreux et Pierre Ringenbach. La résidence Erwin Guldner appartient au bailleur Hauts-de-Seine Habitat. La résidence Le Tocqueville appartient au réseau Studélites.

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

En 2021, 44 étudiants ou jeunes actifs se sont fait connaître au service Habitat. Tous ont été mis en relation avec le gestionnaire Fac Habitat afin qu'il soit attentif à leur candidature.

Lors de la rentrée universitaire en septembre 2021, les 3 résidences étudiantes gérées par Fac Habitat étaient entièrement occupées et, à plus de 85%, par des étudiants d'un établissement situé à Sceaux ou eux-mêmes originaires de Sceaux.

En complément de ces programmes récents, la Ville reste attentive à proposer une offre destinée à des publics diversifiés qui composent son territoire : étudiants, chercheurs, jeunes actifs.

B. Accompagner les copropriétés

La ville de Sceaux comporte 79% de logements collectifs et 21% de maisons individuelles. Si 25% 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.

Le statut de la copropriété est un régime particulier dont le régime juridique permet la répartition de la propriété d'un immeuble collectif entre plusieurs personnes. Ce régime fixe les règles de fonctionnement de cette petite collectivité, afin qu'elle vive en bonne harmonie.

Attentive au cadre de vie de tous les résidents à Sceaux, la Ville anime depuis 2011 ainsi un réseau de copropriétaires. Celui-ci comporte 110 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 juin 2021, une rencontre réunissant une trentaine de copropriétaires a été organisée. Les échanges de cette rencontre portaient particulièrement sur :

- la sécurité dans les résidences et les dispositifs existants pour lutter contre les vols et incivilités,
- les projets de biodiversité dans la ville,
- la rénovation énergétique des copropriétés : actualités législatives et aides financières,
- la mise en place du permis de louer.

C. 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 sera mis en place à compter du 1er trimestre 2022. Ce dispositif a pour objectif de lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.

À Sceaux, avant chaque nouvelle location, seront 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 impropres à l'habitation.

Pour ce faire, le propriétaire devra avant chaque mise en location déposer une demande auprès du territoire Vallée Sud Grand Paris 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 viendra visiter le logement concerné pour s'assurer de la conformité et de la décence du logement. Dans le cas contraire, la mise en location sera refusée ou conditionnée à l'exécution de travaux.

Si le bien est loué sans autorisation, le propriétaire encourt des sanctions financières : de 5000 à 15 000 € d'amende reversés à l'ANAH.

La mise en place du permis de louer concerne :

- 22 adresses précises de Sceaux,
- deux secteurs plus particulièrement : Parc de Sceaux et Blagis,
- tous les logements de type chambres, studio et 2 pièces des logements loués dans des maisons individuelles ou immeubles collectifs construits avant 1995.

D. Encourager la rénovation énergétique de l'habitat

En termes de politique de l'habitat, la Ville a poursuivi en 2021 l'engagement pris en matière de rénovation énergétique depuis plusieurs années.

A ce titre, du 15 au 17 octobre 2021 s'est tenu la 2ème 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 200 ménages d'obtenir les informations à connaître pour effectuer une rénovation énergétique au sein 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 amorcé en 2020 s'est poursuivi tout au long de l'année 2021. 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, 66 ménages se sont montrés intéressés par le parcours et 58 ménages y sont d'ores et déjà inscrits. Tous sont pris en charge par Soliha, en ayant pu bénéficier au moins d'une première rencontre permettant de connaître le projet du ménage et d'exposer les premières orientations techniques et financières possibles.

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.

Il est donc proposé au conseil municipal de prendre acte de la communication du présent rapport.