



## **SYNTHÈSE**

# **CONTRIBUTION DU DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS**

À L'ÉLABORATION DU  
SCHÉMA RÉGIONAL DE L'HABITAT  
ET DE L'HÉBERGEMENT

---

JUIN 2016

Le logement et la qualité de l'habitat, en particulier à travers les enjeux de densité et de ville durable, constituent des défis cruciaux pour notre région et pour le département de la Seine-Saint-Denis. Les questions de production de logements, de mobilisation du foncier et d'égalité territoriale sont également au cœur de nos préoccupations. Ces politiques visent à réduire les inégalités sociales et territoriales au plan francilien et l'écart croissant de développement pour les territoires qui restent en marge des mutations en cours. Mais cette entreprise ne peut réussir qu'à la condition que l'ensemble des acteurs de la région partagent cette vision et s'engagent fortement à agir dans le cadre du premier Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement d'Île-de-France (SRHH).

Conforté par les réformes récentes, le Département conserve une légitimité forte en tant que collectivité et acteur de ces politiques publiques. Il apporte une vision territoriale élargie et se veut le garant d'une cohérence et d'une équité indispensables à la construction d'un nouveau modèle urbain durable à l'échelle de notre région. C'est pourquoi, le Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis a souhaité défendre un certain nombre de principes et de propositions dans sa contribution au SRHH en insistant notamment, sur les équilibres territoriaux, l'amélioration du parc, la prise en compte des publics fragiles et la production intense et innovante avec pour toile de fond la transition énergétique.

La synthèse suivante reprend les principaux enjeux établis dans la contribution qui a été votée le 30 juin 2016 en Assemblée Départementale. Celle-ci est le fruit d'une réflexion menée au sein du Département et à l'occasion des ateliers préparatoires organisés par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). Elle concerne le volet 1 du SRHH « Défis, enjeux, objectifs » relatif à la définition des grands objectifs et au principe de leurs déclinaisons. La contribution et la synthèse reprennent les grands axes du projet de schéma tel qu'il a été arbitré par le CRHH.

## **1 RENFORCER L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET LE RÉÉQUILIBRAGE, ET PRENDRE EN COMPTE CET OBJECTIF DANS LES GRANDES ORIENTATIONS DU SCHÉMA RÉGIONAL**

- « Le rééquilibrage territorial en matière de logement et d'hébergement » devrait être la problématique transversale à chaque question posée dans ce premier volet du SRHH et devrait ensuite être déclinée dans les volets B sur la territorialisation et C sur les indicateurs et modes de suivi.
- Le SRHH doit affirmer sa fonction de régulation et de réduction des mécanismes d'exclusion sociale et territoriale œuvrant à l'échelle régionale et métropolitaine et organiser le principe et les moyens de cette action.
- Dans la fixation de ses objectifs, notamment qualitatifs, le SRHH doit tenir compte de la situation existante et du déséquilibre de portage social entre grands territoires concernant le service rendu.

- Il conviendrait que le SRHH prenne en compte ces grands écarts dans la géographie régionale et que des moyennes n'estompent pas ces fortes inégalités qu'il s'agisse des ressources des populations, de l'effort de production ou des difficultés de logement.
- Il conviendrait de dissocier objectifs et financements et de pondérer les niveaux de financement en tenant compte des ressources des populations et des potentiels financiers des territoires concernés.

## **2 DÉVELOPPER L'OFFRE EN MATIÈRE DE LOGEMENTS ADAPTÉS, DE RESIDENCES SOCIALES ET D'HEBERGEMENTS**

- Il s'agira d'articuler politiques du logement et aménagement du territoire. Au plan local comme au plan métropolitain et régional, les futures gares du Grand Paris Express représentent un enjeu important de développement.

- Afin de briser le phénomène de spécialisation des territoires, des programmations de nature à réguler les décalages et écarts existants entre les grands territoires de l'agglomération sont impératifs. Des équipements et activités sont à implanter sur les sites des territoires où prédomine le logement. Des logements sont à implanter sur les sites déjà bien pourvus en équipements et en activités.

- Les nouveaux programmes de logement doivent permettre de tendre vers un équilibre emploi/logement et de rééquilibrer les écarts de ratios entre l'est et l'ouest francilien. Il y aurait donc également nécessité de procéder à la relance des conventions d'équilibre sur l'ensemble des territoires concernés par le déficit de logements et de veiller à leur respect en Ile de France. En Seine-Saint-Denis, il s'agirait à terme d'atteindre l'équilibre d'un emploi créé par logement construit.

- Assurer les moyens techniques et financiers pour répondre aux besoins d'équipements liés à l'accueil des nouveaux habitants et à l'effort de construction de logements.

- Veiller à accompagner les quartiers fragilisés dans un processus de diversification et de mixité en tenant compte des rythmes locaux d'évolution.

■ Il est primordial de produire des logements financièrement accessibles pour garantir l'accès au logement des publics fragiles ou exclus.

- Création de logements pour les plus démunis harmonieusement répartis sur le territoire régional.

- Adoption d'un référentiel commun pour construire une métropole solidaire : la répartition du besoin régional sur la base de l'écart à la moyenne régionale du déficit présent sur chacun des territoires.

- Le suivi de cet indicateur simple dans le cadre du suivi du schéma.

3

### AMÉLIORER LE PARC EXISTANT POUR GARANTIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

■ La Seine-Saint-Denis connaît une massification des problématiques telles que l'habitat indigne ; les copropriétés dégradées ou fragiles ; la division pavillonnaire et la sur-occupation de logements. Lutter contre ces dynamiques de dégradation de l'habitat est donc primordial.

- Avec 7,7 % de son Parc Privé Potentiellement Indigne selon l'estimation de 2011, la Seine-Saint-Denis est l'un des départements qui concentre le plus les problématiques d'habitat indigne y compris dans le parc social.

Mobiliser des outils juridiques et financiers pour accroître les procédures de résorption de l'habitat insalubre, mettre en place un dispositif régional et concerté pour déstabiliser le marché de l'habitat indigne et accompagner les ménages dans ces procédures sont des pistes d'action à engager pour traiter ce problème.

- Concernant les copropriétés dégradées, il s'agira d'avoir à la fois une action curative et préventive. Au plan curatif un double système devrait être envisagé, avec un dispositif d'action destiné aux premiers signes de fragilité et un dispositif lourd destiné aux copropriétés qui sont déjà fragilisés. Au plan préventif, il s'agira dès l'étape de programmation d'éviter de produire des immeubles en copropriété de grande envergure dans les sites socialement fragilisés.

- Le pavillonnaire est un atout certain pour la Seine-Saint-Denis. Ses prix, qui sont inférieurs à ceux des autres départements de petite couronne, permettent aux classes moyennes d'améliorer leurs parcours résidentiels dans le département. Il convient, d'engager une action forte sur les risques de dévalorisation du tissu pavillonnaire. Il s'agira donc de mettre en place des outils d'identification et de veille pour anticiper la dégradation des copropriétés et d'établir ensuite un plan d'action spécifique et concerté.

■ La qualité de l'habitat représente un enjeu pour la Seine-Saint-Denis. Elle est l'un des moyens de rendre le territoire attractif, de fixer des populations qui ne trouvent pas une offre répondant à leur attente, et d'en attirer de nouvelles.

- L'urbanisation et la densification des espaces dépréciés doivent être conduites dans une logique de revitalisation et de diversification. Il conviendra de veiller en Seine-Saint-Denis à ce que les programmations produites répondent bien à ces enjeux, et privilégient la qualité de vie des habitants présents et futurs, sans sacrifier la qualité des réalisations aux motifs de l'impératif économique ou de la poursuite d'un objectif quantitatif de logements à atteindre.

- Cette démarche de qualité doit également intégrer la maîtrise des coûts et des charges pour les futurs occupants et doit traverser l'ensemble du processus de production du logement.

■ Assurer la transition énergétique est une priorité du département et requiert donc d'engager les chantiers nécessaires de rénovation thermique et d'efficacité énergétique. Il s'agira donc d'accompagner les habitants pour que ces mutations ne soient pas un motif d'éviction des populations. Les mesures prises devront être accessibles aux plus modestes et se traduire concrètement par des baisses de charges pour les ménages occupant les logements.

## 4

## FAVORISER LA FLUIDITÉ HÉBERGEMENT/LOGEMENT ET LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DANS UNE LOGIQUE DE RÉGULATION DES TERRITOIRES

- L'Île-de-France est très inégalement dotée en matière d'accueil des populations en difficulté, et cela sur l'ensemble de la chaîne d'accès au logement, à commencer par la domiciliation des sans-abris, l'hébergement d'urgence, le logement temporaire, l'intermédiation locative, les résidences sociales ou le logement social financièrement accessible aux plus démunis. De cette inégale prise en compte des publics les plus fragiles par les différents territoires résultent une errance et une mobilité résidentielle forcée des plus fragiles vers les territoires les plus accueillants, conduisant à la saturation de leurs dispositifs d'accueil et d'accompagnement.
- En Seine-Saint-Denis, où l'offre de logements sociaux est proportionnellement la plus importante de tous les départements franciliens (environ 36% de logements sociaux), et l'offre générant la demande, le PDALPD se prononce en faveur d'une solidarité entre les territoires au moyen d'un rééquilibrage de l'offre d'accueil des personnes défavorisées : offre d'hébergement, de logement temporaire et de logement social.
- Il convient donc que les créations de nouvelles places d'hébergement se réalisent sur des départements moins dotés pour atteindre une répartition plus équilibrée entre départements.
- Le Département propose également une réflexion à l'échelle régionale visant à ce que la demande et les sorties d'hébergement soient orientées de manière plus harmonieuse entre les différents départements.
- Face aux difficultés d'accueil des populations très démunies, une réflexion est à mener aux niveaux métropolitain et régional pour augmenter l'offre de PLAI à l'échelle des territoires et organiser le rééquilibrage de l'offre nouvelle en se basant sur l'importance respective des parcs locatifs à bas loyer. En complément, le développement d'une offre en super PLAI, avec des niveaux de loyers minorés, mérite d'être expérimenté.
- Il s'agirait aussi de favoriser la mise en place de dispositifs de domiciliation et d'accompagnement des populations en difficultés. La Seine-Saint-Denis assure 20% des domiciliations franciliennes, il conviendrait que le département ne reste pas seul à être exemplaire en matière de domiciliation, premier pas dans la reconnaissance des droits.

## 5

## RÉPONDRE AUX BESOINS PARTICULIERS DES PERSONNES EN DIFFICULTÉS

- Afin de renforcer l'accès au logement, il s'agira d'éviter de multiplier les typologies qui organisent de fait une concurrence entre les publics éligibles au logement social et de simplifier les critères d'accès à l'hébergement.
- Les personnes âgées et handicapées représentent un public particulièrement vulnérable aux besoins particuliers et qui est pourtant éloigné des dispositifs d'amélioration de l'habitat. Faciliter l'accès à l'information, simplifier les procédures d'obtention des financements, créer un guichet unique pour tous les dispositifs d'aide à l'adaptation des logements permettraient d'accroître ce recours aux droits et aux services.
- Par ailleurs, le SRHH doit s'interroger sur la tardive décohabitation des jeunes et doit mettre en place des dispositifs pour accompagner le démarrage dans le parcours résidentiels.

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement peut créer les conditions de cette prise en compte des problématiques du département, souhait de la grande majorité des élus de la Seine-Saint-Denis. Ce sera possible si chacun y prend sa part : Etat, Région, Métropole, Départements.

La contribution du Département au Schéma met également en évidence tout l'enjeu que représenterait l'association des Départements à l'élaboration du futur Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement par la Métropole du Grand Paris. En effet, il n'est pas encore prévu que les Départements y soient directement associés autrement que par l'avis qu'ils en donneront lorsqu'il sera soumis au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Au-delà de la contribution au Schéma, il importera donc que le Département, le moment venu, puisse également être associé à l'élaboration du Plan Métropolitain.