

# GRANDE ENQUÊTE SUR LE LOGEMENT

## LES RÉSULTATS





# Votre avis compte !



Vous avez été plus de 700 à participer à la grande enquête logement qui s'est déroulée du 5 février au 14 mars 2021. Cette mobilisation témoigne de votre intérêt pour ce sujet. Au nom du conseil municipal, je tiens à vous remercier pour votre contribution citoyenne à cette consultation inédite.

Que vous soyez propriétaire ou locataire, résident dans un logement du parc privé ou bien auprès d'un bailleur social, que vous viviez seul(e) ou à plusieurs, dans un appartement ou dans un pavillon, que vous soyez Kremlinois depuis longtemps ou de façon plus récente, votre avis compte et doit être pris en considération. Lors de l'enquête, vous avez pu partager votre point de vue, votre regard et vos attentes pour une meilleure politique du logement.

Notre ville est marquée par son héritage : celui d'une ville dense de la petite ceinture parisienne, peuplée de travailleurs et de familles souvent modestes. Ces dernières décennies ont vu éclore de nouveaux enjeux : arrivée de ménages plus jeunes et primo-accédants, nouvelles normes urbanistiques et écologiques, vieillissement de certains immeubles et renchérissement des prix de l'immobilier et des loyers.

Les pouvoirs publics peuvent et doivent agir pour trouver de nouveaux équilibres au service des habitants et de leur cadre de vie.



Comme prévu, les résultats sont rendus publics en toute transparence. La municipalité fait sienne cette double exigence de concertation et d'écoute active.

Les choix publics engageant l'avenir de notre ville se font avec vous. Ces résultats seront notre boussole pour forger une politique sociale du logement en capacité de relever les nombreux défis de la décennie qui s'ouvre : constitution d'une coopérative HLM, réhabilitations et constructions nouvelles, conservation d'un espace pavillonnaire, encadrement des loyers, amélioration des espaces verts, parcs et squares aux abords des résidences, accession à la propriété, bail réel solidaire.

Pour les locataires de Kremlin-Bicêtre Habitat, j'ai conscience que vous attendez une gestion plus humaine et de proximité, plus réactive pour vous accompagner dans vos démarches et répondre à vos questions. Nous sommes attentifs à ce que des améliorations significatives soient apportées.

Vous pouvez compter sur la détermination de la municipalité pour prendre à bras-le-corps la question du logement dans votre ville. C'est un projet de territoire de long terme qui demandera des efforts soutenus et une concertation étroite avec l'ensemble des habitants. C'est une nécessité pour faire du Kremlin-Bicêtre une ville plus écologique, plus belle, plus agréable à vivre et où chacun peut se loger selon ses ressources.

Jean-Luc Laurent, **Maire du Kremlin-Bicêtre**

Pour visionner l'interview du Maire sur la politique sociale du logement, rendez-vous sur : [kremlinbicetre.fr](http://kremlinbicetre.fr)



## Le Kremlin-Bicêtre aujourd'hui, c'est...



**12 707**

logements  
en 2017



**91 %**

de résidences  
principales



**27,3 %**

de propriétaires  
occupants



**6,9 %**

de logements  
vacants



**5 769 €/m<sup>2</sup>**

prix moyen  
d'achat d'un bien



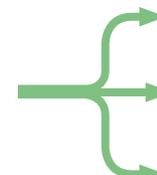
**24 €**

prix du loyer mensuel  
au m<sup>2</sup> dans le parc  
privé



**37,42 %**

de logement  
locatif social



**4 %** de logements  
très sociaux

**3 %** de logements sociaux  
intermédiaires

**30 %** de logements sociaux



**2051**

demandeurs  
de logement social

# Une consultation pour vous associer



En dépit de la pandémie, des rencontres moins fréquentes et des précautions sanitaires à respecter, la municipalité a décidé de conduire une grande enquête consacrée au logement pour recueillir le point de vue des Kremlinois. Quoi de plus naturel dans une démocratie communale où les citoyens ont la parole ?

L'enquête logement était fondée sur un questionnaire de **21 questions**. Disponible dans *Le Mag'* de février 2021 et dans les lieux municipaux ouverts au public, le questionnaire était également consultable en version numérique sur le site internet de la ville et sur ses réseaux sociaux.

**730 Kremlinois** ont répondu. Deux tiers des réponses nous sont parvenues par voie numérique. Soucieux « d'aller vers » et de vous rencontrer, les élus ont aussi fait le choix de **rencontres dans les quartiers** avec les habitants, parfois éloignés des débats publics et des enquêtes habituelles.

Ils ont mené un travail de terrain méthodique où la sincérité des échanges a eu la part belle.

« *C'est bien cette enquête, ça nous permet de dire ce qu'on pense* », disait cette Kremlinoise à l'occasion d'un de ces points de présence. Analysés sans filtre, les résultats de cette grande enquête sont à présent rendus publics comme la ville s'y était engagée. Ces réponses sont celles des Kremlinois qui ont donné un peu de leur temps et de leur énergie pour réfléchir collectivement.

De tous les âges, bien que les plus jeunes aient moins participé, et de tous horizons (parc social et parc privé) même si les locataires de Kremlin-Bicêtre Habitat se sont davantage mobilisés pour participer à cette consultation, les résultats présentés s'appuient sur un échantillon représentatif des différents équilibres démographiques de notre ville.

*Le nombre de répondants varie d'une question à une autre car les participants n'ont pas répondu à toutes les questions. Pour certaines questions, le total des réponses est supérieur à 730 car plusieurs réponses étaient possibles.*



# Profils des participants à l'enquête

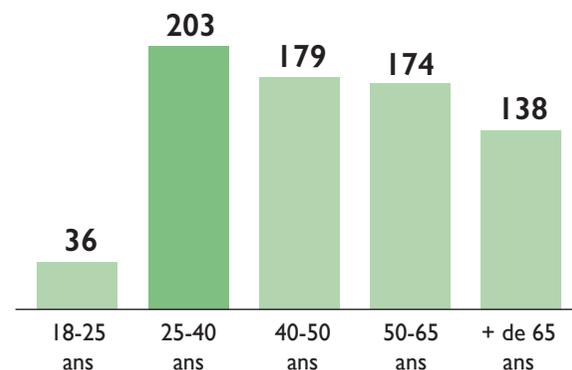


À l'exception des 18-25 ans qui ne représentent que 5% des répondants, la répartition par tranche d'âge est équilibrée et constitue un échantillon représentatif des Kremlinois. De même, 52% des participants ont entre 25 et 50 ans, une majorité d'actifs a donc participé à l'enquête.

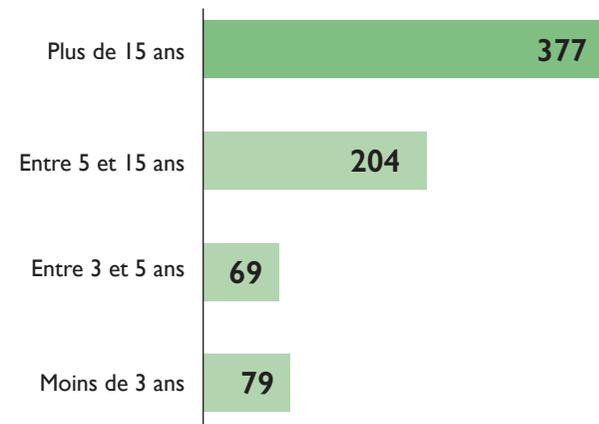
Plus de la moitié des participants (52%) déclarent vivre au Kremlin-Bicêtre depuis plus de 15 ans. Ils constituent le moteur de cette enquête. Un quart des personnes déclare vivre sur la commune depuis 5 à 15 ans. Il convient de regarder ces chiffres à l'aune du taux de rotation connue de la ville : selon l'INSEE, un peu plus de 38% des foyers Kremlinois habitent la ville depuis moins de 4 ans.

Les Kremlinois habitant depuis longtemps la ville ont été davantage sensibles et intéressés par cette démarche de concertation.

## 1. Quel âge avez-vous ?



## 2. Depuis combien de temps habitez-vous au Kremlin-Bicêtre ?



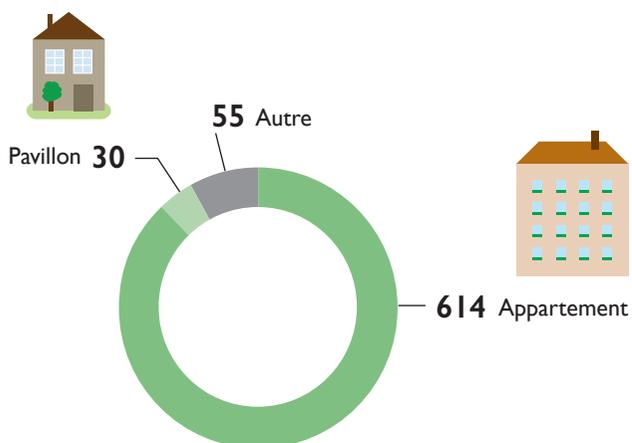
# Profils des participants à l'enquête



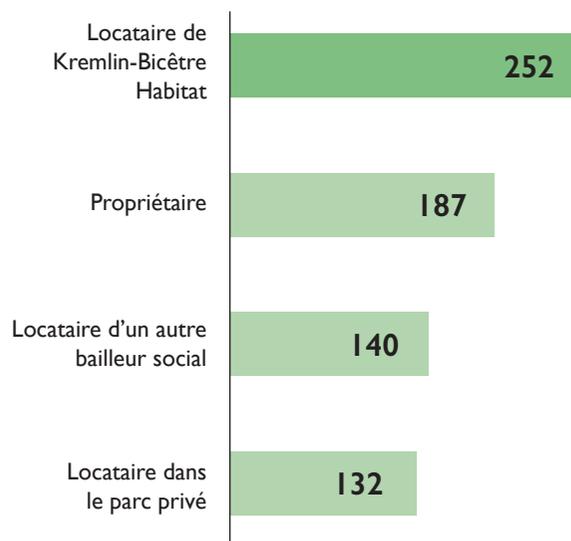
55% des répondants déclarent vivre dans un logement social, alors que 37% seulement des logements de la ville sont des logements sociaux. On constate ainsi que les locataires de logement social se sont davantage mobilisés pour répondre à l'enquête. Une personne sur quatre ayant répondu est propriétaire de son logement.

Les répondants vivant en appartement sont très majoritaires (85%). À noter qu'une personne s'est déclarée sans domicile fixe et une personne a déclaré être logée à l'hôtel.

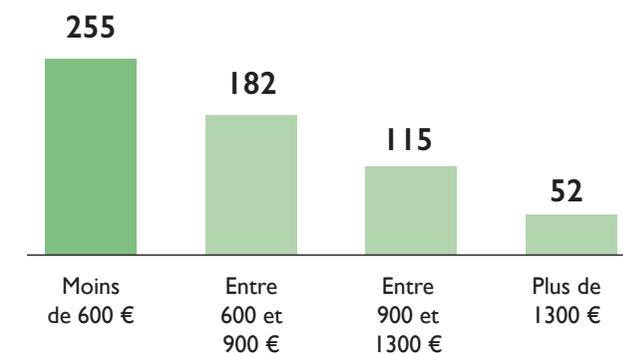
## 3. Vous vivez dans ?



## 4. Dans votre logement, vous êtes ?



## 5. Quel est le montant de votre loyer mensuel (charges comprises et hors APL) ?



## 6. Bénéficiez-vous de l'APL ?



# Votre regard sur le logement du Kremlin-Bicêtre

Les Kremlinois dressent un constat majoritaire : le marché local ne comprend pas suffisamment de logements disponibles, en particulier pour les logements sociaux. Des travaux d'ampleur doivent être conduits. Le marché privé ne peut suffire seul à répondre aux demandes de logements des habitants puisqu'une seule personne sur dix pense que la situation dans le parc privé est à même de répondre aux demandes avec des prix accessibles.

Près de la moitié (48 %) des participants souhaite rester dans son logement contre un gros quart (29 %) qui souhaite le quitter mais n'en n'a pas les moyens.

Près d'une personne sur cinq a effectué une demande de logement social car le logement occupé actuellement est trop cher.

79% des locataires de logement social estiment que le logement social est « une solution pour loger et protéger les personnes modestes des accidents de la vie (séparation familiale, chômage) ». Un répondant sur cinq considère que c'est « un coup de pouce pour faciliter l'insertion ».

## 7. De votre logement vous diriez que :

Vous souhaiteriez y rester

324

Vous voudriez le quitter mais vous n'en avez pas les moyens

201

Vous avez fait une demande de logement social car votre logement est trop cher

123

Vous n'avez pas fait de demande de logement social mais vous envisagez d'en faire une

37

## 8. Comment décririez-vous la situation générale du logement au Kremlin-Bicêtre ?

Un marché sous tension et peu d'appartements disponibles, tant privés que sociaux

375

Des logements sociaux pas assez nombreux et insuffisamment entretenus

254

Des logements sociaux accessibles et de qualité mais des délais d'attribution trop longs

181

Une offre globalement satisfaisante et moins chère que dans les villes voisines

118

Une offre privée suffisante à des tarifs abordables

71

## 9. Pour vous, de manière générale, le logement social c'est...

Une solution pour loger et protéger les personnes modestes et se protéger des accidents de la vie (séparation familiale, chômage, etc.)

540

Un coup de pouce pour faciliter l'insertion

233

La possibilité de gagner en autonomie avec un mélange des générations et des cultures

169

Une source d'insécurité

162

Un coût important pour une ville

152

Une solution contraignante dans des conditions précaires

68

# Votre regard sur le logement du Kremlin-Bicêtre

À égalité (10%), l'ensemble des participants pensent que le logement social est « une solution pour gagner en autonomie avec un mélange de générations et de cultures », « un coût important pour la ville », « une source d'insécurité ». 28 % des locataires de logement social insistent sur le mélange de générations et de cultures, troisième réponse citée après la protection et le coup de pouce. Une minorité de 5 % des répondants qualifie le logement social de « solution contraignante dans des conditions précaires » (contre 11 % des locataires de logements sociaux).

Les Kremlinois qui ont participé à cette enquête portent majoritairement un regard positif sur l'intérêt du logement social. Une minorité de répondants porte un mauvais regard ou en ont une image dépréciée. L'insécurité est un sentiment assez périphérique et une très faible proportion fustige le logement social comme un outil peu ou pas adapté reposant sur un bâti en mauvais état.

Les Kremlinois qui ont répondu à cette enquête formulent un réel consensus sur le logement social comme marqueur fort de la ville et comme étant un moyen pertinent pour faire vivre la mixité sociale à proximité immédiate de la capitale, véritable pôle d'attractivité. Un sentiment mitigé de déception existe mais il est minoritaire. Un petit segment de participants pointe également le manque d'investissement en la matière et souhaite davantage de financement public. 82 % des réponses soulignent le loyer abordable et la configuration d'un appartement adapté aux besoins comme les deux principaux avantages du logement social.

La précarité de certains ne doit pas être oubliée. Au total, près d'un tiers des répondants ont connu ou connaissent des difficultés pour s'acquitter de leur loyer. Les plus touchés sont les locataires avec un loyer compris entre 900 et 1300€, dont 43 % déclarent avoir connu ou connaître des difficultés à payer leur loyer.

## 10. Le logement social au Kremlin-Bicêtre c'est...

Un élément fort de l'identité de la ville et une chance : cela permet à chacun de vivre et de travailler aux portes de Paris

350

La possibilité pour les différentes couches de la population de vivre ensemble dans la même commune

297

Une déception : les conditions de vie sont mauvaises et on ne s'y sent pas en sécurité

212

Un domaine insuffisamment pris en compte et qui demande plus d'investissements publics

181

## 11. L'avantage de vivre dans un logement social c'est avant tout :

Un logement à loyer abordable

444

Un appartement adapté qui répond aux principaux besoins

123

La possibilité de se faire aider et accompagner par son bailleur

35

Aucune des trois propositions précédentes

87

## 12. Rencontrez-vous des difficultés pour payer votre loyer ?

Non

454

Oui, exceptionnellement

140

Oui, souvent

64



Paris

Gentilly

Ivry-sur-Seine

Villejuif

Arcueil



## INTERVIEW



# « Un habitat équilibré où tout le monde trouve son compte »

**Quels sont les principaux enjeux en matière de logement pour la ville dans les 10 prochaines années ?**

Le Kremlin-Bicêtre, comme beaucoup d'autres villes de la petite couronne parisienne, est confronté à plusieurs défis majeurs. La gentrification fait pression sur les prix et les personnes et ménages modestes se logent de plus en plus difficilement et dans des conditions souvent précaires. La municipalité veut développer une ville à taille humaine et où des catégories socio-professionnelles et d'âges différentes peuvent cohabiter et vivre sur le même territoire. La lutte contre l'habitat insalubre est également un enjeu important tout comme les travaux à effectuer pour mieux entretenir et isoler les résidences et appartements.

Les jeunes et les actifs de moins de 40 ans qui vivent au Kremlin-Bicêtre, pas toujours dans des conditions optimales, doivent pouvoir rester dans notre commune et évoluer dans leurs parcours résidentiels. La ville et les différents acteurs et partenaires du logement doivent aller plus fortement vers ces publics et les soutenir dans leurs projets et demandes. Enfin, l'un des enjeux déterminants consiste à accompagner le vieillissement de la population. Les abords des résidences et les parties communes doivent s'adapter aux personnes à l'autonomie limitée et aux mobilités réduites. Le maintien à domicile de nos aînés dans des conditions dignes est un défi essentiel.

**Sur quels axes est fondée la politique sociale du logement que la ville veut mettre en œuvre ?**

Cette politique sociale du logement s'appuie sur plusieurs piliers. D'abord, améliorer l'habitat des Kremlinois et favoriser les projets de constructions neuves qui soient exemplaires dans leurs dimensions environnementales, économiques et sociales. Ensuite, nous pensons que le logement est un prérequis indispensable pour mener une vie digne, c'est pourquoi il faut incarner la solidarité.

Les ménages aux faibles revenus dont les jeunes, les personnes présentant un handicap, les personnes âgées et les situations de rupture familiale appellent notre attention : cela nécessite des critères prioritaires et des moyens spécifiques pour aider ces habitants.

Une politique sociale de l'habitat suppose aussi de mieux prendre en compte les besoins des Kremlinois et de favoriser la complémentarité entre tous les acteurs du logement. En effet, une politique sociale de l'habitat ne peut se faire sans les propriétaires et les différents bailleurs. Les liens entre ces partenaires essentiels et la ville doivent être resserrés par un dialogue plus fréquent et des dispositifs incitatifs pour que celles et ceux qui ont déjà les moyens d'investir, qui ont des projets, peuvent bénéficier de conseils et de subventions pour faciliter leurs démarches.

**Une majorité de Kremlinois résidant dans le parc social de Kremlin-Bicêtre Habitat (KBH) estime que la gestion du bailleur présente des lacunes notamment en matière de proximité et de réactivité. Quelle est la feuille de route de la municipalité pour l'avenir de KBH ?**

Ce constat empirique est à prendre en compte. Kremlin-Bicêtre Habitat doit améliorer sa gestion et travailler sur la proximité et la réactivité. Il y a des marges de progression indéniables. Ceci nous conforte dans notre volonté de lancer la coopérative HLM avec KBH, le bailleur Logial et le groupe mutualiste Arcade-Vyv pour avoir une organisation performante, plus humaine avec une gouvernance partagée. Ce rassemblement permettra aussi de dégager des moyens financiers pour rénover le parc social de KBH.

**Christine Museux, Maire-adjointe, chargée du logement, de l'habitat et de la politique de la ville**



# Ce que vous attendez de la ville en matière de logement



Les priorités de la ville selon les Kremlinois donnent lieu à plusieurs lectures. Les moins de 40 ans sont 69 % à considérer que « la construction de logements neufs et la réhabilitation des actuels doit être une priorité ». 70 % des Kremlinois habitant la ville depuis moins de 5 ans pensent la même chose, contre seulement 57 % des habitants depuis plus de 15 ans.

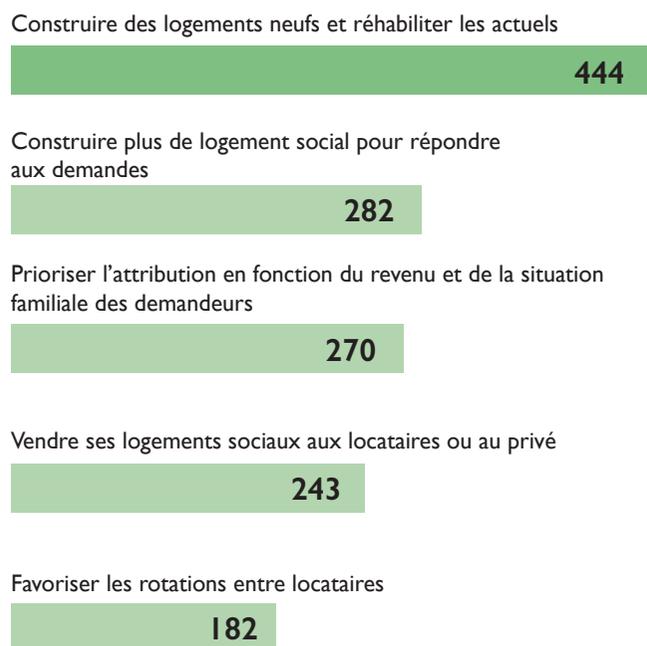
De même, « la construction de davantage de logements sociaux pour répondre aux demandes » est une priorité pour 49 % des locataires de logements sociaux. Chez les 40-65 ans, 36 % partagent cette opinion.

Seuls 28 % des moins de 40 ans estiment que « vendre ses logements sociaux aux locataires ou au privé » est important, contre 41 % des 40-64 ans. Les étapes de vie sont aussi perceptibles : là où la propriété est un enjeu important pour des personnes socialement installées, les plus jeunes envisagent d'abord la location, notamment dans le parc social.

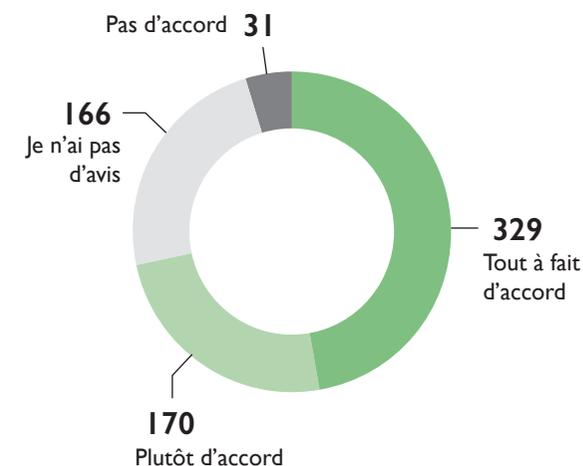
Un consensus important se constitue donc sur l'orientation de bâtir des logements et ceci pour aboutir à un habitat plus diversifié.

La relation des bailleurs et propriétaires aux locataires est un autre enjeu de taille. 87 % des répondants qui ont un avis estiment que « les associations de locataires méritent d'être davantage écoutées et associées par leurs bailleurs » quand 88 % des répondants qui ont un avis jugent ne pas être pas suffisamment ou en partie seulement « informé(e) des travaux en cours, des dispositifs d'aides et des évolutions concernant leur logement et son environnement ». Parmi les locataires du parc social, une majorité (58 %) estime ne pas être informée.

## 13. Quelles devraient être les priorités de la ville en matière de logement ?



## 15. Pensez-vous que les associations de locataires méritent d'être davantage écoutées et associées par leurs bailleurs ?



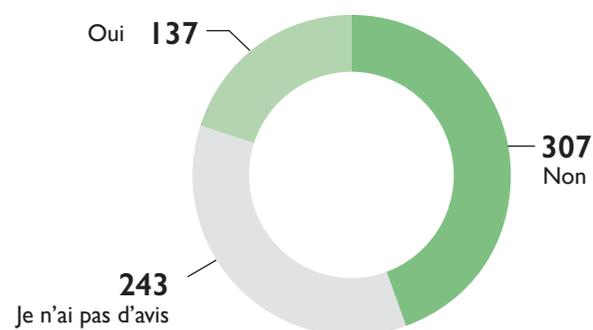
# Ce que vous attendez de la ville en matière de logement



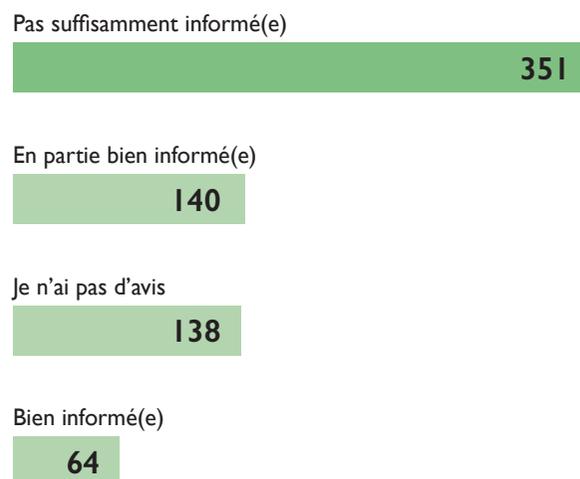
Le désir d'une proximité renforcée entre locataires et bailleurs/propriétaires est également un point saillant de l'enquête puisque 45 % des participants soulignent le manque de proximité et d'échanges avec le bailleur/propriétaire. Une personne sur cinq considère que les liens actuels sont suffisants. Un tiers des répondants n'a pas d'avis.

Après une analyse globale, la question de l'insécurité au Kremlin-Bicêtre ne semble pas être centrale. Ainsi, 53 % des plus de 65 ans, 58 % des 25-50 ans, 57 % des locataires du parc social et 65 % des locataires du parc privé estiment être « en sécurité chez eux et dans leur résidence ».

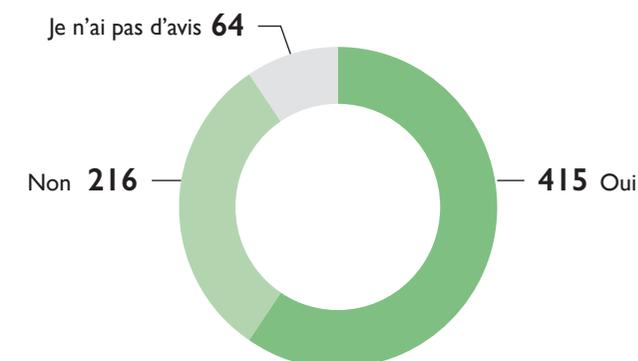
## 16. Estimez-vous qu'il y a suffisamment de proximité et d'échanges entre votre bailleur/propriétaire et vous ?



## 17. Estimez-vous être suffisamment informé(e) des travaux en cours, des dispositifs d'aide et des évolutions concernant votre logement et son environnement ?



## 18. Vous sentez-vous en sécurité chez vous et dans votre résidence ?



# Pour améliorer le logement au Kremlin-Bicêtre, quelles sont vos principales attentes ?



Définir une politique sociale du logement suppose de répondre aux principales attentes des Kremlinois. En pointant leurs aspirations et leurs priorités, les répondants ont exprimé plusieurs convergences.

Les Kremlinois souhaitent d'abord une **amélioration de leur environnement immédiat**. Cela correspond à des travaux et à une remise aux normes de l'habitat. Cela implique aussi un **embellissement des espaces verts**.

Les répondants s'accordent également pour établir une **priorité en faveur des classes moyennes** en construisant davantage de logements intermédiaires, en **favorisant l'accès sociale à la propriété** mais aussi l'encadrement des loyers.

Les Kremlinois ont aussi des attentes en matière d'amélioration de leur **cadre de vie** proche de leur logement : des commerces plus diversifiés, une présence de proximité. En complément, les réponses mettent en avant une meilleure **mixité sociale** et une plus grande **solidarité intergénérationnelle**.



# Vous êtes locataire de Kremlin-Bicêtre Habitat

Parmi les locataires de Kremlin-Bicêtre Habitat, un tiers estime que les relations avec KBH sont « très mauvaises, j'ai l'impression de ne pas être entendu ». De manière globale (autour de 60 %), une majorité qualifie de « mauvaise » la gestion de KBH contre une minorité (autour de 40 %) qui la qualifie de « bonne » avec toutefois le bémol suivant : KBH serait difficile à joindre pour près d'une personne sur trois.

L'attente la plus partagée des locataires vis-à-vis de Kremlin-Bicêtre Habitat (près de la moitié) est de « répondre à leurs demandes », suivi des « travaux dans leurs logements » et de « plus de proximité » à égalité (environ un quart chacun). Une réelle demande de suivi et de relation plus fluide et réactive est attendue de la part des locataires. Ils aspirent à une gestion plus humaine.

Concernant les changements pour KBH induits par la loi ELAN, 64 % des répondants ne sont pas informés des répercussions de la loi ELAN sur KBH. Le tiers restant (36 %) estime être « en partie » ou « bien informés » (18 % chacun).

## 19. Comment jugez-vous la gestion de votre logement par Kremlin-Bicêtre Habitat ?

Très mauvaise, j'ai l'impression de ne pas être entendu(e)

35 %

Plutôt bonne, mais KBH est difficile à joindre

24 %

Plutôt mauvaise, j'ai du mal à obtenir des réponses

23 %

Bonne et réactive

18 %

## 20. Qu'attendez-vous de Kremlin-Bicêtre Habitat ?

Des réponses à mes demandes

256

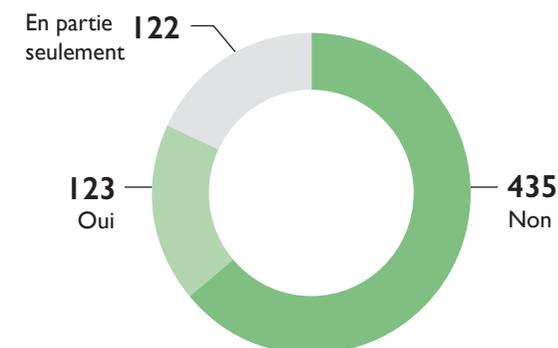
Des travaux dans mon logement

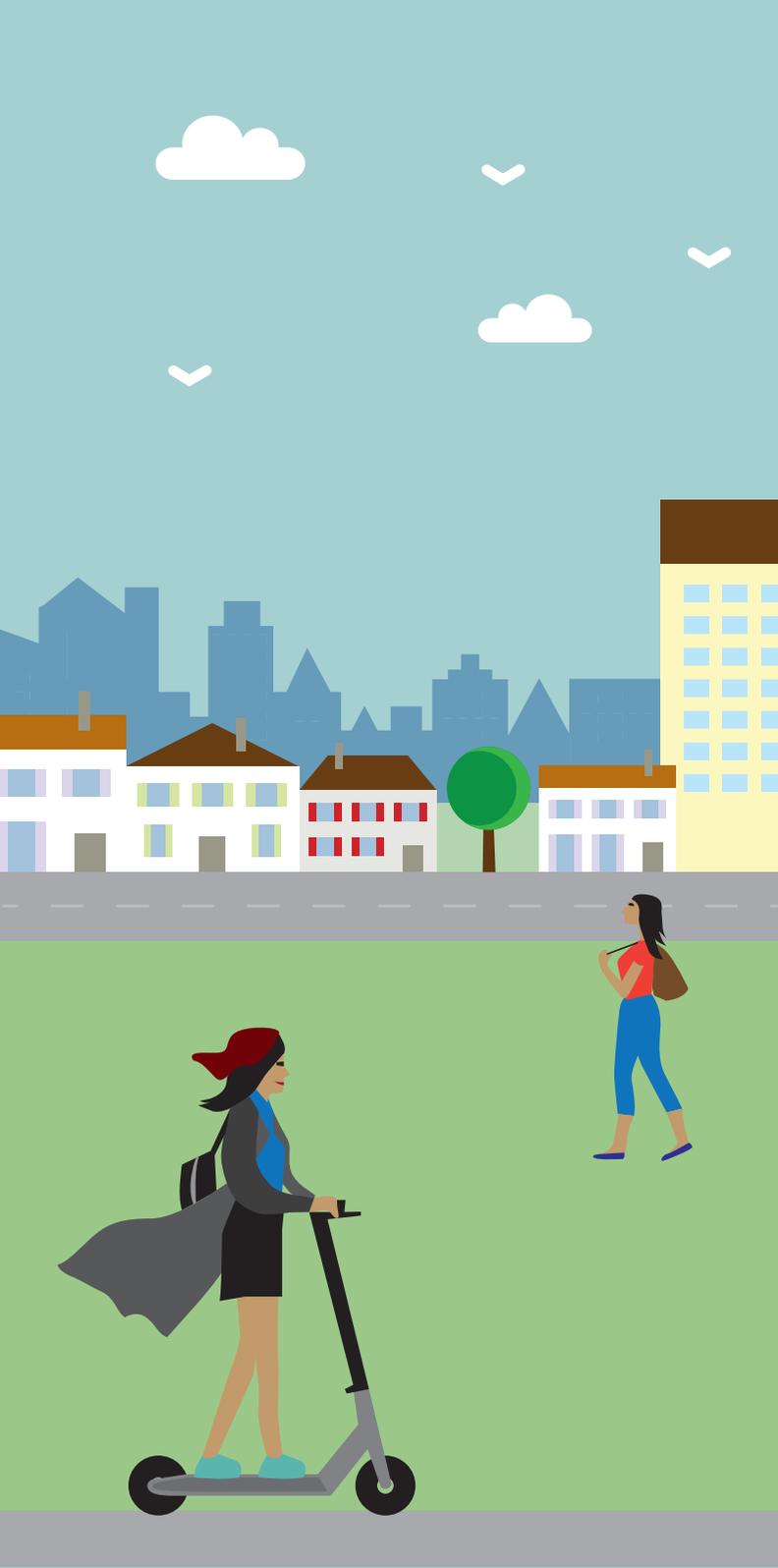
162

Plus de proximité

157

## 21. Etes-vous au courant des changements qui touchent KBH avec la loi ELAN ?





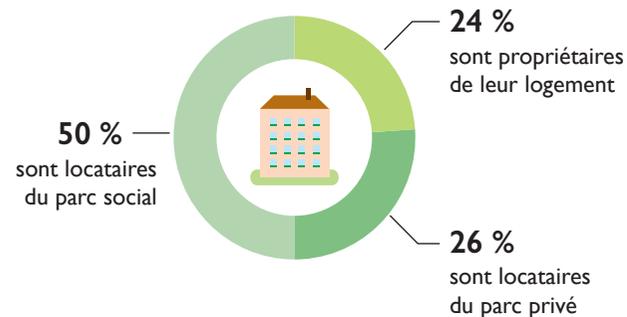
# Qu'en pensent les moins de 40 ans ?



## Le logement sous tension



1/3 déclare avoir connu ou connaître des difficultés à payer son loyer

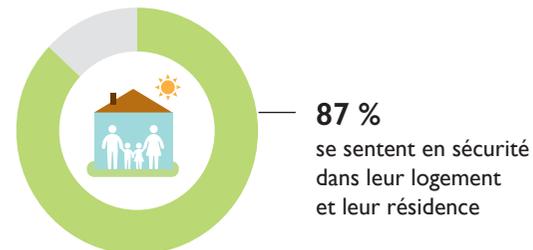


**58 %**

considèrent que le marché est sous tension avec peu d'appartements disponibles, tant privés que sociaux

**37 %**

pensent que les logements sociaux ne sont pas assez nombreux et insuffisamment entretenus



**8 %**

seulement estiment être bien informés des travaux en cours, des dispositifs d'aides et des évolutions concernant leur logement et son environnement

## Les attentes prioritaires

**66 %**

construire des logements neufs et réhabiliter les actuels

**45 %**

construire plus de logements sociaux

**63 %**

écouter et associer davantage les associations de locataires



# Un avenir co-construit avec vous



## CONCLUSION

L'enquête menée auprès des Kremlinois est une démarche de participation indispensable pour mieux identifier leurs attentes et les chantiers prioritaires à l'échelle de notre ville. Avec vous, la ville continuera à dessiner la ville de demain et à vous solliciter pour recueillir vos avis et vos propositions.

La municipalité entend maintenir un tissu urbain diversifié et une identité de la ville qui reflète sa taille humaine et son caractère agréable pour tous. Relever ces défis ne peut se faire en comptant sur les seules mobilisations de la ville et des habitants, d'autres acteurs sont impliqués : État, région, bailleurs, propriétaires, associations, organismes divers. Mais la définition d'un diagnostic et d'une stratégie commune ne peuvent aboutir que si une concertation poussée entre la ville et ses habitants s'exprime.

C'est aussi le gage d'une démocratie locale saine. Cette dynamique continuera dans les mois à venir pour donner un réel élan à la nouvelle politique sociale du logement pour les années 2021-2026 et pour vous associer et vous informer des décisions d'intérêt général prises à votre service.

À 16 reprises, les élus étaient présents pour échanger avec les Kremlinois sur le logement et leur proposer de participer à la grande enquête.

Devant les écoles, dans les quartiers, devant les commerces, sur le marché, les Kremlinois étaient nombreux à échanger sur cet enjeu fondamental du logement dans une ville où l'on sait que les loyers augmentent et la situation est tendue.

*« Réhabiliter le cadre de vie dans son ensemble en améliorant les espaces verts et en diversifiant les commerces. »*

Anonyme

*« Réhabiliter les logements existants et insalubres et favoriser l'accès à un logement digne en particulier pour les jeunes ménages. »*

Anonyme

*« Offrir la possibilité aux retraités d'avoir accès à des logements gérés par la ville à des tarifs modérés. »*

Christian

*« Construire des logements sociaux aux loyers abordables en fonction de ses revenus. »*

Sarah



Le  
Kremlin  
Bicêtre



@villeKB

[kremlinbicetre.fr](http://kremlinbicetre.fr)

