

**DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE
VILLE DE SCEAUX**

**ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

PHASE DIAGNOSTIC

ACTES

ATELIER N° 3

Mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle

Animé par Cyrille Poy

Samedi 24 janvier 2009

Les experts :

- **Paul Mathis**, ancien conseiller municipal (a réalisé une étude sur le logement social à Sceaux)
- **Ariane Chamoun**, chargée de la mission PACT ARIM, en charge de l'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) dans le centre de Sceaux.
- **Jean-Michel Nicolle**, directeur de l'EPF, école d'ingénieurs généraliste créée en 1925.
- **Henri Carlioz**, membre du conseil d'administration de la maison de retraite Marguerite-Renaudin.
- **Gérard Pinard-Legry**, responsable de l'équipe de Sceaux du Secours catholique de Sceaux
- **Eric Le Coz**, directeur de l'office public de Sceaux habitat
- **Jean-Sébastien Soulé**, architecte et directeur du CAUE 92 :
- **Catherine Brown**, directrice d'études au CODRA

Introduction de M. le maire :

M. le maire rappelle que cet atelier s'inscrit dans la démarche que l'équipe municipale a souhaité engager pour que le PLU résulte, tout au long de son élaboration, d'une réflexion collective.

M. le maire évoque quelques éléments nouveaux qui peuvent modifier l'avenir de la ville de Sceaux :

- La diminution du nombre d'habitants (150 personnes).
- La vocation universitaire de la ville (elle accueille le plus d'étudiants en Île-de-France avec Orsay) remise en question par le grand projet d'aménagement du plateau de Saclay. Les terrains en question pourraient être ôtés du PLU pour mise à disposition de l'État. Un projet de loi est en discussion au Sénat cette semaine et la semaine prochaine.
- La question du fonctionnement du RER B sur branche Robinson/Bourg-la-Reine.
- La fermeture envisagée, pour raison de dégradation, de la Cité scolaire Lakanal, si rien n'est fait.

M. le maire rappelle l'adresse du site Internet où sont consultables tous les documents nécessaires à la réflexion : www.plu-sceaux.fr

Applaudissements

Cyrille POY : Merci M. le Maire pour cette introduction. Mesdames et Messieurs, bonjour et bienvenue à cet avant dernier atelier de concertation préparatoire au PLU, consacré aujourd'hui à la mixité sociale, à la mixité générationnelle et à la mixité fonctionnelle. Comme vous venez de l'évoquer, M. le Maire, cette journée est l'occasion, pour vous ici, de participer à la définition de l'avenir de votre ville, en apportant votre contribution. Vous pouvez, je le répète, retrouver les actes de l'atelier n°1 et leur synthèse sur le site de la ville ainsi que la présentation faite par Catherine Brown du CODRA. Les actes, la synthèse et la présentation du CODRA de l'atelier n°2 seront en ligne la semaine prochaine (www.plu-sceaux.fr)

Concrètement, cet atelier va se dérouler en deux moments, Comme la semaine dernière, une première partie va être consacrée à une sorte d'état des lieux de la situation, à travers trois communications. Ces exposés permettront d'avoir à l'esprit les données fondamentales du problème.

Catherine Brown, directrice d'études au CODRA, bureau d'études spécialisé dans l'aménagement urbain, va nous présenter, dans un court instant, le diagnostic qui a été fait en matière de mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle. On écouterait ensuite les architectes Jean Sébastien Soulé et Vincent Lelièvre qui sont respectivement directeur et conseiller au sein du CAUE des Hauts-de-Seine. Ils nous feront un bref topo sur ce que représente le logement social en Île-de-France avec les grandes données : qui a droit au logement social ? Quelles sont les différentes formes de logements sociaux ? Ils donneront aussi des notions en termes de plafonds de ressources pour accéder au logement social.

Enfin, Eric Lecoq, qui est directeur de Sceaux Habitat, l'office public de logements de la ville, fera un point précis sur cet organisme et présentera une opération actuellement en construction rue des Filmins qui doit s'achever bientôt. Une opération exemplaire à bien des égards en particulier concernant l'environnement.

Puis, passé ces exposés, le micro partira dans la salle, afin que chacun puisse s'exprimer et poser des questions aux invités de la table ronde qui abordera quatre thèmes :

- *La mixité fonctionnelle : comment évoluer vers plus de mixité dans les quartiers qui sont trop souvent mono-fonctionnels ?*
- *La mixité générationnelle : comment maintenir, par exemple, les maisons de retraite en centre-ville ? Quelles solutions alternatives en matière de logement ? Quelle place aussi pour les étudiants qui sont au nombre de 8 000 à venir régulièrement à Sceaux ?*
- *La mixité sociale : comment offrir un parcours résidentiel pour tous ?*
- *Quel est le rôle de la rue et des espaces publics ?*

Je vais maintenant céder la parole à Catherine Brown, qui est directrice d'études au CODRA. Elle va nous présenter l'étude réalisée sur la question de la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle. Dans un premier temps, pouvez-vous nous expliquer ce que recouvre ces trois notions ?

Catherine Brown : Bonjour mesdames et messieurs. Mixité est un terme important qui fait partie d'ailleurs des objectifs du développement durable, tel qu'il est inscrit dans les objectifs nationaux voire internationaux. C'est faire en sorte qu'il y ait un mélange des fonctions de la ville, un mélange des habitants quel que soit leur âge, leur niveau de revenus, de formation. C'est un mélange qui crée de la vie et de la dynamique et qui donne accès à tous aux échanges qui font la ville.

La ville, Sceaux est en plein dedans, elle fait partie de la couronne urbaine dense. Cela n'est pas neutre, notamment lorsque l'on évoquera tout à l'heure le projet de SDRIF (Schéma directeur de la région Île-de-France) approuvé en septembre 2008, qui n'est pas encore en application mais qui insiste aussi beaucoup pour des objectifs de mixité, de diversité et d'accès aux différentes fonctions de la ville. La densité et la présence des grandes infrastructures sont importantes et dans l'histoire et dans le contexte urbain actuel. Cela dit, la spécificité de Sceaux lui permet aussi de s'inscrire dans des réflexions liées à la mixité, avec l'enseignement et les activités économiques, les centres universitaires et de recherche comme ceux de la vallée de la Bièvre et du Plateau de Saclay, en lien avec ce qui concerne les liaisons entre l'enseignement, la recherche et les entreprises, avec une application concrète de la ville dans les réflexions liées à un projet de territoire.

Et c'est aussi un positionnement de la commune à une échelle plus large, puisque vous n'êtes pas sans savoir que, si le SDRIF a été approuvé au conseil régional en septembre 2008 sans pour autant être en application, c'est parce que l'Etat, de son côté, et d'autres instances, réfléchissent de façon différente à une autre vision d'un grand Paris. C'est la raison pour laquelle la commune a adhéré au syndicat mixte d'études Paris Métropole. Différentes problématiques traduisent bien la ville telle qu'elle existe et telle qu'elle devrait se transformer au gré des attentes et des lois en matière d'aménagement du territoire.

Document : SDRIF et la ville de Sceaux

Un objectif quantifié en ce qui concerne la création de logements pour les Hauts-de-Seine, si l'on fait un calcul bêtement mathématique, la moyenne de 100 logements/an à Sceaux n'est écrite nulle part dans le SDRIF, c'est juste une question de proportion, donc si l'on prend le parc de Sceaux et qu'on le reporte par rapport aux objectifs qui sont inscrits dans le SDRIF, cela crée une moyenne de cent logements par an à Sceaux. On reviendra sur ce chiffre quand on verra ce qui s'est réellement passé à Sceaux ces dernières années.

L'objectif de la commune et de cette partie des Hauts-de-Seine est aussi de continuer dans l'accueil et le développement du tertiaire et des pôles d'enseignement supérieurs, qui existent et qui sont à soutenir. Il faut également valoriser les espaces urbains et notamment ceux bien desservis en transports en commun en sites propres (ceux qui ne souffrent pas des

embouteillages). C'est la raison pour laquelle le conseil régional a choisi d'inscrire sur la gare de Robinson une pastille qui marque bien l'objectif de densification. En gros, le SDRIF demande à ce que tout le territoire urbanisé de la région Île-de-France soit densifié, mais il insiste sur un certain nombre d'endroits repérés avec des pastilles rouges. Vous êtes donc concerné avec un quartier qui déborde aussi sur les communes voisines.

Les domaines qui créent la mixité de la ville sont portés par la municipalité et par la CAHB (Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre). L'habitat, à travers un programme local de l'habitat, les déplacements, le développement économique, les déchets, l'assainissement participent du quotidien de la ville et font l'objet de réflexions intercommunales.

On va regarder dans un premier temps la mixité démographique. La population totale en 2006 est de 19 691 habitants. Comparé à 1999, on voit une légère diminution de 159 habitants. Le nombre des ménages est en légère stagnation. On peut globalement considérer, en prenant la période des quarante dernières années, mis à part quelques fluctuations, qu'il y a une relative stabilité des 19 000 habitants. Cette diminution même modeste a quand même été accompagnée d'une création de logements sur la commune. Mais à l'échelle des Hauts-de-Seine, Sceaux est la seule commune avec Ville-d'Avray à avoir connu une diminution de population. Cela dit, ça bouge et ça a toujours bougé.

En 2005, 27 % des habitants n'habitaient pas à Sceaux cinq ans auparavant. Il y a donc une très forte mobilité résidentielle. Cela veut dire en permanence un nombre important de gens qui quittent leur logement et qui en cherchent un autre pour de nouveaux besoins.

Ce premier chiffre comprend des mouvements qui viennent chez vous mais, en cinq ans, des Scéens ont aussi déménagé à l'intérieur de la commune. L'attractivité de la commune est réelle. Donc cela contribue à vous donner une idée des attentes et des besoins en matière de diversité des logements. Cela dit, tout le monde constate que tous les ménages n'ont pas la même logique de parcours et en l'occurrence, on se rend compte que les arrivées (flèches bleues) sont dans une logique d'étapes, entre Paris, la première couronne, voire plus loin. Ces mouvements se font principalement en fonction des revenus des ménages. À l'échelle de la CAHB, ce territoire accueille plutôt des ménages et des familles aisés. Ceux qui partent, le font à cause du manque de logements correspondant à leurs revenus. Ce parcours se poursuit aussi quand les ménages veulent accéder à la propriété. Ils s'éloignent de la zone dense de l'agglomération parisienne, en particulier les ménages de catégorie moyenne ou modeste.

***Animateur :** On trouve aussi ce type de décalage lorsque les ménages arrivent à l'âge de la retraite.*

***Catherine Brown :** Absolument. On y reviendra tout à l'heure.*

La mixité générationnelle, c'est les jeunes, les catégories moyennes, les enfants et les plus anciens. La tendance scéenne est intéressante puisque l'on a vu récemment une augmentation des jeunes (moins de 20 ans). L'arrivée de familles avec des jeunes enfants n'empêche pas la commune d'avoir 1 Scéen sur 4 qui a plus de 60 ans (plus fort taux de la CAHB). On est passé de 1982 à 2005, de 20 % à 25 % d'habitants de la commune ayant plus de 60 ans. La moyenne de 25 % comparée à la moyenne nationale qui est elle de 21 %, et de la moyenne IDF qui est de 19 %, montre clairement que la structure démographique de Sceaux est tournée vers le vieillissement de la population. Une progression très forte qui s'est accompagnée dans le même temps d'une diminution sensible des 20 à 39 ans. L'augmentation des 0 à 19 ans est plutôt sur la tranche des enfants les plus grands (14-19 ans). Par ailleurs, il y a une baisse des effectifs scolaires dans les écoles maternelles depuis 2004, avec le même constat sur les

écoles primaires. Sceaux connaît une difficulté à maintenir les ménages avec des jeunes enfants. La difficulté est de les accueillir et de les garder.

Le phénomène de la diminution de la taille des ménages est aussi important et a des conséquences sur les besoins en logements de la ville. La tendance nationale est à la diminution. 1999 : 2,28 personnes par ménage à Sceaux, en 2006 : 2,25. Une diminution de 0,03% liée au phénomène de dé-cohabitation (étudiant qui veut trouver son indépendance, séparation des couples, départ d'une personne âgée en maison de retraite, ...), c'est à dire de plus en plus de besoins de logements pour une population quasi égale.

En ce qui concerne le parc de logements (-159 habitants entre 99 et 2006) : progression lente mais régulière (+ 85 logements, + 104 résidences principales). Donc, on ne peut pas dire que l'on perd des habitants parce que l'on ne construit pas. On a vu aussi une progression des résidences principales. En 99, un certain nombre de logements avait le statut de résidence secondaire et sont depuis devenues des résidences principales. C'était peut-être des logements vacants ou inoccupés qui ont été rénovés et remis sur le marché.

Ce parc de logements est occupé de manière différente en fonction des locataires et des propriétaires. Quelque chose d'intéressant sur votre commune, de façon générale et à fortiori à l'échelle de la CAHB, c'est que vous êtes en quasi équilibre : 47 % de locataires et 49 % de propriétaires (on ne tombe jamais à 100 % avec ces deux catégories à cause des personnes hébergées à titre gratuit. Plus d'un habitant sur trois est locataire du parc privé à Sceaux. A Bourg-la-Reine, le contraste est plus marqué au bénéfice de la propriété (52 % et 45 %), en revanche, à Châtenay-Malabry, 64 % de la population est locataire (34 % de propriétaires).

Animateur : Et 57 % au niveau national.

Catherine Brown : Les niveaux de loyers sont très élevés notamment pour les petits logements, qui restent très demandés. La loi du marché est telle que le prix au m² est nettement plus élevé pour les petits logements. Les éléments chiffrés sont de 2008 et non 2007. Le prix au m² est de 17,5 euros pour un 2 pièces (comme à Anthony et dans certains arrondissements parisiens), et de 16,7 euros pour un 4 pièces.

Sur le bâti, des efforts sont faits : rénovation, densification, mutation, changement de vocation sur une parcelle. La tendance récente est de 20 logements à l'hectare. Cependant, il y a eu une plus grande diversité des produits de logements construits avec de l'individuel groupé, mitoyen, plus dense que l'individuel sur sa parcelle, qui en valeur absolu est plus important puisque l'on est passé de 4 % à 22 % de constructions.

Pour les parcours résidentiels, nous avons officiellement, au 1^{er} janvier 2008, 1 068 logements locatifs à Sceaux, soit 11,7 % du parc. Avant la loi SRU, le ratio de Sceaux était de 23 %. Malheureusement, l'impossibilité de conventionner les logements Icade et de prendre en compte des logements intermédiaires au titre du logement locatif social, n'a pas permis de rester à ce taux de 23 %.

Carte avec localisation du parc social.

On constate une dispersion de ces logements sociaux sur de nombreux quartiers de la ville, ce qui est un point positif, malgré le taux réduit.

Carte d'occupation des parcelles

Les grands équipements d'enseignement représentent 6 %. Une majorité des parcelles est exclusivement dédiée à l'habitat. Celles dédiées aux activités économiques sont peu nombreuses (seulement 1 % du territoire) sans compter les commerces en rez-de-chaussée qui sont englobés dans les secteurs urbains denses.

En bleu, les territoires qui sont à moins de 500 mètres des transports en commun qui correspondent aux zones à densifier.

L'enseignement : des flux très importants à l'échelle de la CAHB. Sur les 17 000 étudiants qui entrent sur le territoire de la CAHB, 40 % viennent à Sceaux, soit 6800. Parmi eux, 1200 sont parisiens. C'est le flux le plus important. Au total (étudiants et scolaires confondus), Sceaux accueille 15 000 apprenants.

Autres fonctions économiques : 5 700 emplois pour beaucoup dans l'enseignement et l'encadrement (secteurs privés et commerce). L'enseignement est le premier secteur d'emploi sur la commune. Un taux d'emploi de 0,71 pour un actif résident à Sceaux, ce qui est tout à fait honnête (plus qu'à Bourg-la-reine, bien plus qu'à Châtenay-Malabry) grâce à la réelle dynamique et à la spécificité liée aux services et à l'enseignement. En 2008 : 1 224 entreprises dont beaucoup de petites et de très petites entreprises.

Applaudissements

Animateur : *Merci Catherine Brown. Je me tourne maintenant vers Jean-Sébastien Soulé, directeur du CAUE des Hauts-de-Seine, pour une communication sur le logement social en Île-de-France avec quelques chiffres. Il va nous expliquer que la mixité sociale et générationnelle vont parfois de paire.*

Jean-Sébastien Soulé : Bonjour mesdames et messieurs. Je voulais vous proposer une approche à une échelle macro pour vous donner une idée du contexte de l'Île-de-France par rapport à cette mixité fonctionnelle et sociale. Vincent Lelièvre parlera ensuite de l'habitat privé locatif ancien qui abrite également des catégories de populations relativement défavorisées.

L'Île-de-France représente 17 % des logements de la France et 28 % du parc HLM. Pour l'habitat étudiant, c'est 27 % du parc français. Il y a 49 % des ménages qui sont propriétaires de leur logement, vous voyez que cela se rapproche des statistiques du Val de Bièvre, mais vous n'en avez que 38 % qui sont propriétaires dans les Hauts-de-Seine. Les communes où il y a le plus de propriétaires sont les communes plus éloignées de grande couronne. 26,5 % des ménages de l'Île-de-France sont dans l'habitat social, ce qui est assez important. Mais le problème est que ce parc est très inégalement réparti, car 50 communes sur 1308 abritent 50 % de l'offre de l'habitat social. Même si quand on prend des départements comme la Seine et Marne ou l'Essonne, il y a une foule de communes souvent petites. L'offre est donc peu diffuse et très concentrée.

Animateur : *Certaines communes ont jusqu'à 80 % d'habitat social.*

Jean-Sébastien Soulé : Tout à fait. D'autre part, l'habitat social reste insuffisant : environ 370 000 demandes de logements sociaux et seulement 100 000 attributions par an. Vous voyez qu'il y a un réel problème. Il est intéressant de faire un petit retour en arrière et de voir qu'en fait l'édification de l'habitat social, que ce soit dans le cadre des sociétés HBM du début du XX^{ème} siècle ou même plus tard dans le cadre de l'édification des logements

sociaux par les sociétés HLM, était considéré comme une transition pour les catégories pauvres, comme le début d'un parcours résidentiel aboutissant à l'accèsion à la propriété.

Le problème, aujourd'hui, est que la mobilité résidentielle a considérablement faibli. Elle était en Île-de-France d'environ 8 % en 2004 pour arriver à 7 % en 2006. Ce qui équivaut à 12 000 logements sociaux qui ne sont plus attribuables puisqu'ils sont conservés par leurs actuels occupants. C'est un élément de dégradation du marché en partie dû à la crise du logement.

Autre déséquilibre : 68 % de la demande en logement social se concentre sur Paris et la petite couronne. Avec l'abaissement des seuils de revenus pour l'accès à ces logements prévu par la loi Boutin, les 2/3 des franciliens, soit 66 %, seront éligibles au locatif social. Or beaucoup ne pourront pas être logés dans le parc social et seront obligés de choisir le privé. Par ailleurs, le taux de pauvreté en Île-de-France a augmenté de 22 % entre 1996 et 2007, alors qu'il n'augmentait que de 14 % dans le reste de la France. Parmi les critères de pauvreté : 10 % des franciliens disposent d'un revenu inférieur au seuil de pauvreté (moins de 800 euros/mois), cela représente 450 000 enfants de moins de 20 ans et 1,1 million de franciliens (chiffre 2007). Par ailleurs, il y a aussi le problème de mixité entre valides et non-valides. L'Île-de-France est une de celle qui compte le moins d'établissements destinés aux handicapés.

Un autre élément rentre en ligne de compte : les secteurs denses sont au maximum de leur surface construite autorisée. Ils ont donc du mal à se développer. Aussi l'Etat réfléchit à une mutation de certains secteurs devenus monofonctionnels. Ainsi, si 5 % du territoire pavillonnaire mute sur la CAHB, et que l'on y fait des opérations allant jusqu'à 150 logements à l'hectare (avec de l'habitat intermédiaire type maisons de ville et petits collectifs), on pourrait loger 25 000 familles supplémentaires. Certains d'entre vous ne partagent pas cette opinion mais elle est en train d'être élaborée au niveau de l'Etat et je me dois de vous la présenter.

Par rapport à d'autres pays européens, la France a un pourcentage relativement faible d'habitat social. Aux Pays Bas, il y a 40 % d'habitat aidé, en Angleterre 30 %. Et parmi certains pays industrialisés, certains considèrent qu'ils supportent mieux la crise actuelle parce que le logement social profite à une catégorie moyenne d'habitants qui leur permet d'avoir des loyers plus faibles et donc de consommer davantage. Et d'une certaine manière cela peut permettre de créer plus d'emplois dans certains domaines.

Pour relancer la construction et l'habitation, l'Etat a relevé les plafonds de ressource qui permettent de concrétiser un projet immobilier. C'est notamment le prêt à taux zéro (le département des Hauts-de-Seine a un volume de prêts à taux zéro important) et le prêt à l'accession sociale. Sont éligibles à ces deux prêts les couples aux revenus de 3 640 euros par mois et de 4 740 euros par mois pour une famille de 4 personnes. Ce qui représente beaucoup de foyers. Et ce, pour faire en sorte que les primo accédants, donc vos enfants, ne migrent pas systématiquement vers la grande banlieue.

À l'échelle de l'IDF, il y a d'une part les règlements d'urbanisme qui sont un peu obsolètes, qui ont créé des zonings, qui ont un peu ghettoïser certains quartiers, et d'une autre part l'évolution de la population qui fait que plus on se déplace vers le centre plus il y a de disparités, des césures importantes entre riches et pauvres. Il n'y a dans Paris qu'essentiellement des revenus très importants ou très faibles. Les catégories moyennes qui habitaient dans le collectif tendent à disparaître de la centralité de la région d'Île-de-France.

Applaudissements

Animateur : *Merci Jean-Sébastien Soulé. Vincent Lelièvre, architecte au CAUE des Hauts-de-Seine, pouvez-vous nous donner un autre aspect de cette problématique du logement social ?*

Vincent Lelièvre : *Oui rapidement. Bonjour. Un premier point : Pourquoi la mixité ? C'est quelque chose d'assez récent puisqu'elle a été mise en place par la loi SRU en 2000, ce qui veut donc dire qu'auparavant, le principe général qui régissait l'urbanisme et qui est encore assez actif aujourd'hui, était le principe du zonage. Cela nous renvoie dans les années 30, avec un des principes de la charte d'Athènes : *le zonage est l'opération faite sur un plan de ville dans le but d'attribuer à chaque fonction et à chaque individu sa juste place. Il a pour base la discrimination nécessaire entre les diverses activités humaines réclamant chacune leur espace particulier : locaux d'habitation, centres industriels ou commerciaux, salles ou terrains destinés aux loisirs.**

Ce principe a fonctionné, mais a été instrumentalisé à partir de 1967 avec la loi d'orientation foncière qui gère l'ensemble de tous les plans d'occupation des sols jusqu'en 2000. Cela a aussi des incidences sur les politiques foncières. Le zonage réglementaire est le premier outil de politique foncière, c'est-à-dire la possibilité d'adopter un droit des sols diversifié qui sera donc différent d'une zone à l'autre. La délimitation précise des zones y est aussi importante que le contenu des règles applicables dans chacune. Le zonage réglementaire le plus élémentaire est constitué d'un simple périmètre d'agglomération qui délimite les espaces où la construction est autorisée, de ceux où elle est interdite. Ça c'est le basique. La réglementation zone par zone de l'utilisation des sols a, non seulement un effet sur l'utilisation des terrains, mais aussi sur leur valeur. Le PLU n'agit donc pas seulement comme outils d'urbanisme mais aussi comme outil de politique foncière.

Ce bref rappel pour dire qu'aujourd'hui la mixité n'est pas simplement quelque chose à la mode, cela correspond à tout un changement par rapport à une longue tradition qui a produit notamment les cités dortoirs et les zones industrielles. À l'inverse, un élu des Hauts-de-Seine qui a pris le contre-pied parfait dans son PLU : il a fait une seule zone, comme ça il y a la mixité... ou peut-être pas !

*Sur le parc privé de logements mis en location. Tout d'abord la définition : *il englobe tous les logements dont le propriétaire n'est pas une personne publique, c'est-à-dire l'Etat, les collectivités territoriales, les sociétés d'HLM, y compris les SA d'HLM, les SEM, les établissements publics ou semi-publics. Le parc privé global, au niveau national, qui rassemble propriétaires occupants et logements locatifs privés, représente près de 82 % des résidences principales en France métropolitaine. Sont considérés uniquement les logements locatifs privés de droit commun, c'est-à-dire, les logements locatifs non soumis à la taxe professionnelle, pour lesquels le locataire paie un loyer et une taxe d'habitation. Ne sont donc pas compris les meublés professionnels, les chambres d'hôtels, les structures d'hébergement collectif, les logements occupés gratuitement, etc.**

Le parc locatif privé, qui représente un quart des résidences principales, loge une grande partie des ménages à faibles revenus. C'est une chose que l'on ignore et je vais tout de suite l'illustrer par 4 chiffres. Dans la répartition des résidences principales, on a 57 % de propriétaires occupants, 24,3 % de locataires du parc locatif privé (soit 6,3 millions de ménages), 16,3 % dans le parc des HLM, SEM et des collectivités territoriales (soit 4,2 millions de ménages), et 2,4 % d'occupants à titre gratuit, bureaux, etc.

L'offre locative privée est particulièrement développée dans les pôles urbains qui concentrent les trois quarts de cette offre (76 %). Lorsque l'on regarde la répartition par revenus imposables, on se rend compte que pour les revenus situés en dessous de 1 800 euros

mensuels, cela représente 4,9 millions de ménages, pour les revenus situés en dessous de 1 100 euros mensuels, cela représente 2,9 millions de ménages et pour les revenus en dessous de 550 euros mensuels, cela représente 1,2 million de ménages.

Applaudissements

Animateur : *Merci beaucoup Vincent Lelièvre. On reviendra tout à l'heure sur ce sujet. Nous écoutons maintenant Eric Le Coz. Vous êtes directeur de l'office public de Sceaux, un organisme social dont vous allez nous dresser très rapidement le portrait avant de nous montrer une opération actuellement en cours de construction, rue des Filmins. Une opération intéressante tant sur l'approche environnementale que du point de vue architectural.*

Eric Le Coz : Je vais vous parler un peu de Sceaux Habitat, puisque c'est l'outil majeur du logement social à Sceaux. Sceaux Habitat est un office créé en 1929 qui s'appelait avant l'office public d'habitations à bon marché. C'est devenu depuis 2005 Sceaux Habitat et maintenant l'OPH de Sceaux. Nous gérons 830 logements pour l'office dont 129 logements pour la SEMA Sceaux. En tout cela fait 959 logements dont 112 logements intermédiaires. L'âge moyen du parc est de 28 ans. Le loyer moyen au m² de surface habitable est actuellement de 7 euros du m². On parlait de 17 euros dans le privé tout à l'heure. Voilà pourquoi Sceaux Habitat existe. Nous avons un conseil d'administration de 17 membres et un taux de rotation de 4,2 %, avec 35 libérations par an, ce qui est très bas. Sceaux Habitat, en 4 ans, c'est près de 2,3 millions de travaux. Les travaux ne donnent lieu à aucune augmentation de loyers. On constate malheureusement une diminution des financements publics. Sceaux Habitat paie seul ces travaux pour lesquels nous prenons en compte le développement durable (isolation par l'extérieur pour Chrétienté, rénovation du square de Bretagne, mise en place de menuiseries en aluminium et non en PVC sur les bâtiments Léon Blum et Jean Perrin). *Photos avant/après*

Nous sommes également producteurs de logements sociaux. Le conseil d'administration a adopté en 2007 un plan stratégique 2005-2015 qui prévoit une production et non pas une construction, de 25 logements par an sur dix ans.

Nous avons trois méthodes pour produire du logement social :

- Le conventionnement qui nous permet lorsque nous sommes propriétaires d'un bâtiment privé de le rendre HLM par simple convention avec l'Etat (ex : l'immeuble rue Léon Blum est devenu social pour 85 logements en juillet 2007).
- L'acquisition-amélioration. Nous achetons des logements dans le centre-ville qui est soumis à l'OPAH que nous rénovons et dont nous faisons un logement social. *Exemple : photo d'un duplex.* Nous avons également un projet dans le centre-ville avec une opération acquisition-amélioration. Nous avons acheté les locaux situés au-dessus de la Poste pour faire 4 logements sociaux PLS.
- La construction neuve. Nous privilégions l'intégration dans les immeubles privés. Par exemple, nous allons acheter 14 logements dans le projet de La Coulée verte qui en comporte 55.

Pour toutes ces opérations, on produit du logement social sans forcément densifier la ville.

Sur le boulevard Colbert, c'est une opération qui sera vraiment exemplaire avec des performances énergétiques inégalées à Sceaux. Nous avons fait appel à un grand architecte autrichien spécialisé. Nous sommes actuellement en réflexion et attendons beaucoup du PLU pour pouvoir intégrer ce futur bâtiment dans ce secteur.

Je reviens sur l'opération Filmins. Je vous la détaille pour avoir une vision sur la manière dont on produit une opération de logement social en pleine autonomie. Sceaux Habitat a tout fait :

achat du terrain en 2005, choix de l'architecte en juin 2006, choix de l'entreprise en juin 2007, démarrage des travaux en décembre 2007 et livraison prévue en mai cette année. C'est un projet qui a duré 4 ans pour aboutir à 16 logements sociaux. C'est une opération exemplaire car nous avons retenu plusieurs cibles HQE (Haute Qualité Environnementale) parmi les 14 dont celle liée au chantier propre. Le bâtiment bénéficie de panneaux solaires, de chaudières individuelles à condensation, de panneaux photovoltaïques pour une production d'électricité, d'un bassin de récupération des eaux pluviales, de menuiseries aluminium, et de locaux vélos avec râteliers individuels. Tout cela montre que nous allons loin dans la qualité du bâtiment. Parmi les 16 logements, nous aurons 4 PLAI (logements les plus sociaux), 5 T2 (dont 1 logement handicapé) pour une surface totale de 970 m² habitables. Le loyer à la relocation sera à partir de mai de 5,87 euros le m² pour le PLUS et 5,20 euros le m² pour le PLAI, sachant que ce sont des logements neufs.

Animateur : Quasiment 3 fois moins cher que le prix du marché.

Eric Le Coz : Quatre fois moins cher par rapport au produit neuf ! Les plafonds de ressources : en PLAI, une personne seule doit avoir un revenu imposable 2007 inférieur à 13 300 euros annuel (chiffre réglementaire fixé annuellement et qui pourrait encore baisser).

Animateur : Cela pourrait baisser de 10 %, cela se discute actuellement, c'est dans le projet de loi et cela pourrait faire diminuer quelque peu le nombre de personnes ayant droit au logement social.

Eric Le Coz : Le coût de l'opération actuellement est de 3,8 millions d'euros, soit 3 920 euros par m². Le foncier représente 868 000 euros. L'opération bénéficie d'un financement partagé : Etat, Ville de Sceaux, Sceaux Habitat, Conseil Général 92, région Île-de-France, CAHB, 1 % logement, et enfin une réservation pour la préfecture de police. C'est un financement partagé et complexe à réaliser.

Tous ces financements ouvrent droit à des réservations : chaque financeur a dans ses principes de subventions des réservations de logements contre un certain montant donné. Sceaux Habitat n'a plus de logements réservés en propre, et est obligé de donner les logements à tous les financeurs pour pouvoir équilibrer son plan de financement : 5 logements reviennent à l'Etat, 1 logement pour la préfecture de police, 4 logements pour le Conseil Général, 2 logements pour le 1 %, 1 logement pour la région, et 2 logements pour la Ville de Sceaux.

Animateur : Merci beaucoup pour votre présentation. Nous allons commencer la table ronde par la question du rôle du logement social dans les parcours résidentiels et son impact sur les différentes formes de mixité. Je me tourne vers nos invités :

Paul Mathis, ancien conseiller municipal et qui a réalisé une étude remarquable sur le logement social à Sceaux

Ariane Chamoun, chargée de la mission PACT ARIM, en charge de l'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) dans le centre de Sceaux

Jean-Michel Nicolle, directeur de l'EPF, école d'ingénieurs généraliste créée en 1925 et mixte depuis 1994

Henri Carlnoz, membre du conseil d'administration de la maison de retraite Marguerite-Renaudin

Gérard Pinard-Legry, responsable de l'équipe de Sceaux du Secours catholique de Sceaux

Jean-Sébastien Soulé, architecte et directeur du CAUE 92

Catherine Brown, directrice d'études au CODRA

et enfin Eric Le Coz

Comment offrir un parcours résidentiel dans votre ville ? Les logements sociaux participent à la mixité sociale puisqu'ils permettent d'offrir aux jeunes ménages un accès facilité aux logements et du coup impactent sur la mixité générationnelle de la ville. Il faut avoir en tête le chiffre que Catherine Brown nous a donné tout à l'heure : 25 % des Scéens ont plus de 60 ans. Le logement social a aussi à voir avec la mixité fonctionnelle puisque les opérations peuvent être prévues avec des équipements commerciaux dans les rez-de-chaussée. Alors, qu'en est-il du rôle du parcours résidentiel et quelles sont les différentes formes de mixité ? J'attends maintenant vos remarques et vos questions.

Dans la salle : On vient de citer le nombre d'affectations des appartements Filmins en fonction des contributions apportées par chacune des administrations, mais quels sont les critères, indépendamment des plafonds financiers, qui permettent l'attribution des logements ?

Dans la salle : M. Le Coz, votre opération sur Colbert est très intéressante concernant la géothermie et les pompes à chaleur, mais pourriez-vous mettre sur le site une communication pour voir comment ça fonctionne ? Par ailleurs, au niveau des dettes de l'office que vous représentez, et au niveau du montant de la taxe que Sceaux doit payer parce que nous n'avons pas les 20 % de logements sociaux, avez-vous encore la capacité financière de construire du logement social à Sceaux ?

Merci à Mme Brown qui fait toujours un excellent exposé, mais je voudrais vous rassurer madame, les personnes âgées, les jeunes, les moyens, les actifs, nous cohabitons tous et la population est stable. Donc ne paniquez pas : on n'a pas besoin de construire de façon excessive!

Quelques applaudissements

Deux autres questions aux architectes du CAUE qui ont été très intéressants également. L'exemple des Pays-Bas est excellent, mais prenons l'exemple de l'Espagne, il y a très peu de logement social, donc il existe donc d'autres modèles. Et dernière question : si vous dites qu'il y a très peu de rotations, est-ce que l'on peut modifier, non pas l'attribution, mais le départ des gens qui, par exemple, sont toujours dans un grand logement social alors qu'ils vivent seuls ? Comment faire pour rééquilibrer socialement ce genre de choses ? Y a-t-il également un projet de faire de l'accession sociale à la propriété ? Car être propriétaire, c'est une solidarité sociale aussi. Merci de m'avoir entendue.

Dans la salle : Pourquoi les communes voisines de Châtenay-Malabry et du Plessis, qui ont construit de nombreux logements sociaux, sont financés en PLS et non Sceaux, puisque le PLS représente 42 % des constructions de logements sociaux sur le département ? Et je remercie madame d'avoir parlé justement des abus de stationnement dans les HLM.

Animateur : Il y a autour de 9 000 ménages qui dépassent de plus de 200 % les plafonds de ressources. Ce n'est pas avec eux que l'on va résoudre le problème de la faible rotation du parc.

Dans la salle : Deux remarques. Sur le diagnostic présenté, je crois que l'équipe qui l'a fait a été victime de cette nécessaire normalisation de l'urbanisme...

Animateur : *On reviendra à votre question tout à l'heure si cela ne concerne pas l'office. Les critères d'attribution des HLM est une question qui a été posée. Comment cela marche autrement que par les ressources ?*

Eric Le Coz : Pour les critères d'attribution des logements réservés, il y a un fait marquant dans l'opération des Filmins, c'est que l'office n'a pas de logement et que la Ville en a deux. Pourquoi ? Parce que ce sont les financements publics du logement social qui permettent d'équilibrer l'opération. Un gros travail est fait en interne par la commission d'attribution des logements et les services logements des différents financeurs. On choisit des gens qui, bien entendu, sont sous les plafonds de revenus indiqués tout à l'heure, et qui correspondent, de part leur composition familiale, à la taille du logement qui est proposé. On oblige nos financeurs à ce qu'ils nous proposent trois dossiers par appartement, de manière à ce que la commission puisse faire un choix.

On ne peut pas refuser le dossier d'une personne qui habite à Sceaux. Chaque département a un fichier et chaque personne un numéro dans ce fichier. C'est le principe du numéro unique qui suit l'ancienneté de la demande. Depuis la loi dalo, des commissions se réunissent et traitent les dossiers urgents ou prioritaires. Ces commissions peuvent mettre en demeure le bailleur de loger la personne.

Dettes : Bien entendu, comme les autres offices HLM, nous vivons grâce à la dette, mais ce sont des prêts aidés qui bénéficient de la ressource du livret A. Nous ne sommes pas soumis aux contraintes des marchés actuels. Nous avons une dette stable et d'ailleurs, nous allons pouvoir emprunter moins cher. Le chiffre de la dette est environ de 19 millions d'euros (prêts sur 40-50 ans).

Animateur : *Peu de logements sociaux en Espagne ? Moi j'ai le souvenir, pour avoir failli accompagner Mme Boutin pendant sa visite en Espagne, que les autorités espagnoles lui avaient dit : « vous avez des logements sociaux en France, c'est formidable ! Comment vous faites ? ». Le gouvernement espagnol en est plutôt à demander comment fait-on pour le logement social plutôt qu'à donner l'exemple...*

Eric Le Coz : Je voudrais préciser qu'il y a une grande mixité de produits. Nous avons des logements PLUS, PLAI et PLS (logement intermédiaire, soit 68 000 euros de revenus annuels pour 4 personnes). Le principe du maintien dans les lieux est toujours valable, on ne peut pas faire déménager quelqu'un pour l'instant. Mais effectivement, la Loi Boutin porte atteinte à ce principe en voulant que les personnes en sous occupation quittent leur logement pour un logement plus petit.

Animateur : *C'est une loi non votée encore, qui fait la navette entre le Sénat et l'assemblée. L'idée est de faire en sorte que si une personne se retrouve toute seule dans un T5, on l'invite à aller dans un T2 ou un T3. Si les revenus des personnes dépassent de beaucoup les plafonds, ces personnes-là auront un sur-loyer. Une incitation donc à partir.*

Eric Le Coz : Accession sociale : Le conseil d'administration de Sceaux Habitat ne souhaite pas pratiquer l'accession sociale dans le parc de Sceaux habitat. C'est une option qui a été choisie. Nous gardons le principe de la location HLM.

Dans la salle : Comment peut-on travailler sur un PLU qui a une durée de vie de combien s'il vous plaît ?

Catherine Brown : Les PLU sont faits dans un objectif théorique de 10 ans, mais la loi prévoit dans le même temps des procédés plus simples de révisions simplifiées pour qu'il puisse continuer de s'adapter à l'actualité et à des imprévus.

Dans la salle : Je reprends donc ma question : Comment élaborer un PLU sans prendre, dans le diagnostic, les projets de déplacement d'établissements scolaires ou universitaires existants à Sceaux qui pourraient libérer des surfaces importantes et faciliter la construction de tous types de logements ?

Dans la salle : M. le Coz, pourriez-vous nous donner plusieurs chiffres :

- La répartition actuelle des logements sociaux par rapport au nombre de logements de chaque quartier.
- Le nombre de pièces par logements sociaux
- Le nombre moyen d'habitants par logement social ?

Je crois que nous avons besoin de ces ratios de façon à raisonner sur des données objectives...

Eric Le Coz : Je peux vous donner les chiffres de Sceaux Habitat mais je vous rappelle que nous ne sommes pas l'unique bailleur, donc il faudrait globaliser les différents chiffres.

Animateur : *Merci. C'était votre dernier mot puisque vous devez partir maintenant je crois. Merci encore.*

Applaudissements

Dans la salle : Je voulais faire une petite mise au point très importante par rapport à la question qui a été faite sur le PLS. Vous avez fait un lapsus M. Le Coz, ce n'est pas 70 000 euros de revenus par an, on serait bien content si dans le logement social on était à 70 000 euros, c'est 20 % au-dessus des plafonds qui sont de 15 000 euros pour des personnes seules, 20 000 pour un couple...

Animateur : *J'ai les chiffres sous les yeux. Le PLS concerne les ménages qui perçoivent un revenu annuel inférieur à 67 995 euros, pour 4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge (handicapée ou personne âgée). Ce sont les chiffres du ministère.*

Dans la salle : Si vous mixez PLS et PLAI, vous aurez, sur le même palier, un rapport de un à deux entre les deux loyers. De plus, faire des PLS oblige Sceaux habitat à mettre 10 000 ou 12 000 euros de fonds propres en plus puisque l'Etat ne donne plus cet argent. Tant que l'on a des financements de l'Etat en PLUS et PLAI, ce serait stupide de pousser la commune à faire des PLS.

Ma question est la suivante. Il me semble qu'il y a un grand oubli. Les élus sont depuis longtemps très engagés sur le quartier des Blagis. Tout le monde le reconnaîtra. C'est peut-être ce qui fait que l'on a un peu « zappé » sur les vraies problématiques. Comme la loi SRU ne fait pas de ce quartier un quartier de logement social, il n'y a aucune mise en alerte sur le vrai problème de mixité sociale de ce quartier. Il n'y a pas seulement la bombe à retardement de la vente d'Icade, que ce soit à la découpe ou en bloc, mais la paupérisation que cela entraîne. Dans un document de réflexion sur l'urbanisme, on doit se poser cette question des Blagis. Dans l'immeuble dans lequel j'habite, certains habitent à quatre personnes dans 50 m². Il faudrait vraiment que dans votre étude, dans les semaines qui viennent, il y ait le social et la mixité de fait et non pas simplement la mixité en référence à des nomenclatures qui ne collent pas à la réalité.

Animateur : *Je me tourne vers nos invités. Monsieur a parlé du problème des Blagis avec Icade. Pouvez-vous, Mme Chamoun, nous faire un point sur le déconventionnement et en profiter pour nous expliquer quel est votre métier ?*

Ariane Chamoun : Je suis chargée d'opération au PACT des Hauts-de-Seine. Je suis en charge de l'opération programmée de l'amélioration de l'habitat sur le centre ancien de Sceaux et également dans le cadre de nos activités sur l'ensemble de la communauté d'agglomération des HdB. Nous nous occupons aussi de tous les demandeurs de subventions du territoire de Sceaux. Pour les subventions, c'est toujours le plafond de ressources pour les occupants, et pour les bailleurs, c'est le taux qui est pratiqué par le prix de la location. Concernant les Blagis et les problèmes d'entretien, les locataires peuvent solliciter des subventions sous conditions de ressources pour des travaux d'amélioration du logement. Ces subventions ne peuvent en aucun cas financer des travaux collectifs touchant l'extérieur des bâtiments.

Dans le cadre de notre activité, nous distribuons aussi des aides pour les personnes âgées, notamment pour le maintien à domicile et l'amélioration de l'accessibilité. Je peux vous donner des exemples de revenus pour pouvoir accéder à un taux confortable de subventions : 2 750 euros de revenus mensuels pour un couple ou 2 000 euros pour une personne seule, pour des travaux de salle d'eau (remplacer une baignoire par une douche, installer des sols anti-dérapant ou poser des barres d'appuis). La subvention peut-être à hauteur de 4 500 euros pour une personne seule ou un couple et cela peut aller jusqu'à 10 000 euros.

Par rapport au taux de personnes âgées de plus de 60 ans à Sceaux, nous ne sommes pas assez sollicités. C'est pour ça que j'en parle aujourd'hui, pour essayer de motiver les personnes en perte d'autonomie ou en prévision du vieillissement.

Animateur : *Et cette subvention se double ou se triple par d'autres subventions...*

Ariane Chamoun : Dans le cadre de l'OPAH centre ancien, il y a des subventions apportées par la ville. Et par rapport à ces plafonds de ressources, pour une personne seule avec un revenu de 1 800 euros et 2 600 euros pour un couple, le financement de 10 000 euros de travaux peut être à hauteur de 80 %. Donc, n'hésitez pas à nous solliciter, si vous êtes une personne âgée de plus de 60 ans et que vous pensez qu'il y a des travaux à faire, dans votre salle d'eau notamment ou dans d'autres pièces, pour améliorer l'accessibilité et votre maintien à domicile.

Animateur : *Jean-Sébastien Soulé voulait réagir tout à l'heure par rapport à la question « comment offrir un parcours résidentiel à tous ? »*

Jean-Sébastien Soulé : Quelqu'un donnait un exemple à l'étranger en situant la problématique du logement sur le principe de l'accession à la propriété. Mais les exemples étrangers prouvent qu'il faut garder une harmonie bien faite entre le parc locatif et le parc en accession. En Espagne, il y a 10 % de logements sociaux. L'Etat a mis en place des lois qui permettent aux personnes de s'endetter sur des périodes importantes de l'ordre de 40 ans. Résultat : c'est une catastrophe. La ville de Madrid est actuellement l'un des plus grand constructeur de logements privés. Or, la moitié sont inoccupés, les prix étant trop chers pour la majorité des gens.

Concernant les surloyers, ils sont très faibles, c'est de l'ordre de 5 à 10 %. Les surloyers actuels sont de 6 % à Sceaux. Donc, les gens qui restent dans le locatif social - vous pouvez voir sur le site de l'AORIF qui regroupe les bailleurs sociaux, il y a énormément d'études qui

ont été faites et selon toutes les configurations - sont des gens qui ne peuvent pas louer dans le privé. Les loyers privés en France sont trop importants. A Berlin, par exemple, les loyers sont très abordables, pratiquement 50 % de moins qu'à Paris. En France et en Angleterre, c'est très cher, car on a trop privilégié l'accession privée, et notamment en habitat diffus individuel qui génère des problématiques économiques considérables avec des habitants en grande précarité aujourd'hui.

Paul Mathis : Un petit complément sur le fait que les ensembles dégradés de la région parisienne, sans avoir besoin d'aller dans toute l'Europe, sont généralement des ensembles privés. Donc, si l'on enclenche le processus de vente de logements, on risque d'avoir dans 10 ans, des ensembles dégradés un peu partout.

Animateur : *En particulier, pour les copropriétés où il y a beaucoup de gens. Ils sont tous d'accord pour faire des travaux mais ils sont moins d'accord pour payer. A Clichy-Sous-Bois et à Montfermeil, on a vu des copropriétés où c'est arrivé. La loi Boutin a un chapitre consacré aux copropriétés et elle oblige les copropriétaires à verser des réserves pour traiter ce type de problèmes.*

Paul Mathis : Vous avez fait allusion au travail que j'ai fait sur le logement social à Sceaux...

Animateur : *Remarquable travail.*

Paul Mathis : Merci. J'ai fait ça pour Les amis de Sceaux, et il y a 10 exemplaires qui sont là auprès de Thérèse Pila, l'ancienne présidente.

Animateur : *C'est une vieille histoire le logement social à Sceaux ?*

Paul Mathis : Oui. L'histoire a débuté en 1905, et je distinguerais trois grandes périodes. Ce n'est pas inintéressant sur la fin, vous allez voir. De 1905 à la guerre, il s'agit d'une optique hygiéniste, c'est-à-dire arracher les familles ouvrières aux taudis de la rue des Ecoles, de la rue du Four, de la rue Voltaire, pour les loger dans des conditions plus hygiéniques. Les réalisations sont les pavillons Renaudin puis l'ensemble Raymond Py. Après la guerre, c'est une tout autre perspective, au niveau national avec la reconstruction, l'exode rural, il y a un besoin énorme de logements au niveau national. Il y a donc un gros effort de logements de masse, qui, à Sceaux trouve sa traduction dans les grands ensembles de l'Office public d'HLM : Chrétienté, Alsace Bretagne, Perrin Blum, Esterel.

Citons également ce qui a été fait par la SCIC (Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts) et les offices privés d'HLM (en fait les SA HLM), en particulier rue des Mésanges et rue du Docteur Lequeux.

Le troisième temps se rapproche de notre époque. En 1970, il y a une prise de conscience plus forte de l'aménagement urbain puis de la mixité sociale. Ce qui a été réalisé depuis prend davantage en compte la place du logement dans la qualité urbaine. Finis les grands ensembles, place au diffus. Le parc actuel de logements sociaux ne se distingue plus du logement privé. Il est invisible. Il a même un effet d'entraînement. Le logement social est moteur en particulier pour ce qui concerne la qualité environnementale et énergétique.

Pour finir, j'attire votre attention sur l'importance du foncier. La ville devrait toujours conserver le maintien du foncier. D'autre part, et je passe sur les regrets, on peut concilier la mixité et un aménagement urbain de qualité. Yes, we can, comme dirait Obama !

Animateur : Nous allons maintenant aborder le thème de la mixité fonctionnelle, comment évoluer vers plus de mixité dans les quartiers trop souvent monofonctionnels.

Dans la salle : J'ai cru comprendre qu'il y avait un objectif de réaliser 25 logements sociaux par an. La modification de cet objectif est-elle à l'ordre du jour ?

Animateur : Sceaux Habitat a dit avoir la capacité financière de produire 25 logements sociaux par an.

Dans la salle : Les objectifs fixés par la ville sont-ils connus et la modification de ces objectifs est-elle à l'ordre du jour à la suite de ces réunions ?

Catherine Brown : Le constat qui résulte du diagnostic est que la ville doit faire son possible, par rapport à ses 12 % de logements sociaux, pour atteindre les 20 % de la loi SRU. Dans un tissu presque totalement urbanisé, il y a des besoins en logements, toutes sortes de logements, des besoins en activités, en création d'emplois et en équipements. Nous sommes dans un contexte de concurrence des vocations et des fonctions de la ville. Les projets vont se mesurer, au moment où le PLU va être fait, pour savoir s'il est possible de localiser avec certitude tel type de vocation ou pas. C'est à ce moment-là que l'on se posera la question d'un zonage précis ou pas. Le terrain est rare et cher. Il faudra donc toujours se poser la question de sa valorisation, par mutation ou par densification par exemple.

Dans la salle : Peut-on inventer de nouvelles formes d'habitat dans le logement social ? Vous parliez de l'évolution des familles. Ne pourrait-on pas inventer des logements plus souples pour créer des découpages qui permettraient d'agrandir ou de réduire son logement en fonction de l'évolution de la famille ? Sinon, je ne vois pas comment on va pouvoir répondre à la demande. Cette course en avant pour construire des logements sociaux à des coûts faramineux, je ne vois pas ou peu d'invention. Des pièces communes dans les résidences qui permettraient de faire des habitations plus petites, par exemple ? On n'arrivera pas à répondre à la problématique avec les mêmes solutions qu'hier.

Dans la salle : Nous avons reçu un courrier du syndic pour fermer les portes des parties communes et des parkings afin éviter l'entrée des SDF pour des problèmes de sécurité. Ce document a été diffusé au moment du grand froid. Etant donné que nous sommes au début d'une crise économique très grave et que le problème de précarité va aller en empirant - on le voit déjà à Sceaux - est-ce qu'il est prévu, dans ce plan d'urbanisme, la construction de logements d'urgence pour ce type de population ? Je voudrais aussi aborder le problème de la violence faite aux femmes. Un problème qui touche toutes les couches sociales. Une femme décède tous les 3 jours en France. Des communes ont prévu des hébergements pour ces femmes. Y a-t-il une réflexion pour ce type de population dans cette ville riche ? Y a-t-il de la solidarité envers la détresse ?

Applaudissements

Dans la salle : Avec les normes handicapées, le logement social est chamboulé, il évolue énormément et les standards ne sont pas encore fixés. Mais, il y a des choses qui existaient, il y a 30 ans, comme les locaux collectifs, par exemple. Ne pourrait-on pas lancer un concours d'idée, sous contrôle de la ville qui permette à la fois d'évoquer ces questions de standard de logement et de standard d'accession ? La ville de Saint Raphaël, par exemple, a eu une approche très simple pour sortir du logement à 1 800 ou 2 000 euros le m² avec du foncier

gratuit ou négocié. Il faudrait rajouter 1 000 euros à Sceaux, c'est certain, pour faire un miracle pareil. Ce que je veux dire par là c'est que, des concours d'idées pourraient permettre de faire évoluer la programmation et les formes d'habitat.

Dans la salle : Nous habitons avec monsieur dans la même résidence. Madame du PACT ARIM parle de subventions pour permettre l'amélioration d'appartements. Sur la résidence des Bas Coudraies, il y a de nombreux locataires qui ont encore des baignoires sabots et des appartements qui se dégradent et développent des moisissures. Les gens vivent dans la moisissure depuis près de quatre ans. Nous avons fait intervenir la CAHB qui fait très bien son travail d'expertise et de relais auprès d'Icade. Mais malgré tout Icade ne répond pas ni ne fait des travaux. Nous avons eu une réunion avec la responsable d'Icade la semaine dernière. Elle nous a promis des dates, mais ne nous les a pas données. Quel rôle pourrait avoir le PACT ARIM ? Par ailleurs, les réseaux (électrique et France Telecom) sont défectueux, le chauffage est ancien (5 pannes de chauffage l'année dernière). Le privé dénote largement plus que le social avec Icade. Le PACT ARIM a visité les lieux et a suggéré un arrêté de péril au maire. Les dégradations sont très importantes.

Ariane Chamoun : Le problème de cet immeuble c'est que ce sont des travaux collectifs extérieurs dont il s'agit. La solution, pour obliger un propriétaire à réagir, c'est l'injonction à partir d'arrêtés. Ces arrêtés sont pris soit dans le sens de l'insalubrité par les instances de l'Etat, la DASS, soit dans le sens d'un péril (responsabilité de la ville ou de la Préfecture). Votre association doit militer et interpeller ces instances.

Animateur : *Le préfet a le pouvoir d'inciter le propriétaire à faire des travaux.*
Une dame posait la question des centres d'hébergement pour les SDF. Est-ce prévu dans le cadre de ce PLU ? M. Gérard Pinard-Legry, vous qui êtes responsable du secours catholique à Sceaux, qu'en est-il du travail social à Sceaux et quelles sont les personnes que vous aidez ?

Gérard Pinard-Legry : Que signifie le terme de mixité sociale ? S'agit-il d'une mixité en termes de nationalités, d'une mixité en termes de niveaux d'étude, ou d'une mixité en termes de revenus ? Nous avons surtout évoqué ce dernier point.

Ce que je vois au sein du Secours catholique, ce sont ces propriétaires, qui ne sont sûrement pas ici, qui louent 50 euros le m² des logements très petits. Il nous arrive aussi d'avoir à traiter le cas de familles expulsées. Les travailleurs sociaux sont remarquablement efficaces à Sceaux. Ils trouvent des solutions transitoires à l'hôtel, car il n'y a pas de logements d'urgence. Mais les logements d'urgence doivent être gérés pour rester une solution de logement à court terme. Souvent cela dure beaucoup plus longtemps et on ne retrouve donc plus de logements d'urgence puisqu'ils sont occupés.

Animateur : *Et par rapport aux logements des femmes battues dont parlait madame...*

Gérard Pinard-Legry : Les familles auxquelles nous venons en aide sont généralement des familles qui éclatent, donc la plupart des femmes se retrouvant seules. Il y a eu un exposé remarquable fait récemment ici, à la mairie, sur les problèmes de violence faite aux femmes. La ville est concernée comme toutes les autres villes.

Il y a aussi un chiffre qui n'est pas connu, c'est celui du nombre de Rmistes, de l'ordre de 130. Où sont-ils ? C'est peut-être à vous de les découvrir, car on connaît souvent mal ses voisins. Dans le quartier du parc des Sceaux, j'ai malheureusement vu des gens qui habitaient aussi les sous-sols...

Animateur : *Et l'idée de lancer un concours sur les formes d'habitat ? Qui veut réagir ?*

Jean-Sébastien Soulé : Il faut savoir que les promoteurs sociaux et l'Etat sont tout de même les plus avancés en matière de recherche sur le logement. C'est dans le logement social que l'on trouve le plus d'opérations environnementales à l'heure actuelle. En France, la promotion privée est très en retard, d'abord parce qu'il n'y a pas de normes d'habitabilité - on peut vous faire une chambre de 6 m² - alors que dans l'habitat social il y a une réglementation excessivement importante.

Il faut faire preuve d'innovation, mais il y a une stratification dans le règlement de l'habitat social qui est absolument invraisemblable et qui rend très difficile l'adéquation de l'habitat par rapport à l'évolution de la famille. Désormais, 100 % des appartements HLM doivent être « handicapables », alors qu'en fait il y a seulement 1 % des handicapés moteurs qui ont réellement besoin d'un logement équipé. Plutôt que d'adapter en fonction de la demande, on fait des législations complètement exhaustives qui bloquent la création et qui renchérissent énormément les coûts.

Animateur : *De l'ordre de 3 % pour la norme handicapé.*

Jean-Sébastien Soulé : Absolument. Et c'est vrai que l'avenir de l'innovation, vous avez raison de poser la question, c'est l'acquisition sociale du neuf. Dans des communes, peut-être pas à Sceaux, mais dans l'Est, en Seine-Saint-Denis ou dans le Val-de-Marne, il y a beaucoup d'opérations d'habitats intermédiaires en acquisition sociale. Un promoteur privé construit de l'habitat qui est ensuite revendu via un bailleur social à des personnes respectant des plafonds de ressources. Les gens peuvent bénéficier du prêt à taux zéro, d'une garantie des emprunts par l'Etat et pour peu qu'ils aient un apport personnel, ils peuvent acquérir à des prix intéressants voire très intéressants, autour de 2500/3000 euros le m². Les 2/3 de la population française ont droit à ce type d'habitat.

Ce que disent beaucoup d'aménageurs, c'est qu'il faut que ce type d'opérations se fassent dans de petits collectifs, qui ne viennent pas trop perturber les tissus pavillonnaires existants. Il s'agit de ne pas trop marquer la distinction habitat social/pavillonnaire pour ne pas enclencher des rivalités.

Paul Mathis : C'est ce qui empêche peut-être que ce type de programme se développe à Sceaux.

Jean-Sébastien Soulé : On peut développer ce genre de programme à condition de modifier les POS (Plan d'occupation des sols) qui sont très stricts et rendent impossible, même pour les propriétaires de pavillons privés qui le souhaitent, la construction d'un deuxième logement pour leurs enfants. C'est un vrai problème car la décohabitation impose de densifier un peu dans certains secteurs. Je vous invite à vous promener dans Sceaux ou dans le centre du département des Hauts-de-Seine (par exemple à la Garenne-Colombes ou à Garches). Il y fourmille de petits collectifs aux angles des rues. Il n'y a pas que des pavillons...

Animateur : *Je voudrais donner la parole maintenant à deux personnes qui représentent des populations importantes à Sceaux, M. Nicolle qui représente les apprenants (il est directeur de l'EPF) et M. Henri Carlioz qui est membre de la maison de retraite Renaudin.*

Nous avons vu qu'il y avait à Sceaux une grande partie de la population de plus de 60 ans. M. Nicolle par rapport au logement, vous avez des problèmes pour loger les étudiants, et je pense aux étudiants étrangers ?

Jean-Michel Nicolle : J'ai entendu dire par un des participants que pour libérer du foncier, il fallait faire sortir les écoles...

Animateur : Il a dit « dans la mesure, où il est prévu un déménagement... »

Jean-Michel Nicolle : On peut aborder la question ! L'EPF, c'est quatre-vingt cinq ans d'histoire maintenant. La mixité sociale générationnelle et fonctionnelle est bien sûr une thématique inscrite dans les gènes de l'école. D'abord avec l'ouverture des métiers de l'ingénierie aux femmes, puis plus tard vers avec la multiplication des formations. Mais je vois qu'il reste aujourd'hui de nombreux défis, notamment celui du handicap, sujet sur lequel nous sommes très engagés.

Les étudiants de l'option énergétique environnement ont réfléchi à un projet d'évolution des locaux de l'école. Ils ont travaillé sur un projet de construction qui, je l'ai appris, a pu créer quelques émois.

Il faut comprendre que nous sommes engagés dans une démarche de mixité internationale. Nous avons en permanence cent étudiants étrangers car nous développons des co-diplômes avec l'université de Munich et celle de Waddington au Canada. Nous avons des élèves Chinois (10 %) et même une Islandaise. Ces étudiants étrangers, nous ne pouvons pas toujours bien les loger.

Notre projet a choisi de ne pas densifier pour que l'EPF reste une école intégrée à la cité. Cela va dans le sens des coopérations que nous essayons de développer avec Sceaux. C'est un des axes importants de cette volonté d'intégration. Nous avons aussi le projet d'organiser des conférences sur la culture ouvertes aux Scéens.

Les conditions d'accueil sont compliquées ici, parce que les cités universitaires sont éloignées, et certaines insalubres. Nous trouvons des solutions grâce à vous. Sur 167 logements qui sont proposés dans les communes environnantes, 71 habitants sont à Sceaux. Mais il nous manque encore entre 30 et 50 logements. Ce qui ne nous permet pas d'avoir une bonne visibilité sur les coopérations que nous pourrions mener avec l'étranger. Il faut savoir par ailleurs que nos étudiants sont très bien accueillis à l'étranger. Le logement étudiant est un enjeu stratégique.

Nous cherchons plutôt à aller vers le haut. Heureusement, la vallée scientifique de la Bièvre est une voie de développement extraordinaire, elle nous donne de la lisibilité, elle nous permet d'être accompagné politiquement et économiquement. Mais le chemin est encore long et il y a un certain nombre de mouvements qui affectent le milieu universitaire, qui sont de nature à compromettre de très jolis projets. Nous sommes dépendants d'une politique nationale de concentration des établissements universitaires pour des raisons dont je ne suis pas certain qu'elles soient à long terme très efficaces. J'aime beaucoup la mobilité et l'agilité. La concentration et les rapports de force n'ont jamais donné à long terme de bons résultats. Si l'on veut faire de la recherche en France, il vaut mieux nous donner des espaces de liberté plutôt que de concentrer des établissements et de générer des concurrences internes. C'est du moins mon analyse.

Applaudissements

Animateur : Henri Carlioz, vous êtes membre du conseil d'administration de la maison de retraite Renaudin. Vous avez des problèmes de réhabilitation. Pouvez-vous nous expliquer les grands enjeux pour l'avenir de la maison de retraite ?

Henri Carlioz : Je pense que tous les habitants connaissent cette maison. Je rappellerai uniquement quelques détails.

La maison de retraite Marguerite Renaudin était un hôpital hospice créé par la générosité de Renaudin, notaire à Sceaux qui, en 1895, a fait construire cet édifice que vous voyez encore, en façade, sur la rue Marguerite Renaudin. Le terrain qui loge cette maison est un grand terrain de 7 500 m², entre les rues H. Boulogne, rue Voltaire et le passage Renaudin. Les bâtiments actuels représentent 3 300 m². Ils abritent 85 résidents.

Or, les locaux ne sont plus aux normes. Il faut donc absolument rénover et refaire des locaux corrects. Le projet de réhabilitation passe par une extension sous la forme d'un bâtiment de quatre niveaux, dont un niveau d'hébergement. Sa surface est de 5 000 m². Il mangera l'un des plus vieux bâtiments existants sur la rue Voltaire, orienté Nord/Sud, vous aurez l'occasion de voir la maquette dans quelques temps, lorsqu'elle sera exposée par l'équipe municipale. C'est absolument obligatoire de refaire cette maison de retraite, d'abord parce qu'elle est obsolète et pour que les vieilles personnes continuent d'être logées en centre-ville. Il y a 85 pensionnaires maintenant, il y aura 98 pensionnaires après la réalisation, voire 108, car 10 places seront réservées à des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer. La moyenne d'âge est de 89 ans. Celles qui sortent en ville sont très peu nombreuses. Pour le moment, ce n'est pas vraiment un lieu de mixité d'âge. Il faudrait que les habitants viennent un peu s'intéresser aux résidents pour réaliser cette mixité.

Dans la salle : Quel est le nombre de personnes âgées en attente ? Y a-t-il des critères d'admission ?

Henri Carliz : Oui, il y a une longue liste d'attente. Vous voulez savoir aussi d'où viennent les résidents ? Plus de 30 % sont des habitants de Sceaux, 75 % sont des habitants du 92, et le reste vient de la région parisienne. L'admission se fait sur dossier.

Dans la salle : Une remarque sur le logement étudiant. Il y a des projets au Havre de logements étudiants dans des conteneurs, je ne sais pas si c'est une bonne solution mais...

Animateur : *M. Nicolle, je ne sais pas si vous seriez d'accord ? Je dirais simplement que c'est intéressant si on utilise des conteneurs qui ne servent plus, des conteneurs d'occasion.*

Jean-Michel Nicolle : Et bien je vais proposer un référendum aux habitants de la ville : « souhaitez-vous que des conteneurs soient installés dans le parc ? » On peut faire de l'élevage d'étudiants ! Je vous invite à le faire. Ce sont des gens d'une très grande qualité, globalement sur les 1096 de l'école, on a des jeunes de très bonne qualité ! Je vous invite à demander un étudiant pour partager votre quotidien !

Animateur : *Plus sérieusement, pensez-vous que les étudiants de l'EPF seraient prêts à échanger des services avec des personnes âgées pour plus de solidarité et de mixité ?*

Jean-Michel Nicolle : La vie associative de l'école est assez importante. Des expériences sont menées avec d'autres grandes écoles pour, par exemple, installer Internet chez les particuliers. Un étudiant coûte 1000 euros/an à l'Etat, ce qui n'est pas cher. Nous souhaitons que les étudiants soient de milieux très différents. Un logement coûte 26 euros par jour en moyenne, cela demande beaucoup d'argent supplémentaire. Que des personnes âgées qui disposent de chambres libres en proposent aux étudiants contre de menus services est une des solutions. Mes collaboratrices ici présentent sont les interlocuteurs logement de l'école et je vous invite à aller les trouver si vous avez des propositions.

Dans la salle : M. Nicolle a choisi la réhabilitation de l'ancien et il semblerait que ce soit avec bonheur. Je m'adresse maintenant à M. Carlioz et au directeur de la maison Renaudin pour l'extension rue Voltaire. Il s'agit ici de la démolition totale du bâtiment qui est remplacé par une fausse façade, un pastiche qui n'est même pas aux dimensions du pavillon actuel. Pour Renaudin, quel est le prix de ces travaux ? Comment sont-ils financés et combien de chambres y aura-t-il ? Quel sera le prix d'une chambre après ces travaux ? Par ailleurs, pour la mixité sociale, on pourrait faire venir des jeunes des lycées, faire des animations, etc.

Henri Carlioz : Je ne suis pas directeur, je ne peux pas répondre à tout. Le nouveau bâtiment va avaler l'ancien. Il est impossible de conserver ce bâtiment étant donné son état. En effet, c'est une fausse façade, mais le projet a belle allure. Aujourd'hui, plus de la moitié des pensionnaires vivent dans des chambres à 2 lits, elles vont passer à 1 lit, soit 20 m². Les autres bâtiments sont conservés et seront reliés au nouveau par une passerelle et des passages. Pour le financement, je ne peux pas vous donner les chiffres exacts. Concernant la mixité, j'avais pensé à des logements réservés aux étudiants à proximité mais M. Mathis me disait que c'était assez compliqué à imaginer et qu'il valait mieux que des étudiants viennent visiter ou donner de l'aide. Il y a d'ailleurs déjà plusieurs personnes bénévoles qui viennent régulièrement.

Dans la salle : Y-a-t-il une mixité sociale dans toutes les maisons de retraite de Sceaux ? N'y-a-t-il pas que des vieux riches dans la maison de retraite Renaudin ?

Henri Carlioz : Pour Renaudin, ce ne sont pas des gens riches car le prix de journée ne dépasse pas 100 euros et la part dévolue aux résidents est de l'ordre de 50 euros par jour.

Paul Mathis : La question est générale. Au fur et à mesure que le nombre de personnes âgées augmente, le besoin augmente. Il existe une résidence des personnes âgées accessible à tous les Scéens. Elle est gérée par le centre communal d'action sociale et appartient à l'office public de l'habitat. Donc elle fait partie du logement social.

Dans la salle : Pour en revenir aux jeunes. L'année dernière, toutes les semaines, il y avait une classe de primaire de l'école Bussan qui venait passer l'après-midi avec les personnes âgées.

Dans la salle : Dans notre résidence, il y a de nombreux espaces qui en principe sont dédiés aux enfants. Des espaces ombragés qui sont en fait des lieux de refuge pour le trafic de drogue. Ne pourrait-on pas aménager ces espaces de façon à pouvoir favoriser cette mixité sociale entre personnes âgées et jeunes ?

Dans la salle : Une idée. On a parlé de maisons de retraite, de jeunes, de personnes qui habitent dans des pavillons, dans du logement collectif, etc. Ne pourrait-on pas envisager une étape intermédiaire avant la maison de retraite, une résidence moins luxueuse que les Espérides, mais avec des logements indépendants protégés au niveau médical ?

Dans la salle : Monsieur a évoqué la meilleure utilisation des surfaces foncières disponibles dans les propriétés privées à savoir la densification. Quelqu'un de l'équipe de la mairie pourrait-il nous expliquer quels sont les problèmes dans ce sens-là puisque cela a l'air d'être une des pistes les plus importantes compte tenu de la rareté du foncier ? Je pense qu'il faut envisager cette solution.

Dans la salle : Bien que la maison de retraite Renaudin soit placée en plein centre de Sceaux, très peu de résidents sortent de la maison, pourquoi ? Il est très difficile de marcher dans les rues de Sceaux avec les pavés. Par ailleurs, je crois qu'il n'est pas prévu la construction de parking pour la maison Renaudin. Est-ce vrai ? Il me semble que les visiteurs ont besoin de nouvelles places de voiture.

Henri Carliz : Les résidents ne sortent pas car ils sont très dépendants. La majorité est incapable de sortir seule, le handicap est très élevé. Pour le parking, la place Voltaire va être réaménagée complètement avec un grand parking au-dessous et il est prévu un accord avec la maison Renaudin et ceux qui gèrent le parking pour qu'il y ait des places réservées pour les visiteurs de la maison de retraite.

Paul Mathis : Le problème de qualité de la chaussée se pose. La pré-maison de retraite existe, la résidence des Imbergères par exemple, mais peut-être qu'elle ne suffit pas.

Jean-Sébastien Soulé : Il y a un problème de dé-cohabitation, nous en avons déjà parlé. Des communes réfléchissent à des possibilités de densification des zones pavillonnaires, pas seulement pour du collectif, mais déjà pour que les personnes propriétaires puissent développer un habitat complémentaire pour des proches, des enfants, via des projets d'extension de leur maison. C'est une solution intermédiaire qui a beaucoup d'impact. Je conseille en moyenne 300 Scéens par an qui déposent des permis de construire pour des extensions et très souvent la question se pose de pouvoir garder à domicile son enfant, jeune marié ou étudiant. Il y a des difficultés en matière réglementaire mais de nombreuses possibilités existent tout de même de ce côté-là.

Dans la salle : Pour ouvrir le débat. L'EPF est exemplaire en ce qui concerne le développement durable et la très belle rénovation. Mme Brown, on vous avait sollicité d'ouvrir votre étude à l'intercommunalité. Nous sommes une toute petite commune, sans beaucoup de moyens puisque nous n'avons que très peu de taxe professionnelle. Ne pourrait-on pas trouver d'autres solutions au niveau du territoire de la CAHB ?

Dans la salle : Vu que l'on doit construire un grand nombre de logements : 250 logements à construire sur 10 ans, ne pourrait-on pas en réserver une certaine partie pour les étudiants, 100 par exemple ?

Dans la salle : Quelles sont les latitudes d'une commune par rapport au plan d'occupation des sols ? Et que représente réellement la fameuse pastille rouge ?

Dans la salle : Ma fille est partie faire une thèse à Luxembourg. On lui a offert un logement dans une grande bâtisse que l'université venait d'acheter et de rénover. Ma question est simple : vous avez le pognon ?! Quand on veut faire de la recherche de haut niveau, on fournit des logements aux chercheurs. Quand nous aurons les moyens en France de le faire, on fera de la recherche. C'est une question de moyens que l'on décide de mettre ou non.

Dans la salle : Dans le plan local de l'habitat de la communauté d'agglomération, la ville s'est engagée à bâtir 60 logements par an. Comment mettre en adéquation cet objectif avec la possibilité de financer 25 logements par an, ce qui reviendrait à un ratio de construction de 35 % de logements sociaux/an ? Actuellement, dans les projets à venir, nous sommes très en deçà ? Comment tenir ces objectifs ?

Deuxième remarque en rapport avec l'idée de densification des zones pavillonnaires. Après avoir connu l'ère des cités radieuses, nous sommes aujourd'hui sommés de promouvoir la ville dense, une notion qui nous vient des pays du nord. Or, celle-ci n'est pas adaptée à la situation française. Il faut savoir qu'en France, nous sommes aussi les champions des résidences secondaires. Une étude de 1984 avait montré qu'à revenus équivalents, les habitants des logements collectifs possédaient à 80 % de plus de résidences secondaires que les habitants des pavillons. En termes de développement durable, avec les déplacements que cela induit, c'est contre-productif. Je pense qu'il faudrait intégrer ces dimensions dans la réflexion avant de foncer tête baissée.

Dans la salle : Peut-on imaginer qu'en lieu et place des constructibilités actuelles, et comme cela s'est fait dans plusieurs PLU des Hauts-de-Seine, il y ait une zone à projet ?

Catherine Brown : Le PLU, qui a d'autres outils que le POS, peut inscrire un périmètre à l'intérieur duquel on dit ce projet est gelé pendant au maximum une période de 5 ans pour étudier un projet d'ensemble. Pendant cette période, nous ne pourrions octroyer que des permis de construire qui - le PLU le fixe - ne porteront pas sur plus de 25 m² de constructibilité par exemple. Se dire que l'on peut instaurer une zone de souplesse totale, c'est impossible. Les citoyens ont besoin de savoir ce qu'il est possible de construire chez eux ou sur la parcelle d'à côté. Il faut que la visibilité des règlements soit claire pour tout le monde.

Concernant l'ouverture à la communauté d'agglomération, la problématique du logement est portée à travers un programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération. C'est un document qui est fait pour une durée de 6 ans, qui est validé par les services de l'Etat et qui inclut une certaine programmation.

Les outils qui permettent d'évoquer le logement à une échelle intercommunale sont le PLH, le schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui est un document intermédiaire entre le SDRIF et le PLU, pour planifier à un horizon de 10 ans les grands principes de l'aménagement du territoire. Les SCOT comme les PLU font l'objet de tout un tas de réflexions. L'Etat souhaite accélérer la production de logements et essaie de forcer la main aux SCOT pour qu'ils inscrivent des objectifs minimums de densité à la parcelle ou par quartier. Pour l'instant, la communauté d'agglomération n'a pas de SCOT mais pourrait faire le choix de s'en doter. Sachant que le jour où il sera approuvé, il y aura un rapport de compatibilité entre le PLU de Sceaux et les prescriptions du SCOT.

Par ailleurs, le législateur prévoit de favoriser le PLU intercommunal. Cela se pratique surtout dans les zones rurales, mais il y a des projets de lois qui existent et qui rendraient obligatoire les PLU intercommunaux.

Concernant la pastille de Robinson inscrite dans le SDRIF, cela ne veut rien dire de concret, mais simplement une alerte, pour inciter les collectivités à faire des efforts de densification.

Animateur : Peut-on inscrire dans un PLU la construction de logements étudiants ?

Catherine Brown : Le zonage et le PLU ont pour objet de répondre à la mise en œuvre d'un projet de territoire. Certaines parcelles peuvent être réservées à du logement social. Le PLU peut ainsi inscrire une zone ou un secteur à l'intérieur duquel toute opération de construction doit obligatoirement comporter une mixité sociale : 5, 10, 15 % minimum de logement social.

Paul Mathis : Il y a une question que vous avez oubliée, c'est l'espace public et c'est une question très importante. Je regrette que l'on ne l'ait pas abordée. Il y a des zones de la ville où l'espace public est de qualité, d'autres où il n'est pas bien traité.

Catherine Brown : Vous êtes quand même dans une situation plutôt privilégiée de ce point de vue-là. On peut toujours faire mieux mais par rapport à d'autres collectivités, c'est bien. Mais c'est vrai que la ville dense est acceptable si l'espace public est bien traité et si l'espace vert est présent.

Jean-Sébastien Soulé : Quand on parle de ville dense, il y a densité et densité. Dans les Hauts-de-seine, c'est 120 habitants à l'hectare en moyenne, c'est à dire du R+2. Paris, c'est 500 habitants à l'hectare. Il ne faut pas non plus stigmatiser en disant tout d'un coup si l'on fait de la densité on fait du R+7.

Il y a un million de franciliens à loger d'urgence, donc il faut bien, malgré tout, dégager des programmes sans faire du R+14 ou des tours. La densité, cela peut être aussi de petites opérations qui peuvent assurer une certaine mixité sociale.

Animateur : *Merci à tous. Monsieur le Maire, certaines questions vous ont été posées, pouvez-vous répondre ?*

Clôture de l'atelier par M. Le Maire :

M. le maire rappelle que la non-intervention des élus pendant l'atelier n'est pas une prise de position sur ce qui a été dit.

Il remercie les participants de leur présence et les invite au dernier atelier le samedi 31 janvier.