

Direction de l'aménagement et du développement

Service de l'habitat et de la politique de la ville

2e commission

RAPPORT AU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Séance du 30 juin 2016

OBJET : CONTRIBUTION DU DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS AU SCHÉMA RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT.

Mesdames, messieurs,

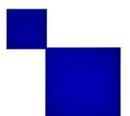
Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), co-présidé par le Préfet de Région et la Présidente du Conseil régional, est l'instance de gouvernance chargée d'assurer, depuis le 1^{er} juillet 2014, la cohérence des politiques publiques de l'habitat et de l'hébergement sur le territoire régional.

Confirmé par la loi MAPTAM du 27 janvier 2014 qui crée un CRHH dans toutes les régions, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a décidé, lors de sa séance du 12 décembre 2014, le lancement de l'élaboration de son Schéma régional, qui a vocation à être pris en compte par les futurs documents de programmation et d'urbanisme de l'ensemble des EPCI, dont la Métropole du Grand Paris.

Ce Schéma régional est prescriptif et aura des conséquences importantes sur les futures conditions d'habitat en Seine-Saint-Denis, puisqu'il doit notamment déterminer des objectifs à atteindre en matière de construction de logements, de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, d'amélioration et de renouvellement du parc et d'accroissement du nombre de places d'hébergement.

Il doit déterminer la mise en œuvre de ces objectifs sur le territoire régional et pour la Métropole, et en préciser la territorialisation par EPCI. Ses orientations auront donc une incidence importante sur les programmations à venir.

Le Département est associé à l'élaboration de ce Schéma en tant que membre de droit du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Il est d'autant plus impliqué qu'il participe également au bureau du CRHH auquel l'instance a confié lors de sa séance du 12 octobre dernier le soin de préparer le projet de Schéma.



Conforté par les réformes récentes, le Département conserve une légitimité forte en tant que collectivité et acteur de ces politiques. 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 il est proposé que, par sa contribution, le Département porte au Schéma les préoccupations de la Seine-Saint-Denis en mobilisant au mieux ce nouveau vecteur d'action qu'offre dorénavant la loi.

□ Les objectifs poursuivis sont les suivants :

– Peser sur les orientations qui seront prises dans les futurs documents d'Île-de-France (Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'hébergement, PLUi, etc.) qui régiront à l'avenir les conditions d'habitat en Seine-Saint-Denis,

– Faire prendre en compte l'importance et la spécificité des problématiques d'habitat rencontrées en Seine-Saint-Denis, la massification et l'intensité des difficultés auxquelles le territoire et sa population sont confrontés,

– Proposer des éléments de régulation du marché du logement, qui est d'envergure régionale, qui en répondant prioritairement à la demande la plus solvable, contribue ainsi à accentuer les tendances des territoires et à perpétuer les déséquilibres territoriaux,

– Veiller à ce que le Schéma s'assure que des carences dans les politiques locales de l'habitat menées par des territoires peu solidaires ne puissent avoir d'impact sur les territoires les plus fragilisés, réduire leurs latitudes d'action et peser davantage encore sur les politiques sociales départementales,

– S'assurer que la construction de la nouvelle gouvernance de la région-capitale prenne bien en compte les besoins des publics les plus en difficulté, et que la recherche du consensus ne génère pas l'aggravation de l'exclusion.

Il est ainsi proposé au Conseil départemental de défendre par cette contribution au SRHH, un certain nombre de principes et de propositions, en insistant notamment sur la question des équilibres territoriaux, de l'amélioration du parc, de la prise en compte des publics fragiles et d'une production intense et innovante avec pour toile de fond la transition énergétique.

Ainsi, il est de l'intérêt régional et métropolitain d'éviter le décrochage des grands territoires fragilisés de la région-capitale. D'autant que ces territoires en devenir et aux multiples projets disposent de ressources précieuses pour le développement de la métropole : jeunesse, culture, patrimoine, foncier disponible, dynamiques de construction et des acteurs locaux...

Le Département souhaite donc rappeler les nécessaires conditions pratiques de la solidarité et de la cohésion territoriale de l'agglomération en matière d'habitat et d'hébergement. Il est donc demandé que soient insérées les conditions nécessaires pour permettre ces solidarités et cette cohésion territoriale.

Le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement doit œuvrer en ce sens.

□ Le Département préconise les orientations suivantes :

– **Révéler les écarts**, pour que les objectifs fixés en matière d'habitat et les moyens répartis au plan métropolitain œuvrent à leur régulation et à une plus grande justice. Le diagnostic, les objectifs assignés, et l'appréciation des résultats ne peuvent se réduire à des moyennes de la petite couronne métropolitaine masquant les écarts indignes entre les grands territoires qui la composent : la mesure constante de ces écarts doit présider à des décisions de régulation, de répartition et de justice.

– **Intégrer l'objectif** de régulation dès les prémices du Schéma, et veiller à ce qu'il soit intégré dans le futur Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement. Y faire inscrire les éléments nécessaires pour faire prendre en compte les préoccupations de solidarités sociales et territoriales en matière d'habitat, et la mise en œuvre des politiques de solidarité envers les plus fragiles.

– **Rompre avec le principe de réponse locale aux besoins exprimés localement**, qui a jusqu'à présent contribué à accentuer la spécialisation sociale des territoires. La notion de mutualisation du besoin des plus démunis au plan régional, et le principe de produire des réponses allant dans le sens du rééquilibrage social de chacun des territoires, et de régulation de l'espace métropolitain seraient à préconiser.

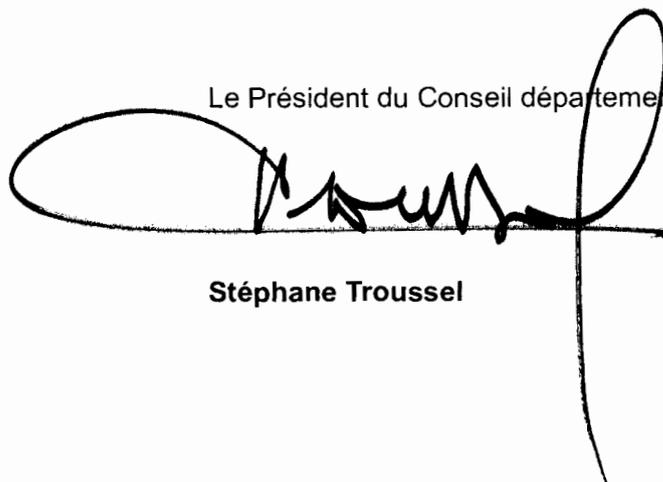
– **Un référentiel métropolitain, adossé à un référentiel régional est proposé**. Ce référentiel, garant de la justice sociale et territoriale de l'espace métropolitain, permettrait de présider tant aux orientations de programmations qu'aux orientations de financement.

La contribution du Département au Schéma régional 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 régional, il importera donc que le Département, le moment venu, puisse également être associé à l'élaboration du Plan Métropolitain.

La contribution que je vous propose d'adopter fait état des orientations et propositions que le Département souhaite dès à présent voir intégrer durant l'élaboration du Schéma.

Par ailleurs, le Département sera ultérieurement saisi par le CRHH pour se prononcer dans un délai de 3 mois sur le futur projet de Schéma avant son adoption définitive.

Le Président du Conseil départemental,

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to read 'Stéphane Troussel'. A vertical line extends downwards from the end of the signature.

Stéphane Troussel

CONTRIBUTION DU DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS
AU SCHÉMA RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT

INTRODUCTION.....	5
1. RENFORCER L'EGALITE DES TERRITOIRES ET LE REEQUILIBRAGE, ET PRENDRE EN COMPTE CET OBJECTIF DANS LES GRANDES ORIENTATIONS DU SCHEMA REGIONAL...	7
2. DEVELOPPER L'OFFRE EN MATIERE DE LOGEMENTS, DE LOGEMENTS ADAPTES, DE RESIDENCES SOCIALES, ET D'HEBERGEMENTS.....	8
2.1 Articuler politiques du logement et aménagement du territoire.....	8
2.2 Produire des logements financièrement accessibles pour garantir l'accès au logement des publics fragiles ou exclus.....	12
3. AMELIORER LE PARC EXISTANT POUR GARANTIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE	19
3.1 Lutter contre les dynamiques de dégradation de l'habitat.....	19
3.2 Améliorer la qualité de l'habitat francilien	30
3.3 Assurer la transition énergétique.....	32
4. FAVORISER LA FLUIDITE HEBERGEMENT/LOGEMENT ET LES PARCOURS RESIDENTIELS DANS UNE LOGIQUE DE REGULATION DES TERRITOIRES.....	33
4.1 Mieux répartir l'accueil des personnes démunies au plan régional.....	33
4.2 Favoriser la mise en place de dispositifs de domiciliation et d'accompagnement des populations en difficultés en tous points du territoire régional.....	34
4.3 Harmoniser les dispositifs et les politiques d'attribution pour éviter la focalisation des flux sur un même territoire.....	38
5. REPONDRE AUX BESOINS PARTICULIERS DES PERSONNES EN DIFFICULTES	39
5.1 Trouver des réponses pérennes aux publics vulnérables	39
5.2 Prendre en compte les besoins des personnes âgées et handicapées.....	39
5.3 Prendre en compte l'enjeu de la décohabitation et les besoins des jeunes.....	41
CONCLUSION.....	43

INTRODUCTION

Les votes des lois ALUR, MAPTAM et NOTRe ont considérablement modifié notre paysage institutionnel et ouvrent une nouvelle ère des politiques publiques en matière d'Habitat et d'Hébergement. 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. Pour mener des politiques à la hauteur de nos ambitions communes, il faudra mettre en œuvre une gouvernance solide et efficace. Parce que le logement et l'hébergement sont des enjeux majeurs pour les habitants du département, nous souhaitons participer activement à cette gouvernance. Le Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis mène, en effet, des politiques volontaristes depuis de nombreuses années dans ces domaines.

Ainsi, il développe son action autour de 4 objectifs stratégiques :

- Restituer les problématiques d'habitat rencontrées en Seine-Saint-Denis dans le contexte du bassin d'habitat francilien et les faire prendre en compte dans la construction métropolitaine ;
- Favoriser la mixité sociale en intégrant mieux les grands quartiers d'habitat social à leur environnement ;
- Renforcer l'attractivité résidentielle et la fluidité des parcours résidentiels avec le maintien d'un parc privé de qualité ;
- Accompagner l'émergence d'une offre de logements écologiquement responsable avec une attention particulière portée à la qualité et à la diversité des constructions neuves.

Le Conseil Départemental a participé ces dernières années entre autres à la réhabilitation du parc privé, à la lutte contre l'habitat indigne et à la production de logements neufs. Il a soutenu l'accession sociale sécurisée à la propriété et aide les propriétaires occupants à faire de la rénovation thermique. Ces actions ont toujours été menées de façon partenariale avec l'Etat, les collectivités, l'ANAH, l'ADIL 93, les bailleurs sociaux, la CAF, l'EPPFIF, l'IAU, l'APUR...

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).

La Seine-Saint-Denis représente un potentiel de développement incontournable pour l'Île de France. Les collectivités locales sont engagées dans de nombreux projets urbains. L'arrivée de 23 nouvelles gares avec le Grand Paris Express et la prolongation des lignes de métro 11, 12 et 14 vont conduire à la construction de milliers de logements. Il faudra jouer notre rôle d'accompagnateur pour que la quantité de logements produits ne soit pas déconnectée des besoins du département et d'une exigence de qualité et de durabilité.

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 la question des équilibres territoriaux, de l'amélioration du parc, de la prise en compte des publics fragiles et d'une production intense et innovante avec pour toile de fond la transition écologique.

La contribution suivante 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. Elle reprend l'architecture du plan du projet de schéma, tel qu'il a été arbitré par le CRHH mais porte en premier point « *Renforcer l'égalité des territoires* » qui selon le Département doit présider à l'ensemble du schéma.

1. RENFORCER L'EGALITE DES TERRITOIRES ET LE REEQUILIBRAGE, ET PRENDRE EN COMPTE CET OBJECTIF DANS LES GRANDES ORIENTATIONS DU SCHEMA REGIONAL

Enjeux pour la Seine-Saint-Denis concernant les objectifs généraux du Schéma Régional :

« **Coordonner l'ensemble des interventions en matière d'habitat et d'hébergement en Ile-de-France dans un cadre de référence partagé** et ainsi mieux répondre aux besoins des ménages, avec une attention particulière aux personnes en difficulté ».

Pour atteindre ces fins, la problématique de ce volet essentiel du SRHH « **Le rééquilibrage territorial en matière de logement et d'hébergement** » devrait être 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.

Il doit définir les orientations de politiques publiques, territorialisations et critérisations nécessaires pour infléchir les dynamiques de spécialisation sociales et territoriales.

Cette solidarité territoriale représente un enjeu d'intérêt régional garant du rayonnement de la métropole.

Dans la fixation de ses objectifs, notamment qualitatifs, le SRHH doit tenir compte de la situation existante et du déséquilibre entre grands territoires dans le service rendu en termes de portage social. Il doit intégrer dans ses objectifs territorialisés le principe d'une régulation réelle qui pourrait être objectivée par la mesure de l'écart de chaque grand territoire à la moyenne régionale.

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.

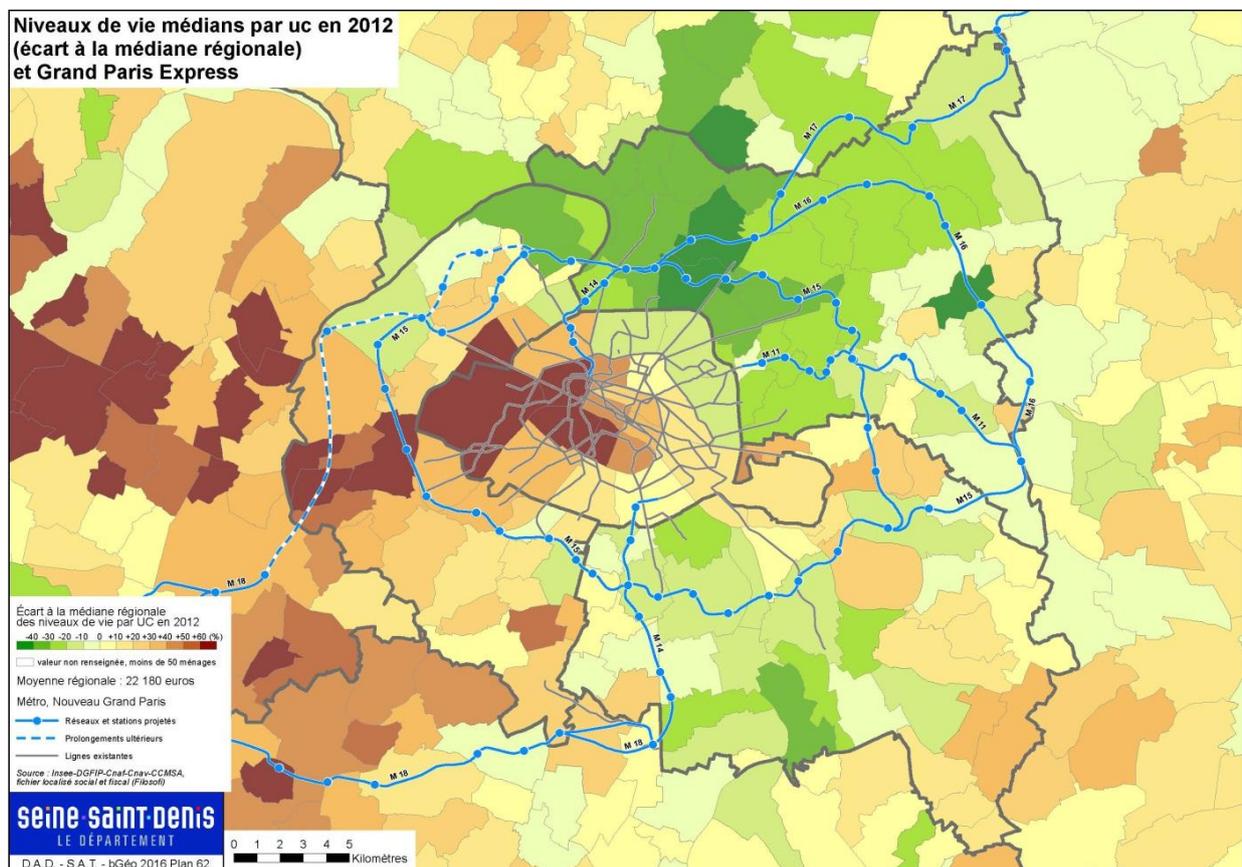
2. DEVELOPPER L'OFFRE EN MATIERE DE LOGEMENTS, DE LOGEMENTS ADAPTES, DE RESIDENCES SOCIALES, ET D'HEBERGEMENTS

2.1 Articuler politiques du logement et aménagement du territoire

2.1.1 Les quartiers de gare, des espaces à forts enjeux au plan métropolitain et local

L'enjeu des futures lignes et gares du Grand Paris et leur réalisation dans les délais prévus est essentiel. L'effort de construction à venir se portera principalement sur les quartiers de gares du Grand Paris Express.

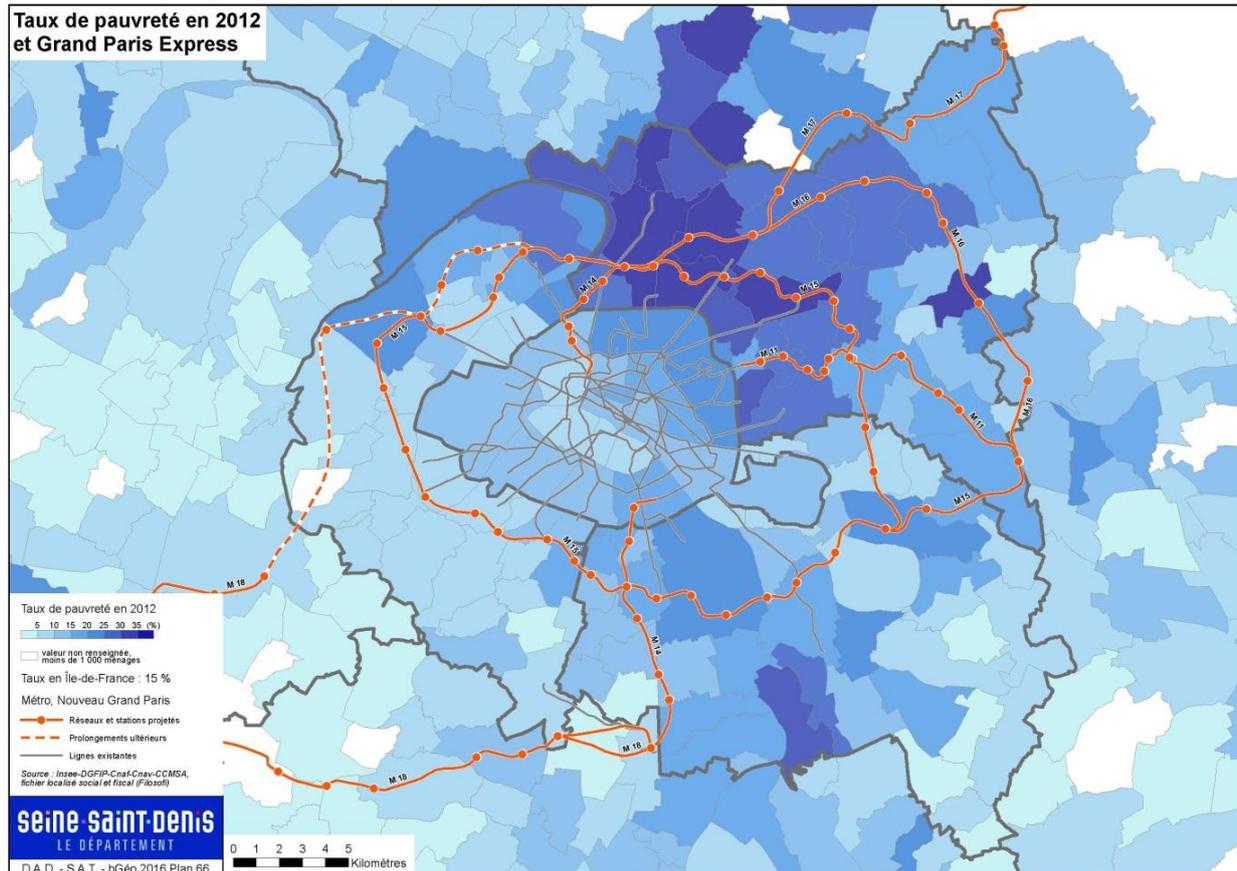
Le SRHH a un rôle important à jouer pour que ceux-ci puissent réduire les déséquilibres régionaux et métropolitains et constituer un levier de développement social.



Niveaux de vie médians et Grand Paris Express

Au plan régional et métropolitain : des quartiers régulateurs des déséquilibres territoriaux

L'amélioration des temps de transports en commun ne doit pas favoriser une spécialisation sociale accrue des territoires. Les grands projets autour des futures gares doivent contribuer à diversifier l'offre locale de logements. Concernant la mixité sociale au plan régional, c'est l'occasion pour que l'on puisse atteindre 30% de logement social, dont au moins 1/3 de PLAI, notamment dans les villes qui ne respectent pas la loi SRU.



Taux de pauvreté en 2012 et Grand Paris Express

L'un des enjeux défendus par le Département de la Seine-Saint-Denis, est de faire prendre en considération par le Schéma la nécessité de prévoir des programmations de logements subventionnés en Prêt Locatif d'Aide d'Intégration (PLAI) où l'on peut identifier des manques.

Il est impératif de faire en sorte que les territoires développent des quartiers de gare qui soient mixtes fonctionnellement.

Par ailleurs, les nouveaux programmes de logement, doivent permettre de tendre vers un équilibre emploi/logement et notamment 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.

Au plan départemental en Seine-Saint-Denis, il s'agirait à termes d'atteindre l'équilibre d'un emploi créé par logement construit.

Au plan local : profiter de l'implantation des gares du Grand Paris Express pour construire de nouveaux quartiers de villes en Seine-Saint-Denis

Les futurs quartiers de gare doivent être des quartiers mixtes et constituer de nouvelles centralités. Ils doivent également contribuer au développement des territoires avoisinants. Il s'agit d'un enjeu fondamental pour la Seine-Saint-Denis qui accueillera 23 gares.

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.

Par ailleurs, il convient que les nouveaux quartiers de gare de Seine-Saint-Denis voient s'implanter les équipements et activités nécessaires afin d'en faire des polarités structurantes au niveau local, et non des « quartiers dortoirs ». En effet, les monographies de l'observatoire des quartiers de gare¹ montrent le caractère résidentiel excessif de ces quartiers en Seine-Saint-Denis, par rapport aux autres gares du Grand Paris Express.

Concernant les gares situées sur des territoires défavorisés, des précautions particulières doivent être prises concernant la construction de logements pour prévenir la fragilisation précoce des copropriétés.

- Implanter à la fois des équipements de proximité et des équipements d'intérêt métropolitain. Il faudra prévoir des aides au financement de ces équipements.
- Faciliter l'installation d'activités, afin de rendre les lieux attractifs pour les futurs arrivants, de compléter les déficits locaux et de constituer de nouvelles centralités.
- Veiller au statut juridique, au montage financier et à la nature des programmes des grands immeubles collectifs en copropriété. Inciter à la vigilance concernant les règlements de copropriété afin d'assurer une gestion sur le long terme des logements et espaces communs.
- Privilégier les propriétaires d'immeubles entiers afin de limiter d'éventuels problèmes de gestion à long terme : logement social, logement intermédiaire avec gestionnaire de logement social ou investisseur institutionnel.
- Maîtriser avec l'aide de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) les prix fonciers en amont.
- Organiser des appels d'offres évitant une augmentation inflationniste des prix, issue de la mise en concurrence des opérateurs.
- Les nouvelles opérations devraient privilégier un nouveau modèle urbain à l'échelle des habitants et du piéton, qui intègre les questions de mobilités.
- Favoriser des unités foncières et immobilières à échelle humaine et gérables sur le court et le long terme, notamment concernant la promotion immobilière.

¹ Observatoire des quartiers de gare, Atelier Parisien d'Urbanisme. Juillet 2014, Monographies en ligne

2.1.2 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

Créée afin d'accompagner les collectivités pour produire les équipements induits par l'effort de construction de logements, l'aide aux territoires bâtisseurs pourrait être élargie à tous les niveaux de collectivités locales, dont les Conseils Départementaux pour l'accueil en collèges, crèches (le Département de Seine-Saint-Denis gère en effet 55 crèches), Protection Maternelle et Infantile (PMI) et équipements sociaux induits.

Le département de la Seine-Saint-Denis est celui qui a le plus construit². Sur les 20 premières villes bâtisseuses de France : 8 sont en Seine-Saint-Denis. Avec 10 842 logements en moyenne annuelle³, la Seine-Saint-Denis, qui a atteint 93% de ses objectifs de Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL) a assuré plus du tiers de la production du centre de l'agglomération⁴ (les 3 autres Départements⁵ ayant fourni au total 20 587 logements) et plus du sixième de l'ensemble de la production francilienne (64 032 logements).

La production impartie à la Seine-Saint-Denis par la territorialisation des objectifs de logements génère un besoin supplémentaire d'équipements impliquant pour le département de porter en sus de l'offre nouvelle de construction et la croissance démographique engendrée, les équipements nécessaires.

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

Le PLAI doit pouvoir être mobilisé pour pouvoir reloger les habitants des quartiers en mutations qui le souhaitent. Le principe de la suspension du financement des PLAI aux communes de plus de 30% logements sociaux touche particulièrement les territoires les plus paupérisés : sur la base de la production 2013-2014, cela toucherait sur ces deux ans plus de 1500 logements en Seine-Saint-Denis, situés essentiellement sur les territoires de Plaine Commune et d'Est Ensemble – qui construisent le plus- et où les revenus sont parmi les plus faibles de l'ensemble de l'agglomération parisienne.

Une aide particulière est à mettre en place pour permettre, là où le marché ne le permet pas spontanément, de diversifier l'offre progressivement sans avoir à plafonner les loyers.

La réalisation de logements intermédiaires et de Prêt Locatif Social (PLS), bien qu'indispensables pour permettre la diversité et l'évolution progressive de certains territoires fragiles, est encore difficile dans certains lieux de la Seine-Saint-Denis qui ne présentent pas encore le niveau d'attractivité permettant une évolution spontanée vers la diversification.

Une politique volontariste d'accompagnement de la part des pouvoirs publics est donc nécessaire afin de se prémunir du risque de production de futures copropriétés dégradées.

Le Schéma a un rôle à jouer pour amener les investisseurs institutionnels sur les quartiers en devenir, afin d'assurer leur diversification sur le long terme et ne pas restreindre leur action sur les seuls quartiers tendus aux revenus et aux prix immobiliers élevés.

Enfin, le PSLA et l'accession sociale sécurisée seraient à mettre en place dans les espaces le permettant, avec un accompagnement des ménages dans la durée.

² Sources – la territorialisation des objectifs de logements – bilan 2014 - DRIEA Octobre 2015

³ Sur ces 5 dernières années (2010-2014), moyenne annuelle des logements autorisés en date réelle

⁴ 31 429 logements

⁵ Hauts de Seine, 8 487 - Val de Marne, 7 760 – Paris, 4 340

2.2 Produire des logements financièrement accessibles pour garantir l'accès au logement des publics fragiles ou exclus.

La grande exclusion est l'une des problématiques souvent oubliée des politiques locales de l'habitat, le SRHH doit donc veiller à intégrer cette question dans ses orientations en matière de production de logements.

Sa prise en charge cohérente devrait se faire par la mise en place de dispositifs spécifiques et d'un suivi rigoureux pour en assurer la pérennité :

- Création de logements pour les plus démunis harmonieusement répartis sur le territoire régional,
- Adoption d'un référentiel clair et universel : la répartition du besoin régional sur la base de l'écart à la moyenne régionale du déficit présent sur chacun des grands territoires,
- Suivi de cet indicateur simple dans le cadre du suivi du schéma.

2.2.1 Pour une offre équitablement répartie sur le territoire...

La Seine-Saint-Denis est particulièrement menacée d'une « spécialisation » sociale et territoriale, qui à terme, en creusant encore les déséquilibres territoriaux, affectera l'équilibre de l'ensemble de la région.

La charge de la solidarité envers les publics démunis continue paradoxalement de peser sur le territoire local des espaces historiquement les plus accueillants et les moins riches.

Le corollaire de la spécialisation sociale des territoires est qu'en concentrant ainsi l'offre sociale sur un espace relativement restreint, la demande s'y focalise, et c'est ainsi que s'organise de facto la saturation des dispositifs locaux.

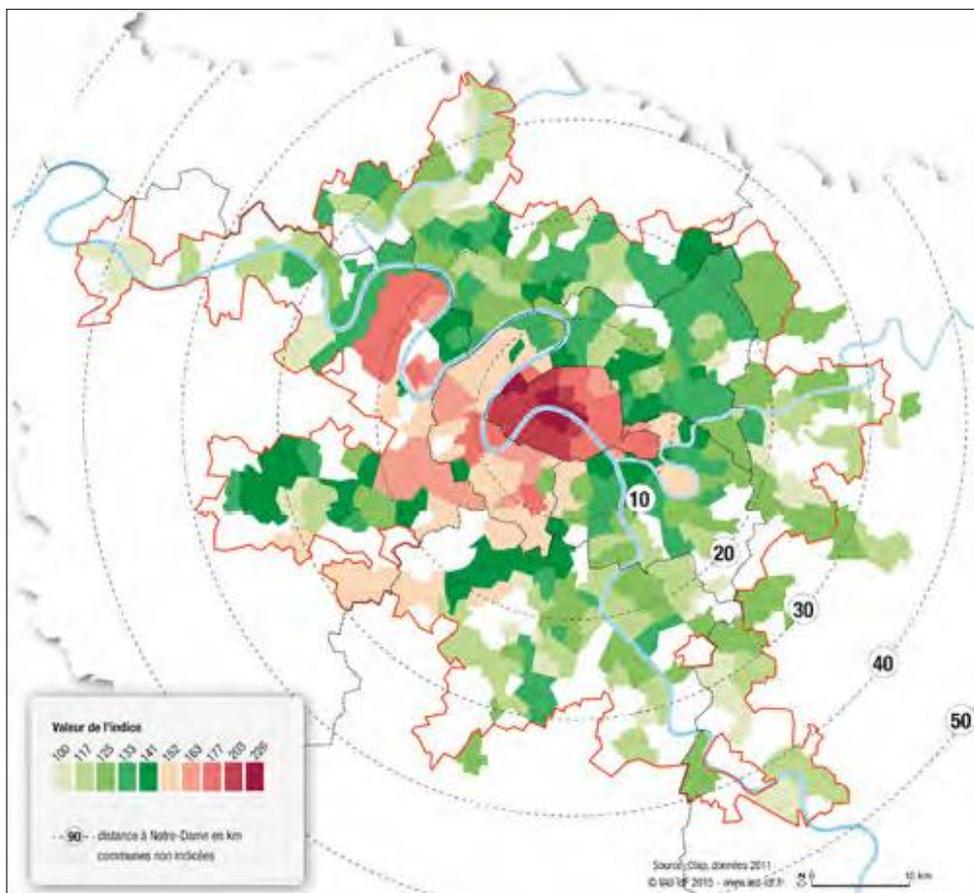
C'est donc par l'ouverture de nouveaux territoires, avec la création d'une offre d'hébergement et de logements accessibles aux plus démunis dans les « zones urbaines insensibles »⁶ de la région, et avec l'accompagnement social et associatif nécessaire, que l'on pourra trouver des réponses pérennes à l'échelle des besoins.

En ce sens, les propositions faites dans le cadre du projet de loi « Egalité et Citoyenneté »⁷ pourraient être constructives : 25% de logements sociaux attribués au premier quartile de revenus, retrait aux communes SRU carencées de la gestion du contingent préfectoral, substitution de l'Etat, bail aux associations avec paiement du différentiel de loyer par les collectivités locales déficitaires en logement social constituent des pistes de progrès.

⁶ Selon l'expression de la fondation Abbé Pierre.

⁷ Projet de loi présenté en avril 2016 à l'Assemblée Nationale.

Une Ile-de-France marquée par une forte spécialisation géographique, des loyers du parc privé élevés et en décalage avec les ressources de la population francilienne.



*La hiérarchie des loyers dans l'agglomération parisienne selon les loyers au m² indicés
Source : IAU IDF 2015, données 2011*

Les prix des loyers marquent la spécialisation des territoires, et amplifient l'exclusion sociale et la ségrégation territoriale.

Alors que, comme le souligne la fondation Abbé Pierre, près de 956 000 personnes seraient en situation de « mal logement » en Île-de-France, soit 27 % du nombre de personnes à l'échelle nationale quand l'Île de France représente seulement 19 % de la population nationale. Ce phénomène touche largement les publics modestes, et particulièrement les plus fragiles : 148 000 n'ont pas de domicile personnel pérenne et parmi eux 42 000 sont sans domicile.

Le parc social est également inégalement réparti dans la géographie francilienne, notamment celui qui est financièrement accessible aux plus modestes.

En Île-de-France, comme le rappelle le diagnostic du SRHH⁸, 90 communes concentrent 66 % du parc social le moins cher, soit 354 000 logements. Parmi ces communes, la Seine-Saint-Denis concentre le plus gros contingent de logements à bas loyer, avec 82 800 logements dans 19 communes, ce qui en représente près du quart.

⁸ Diagnostic préalable à l'élaboration du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement, IAU IDF, FOR, juillet 2015

Cette inégale répartition de l'offre, et cette abondance d'offre financièrement accessible en Seine-Saint-Denis alimente une mobilité résidentielle inter départementale des publics les plus modestes vers la Seine-Saint-Denis, qui peine à accueillir de nouveaux flux.

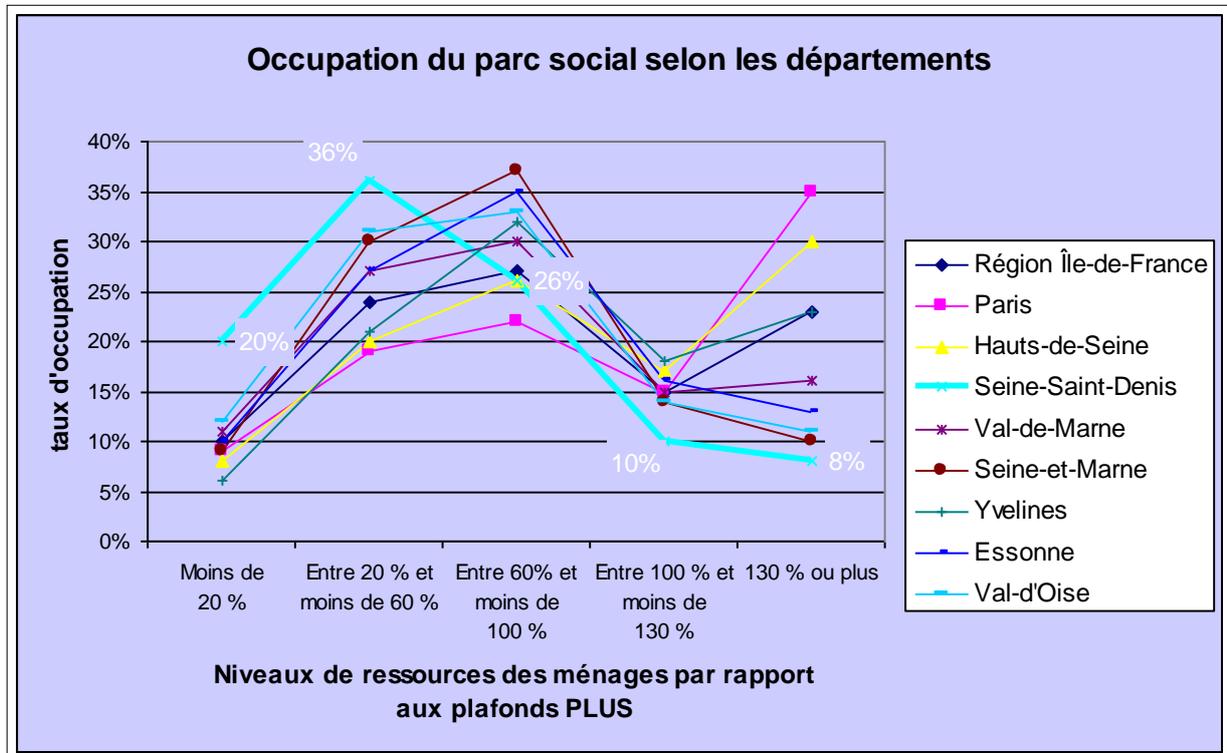


Schéma de l'occupation du parc social – sources : Filocom 2013

Il convient, en effet, d'examiner également l'inégale répartition dans la nature de l'occupation du parc social qui est faite entre les différents départements franciliens.

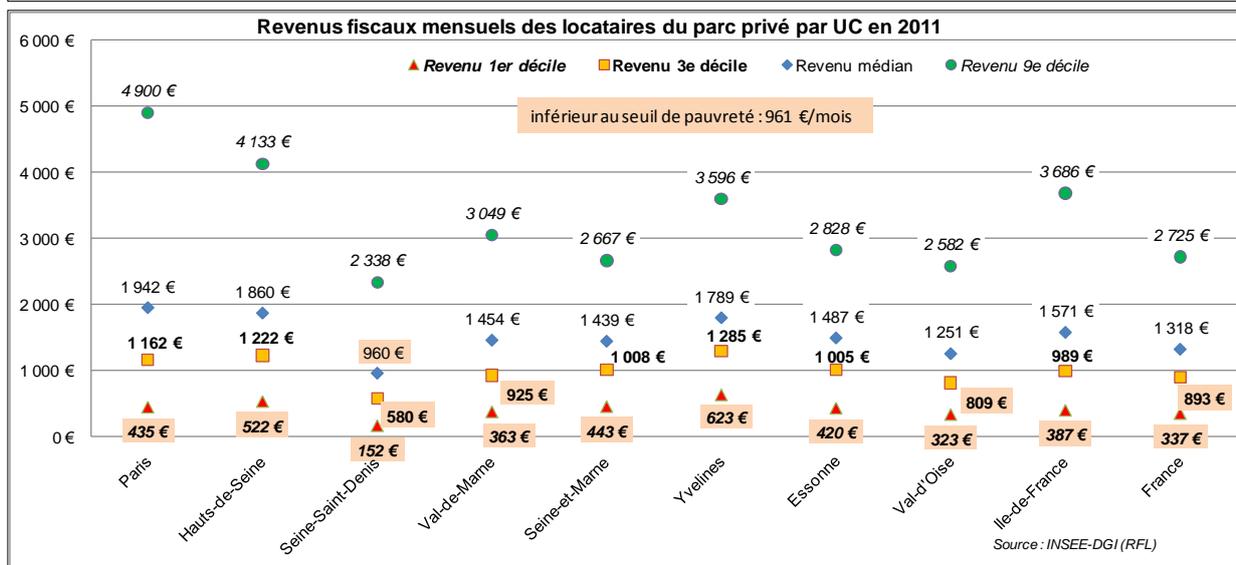
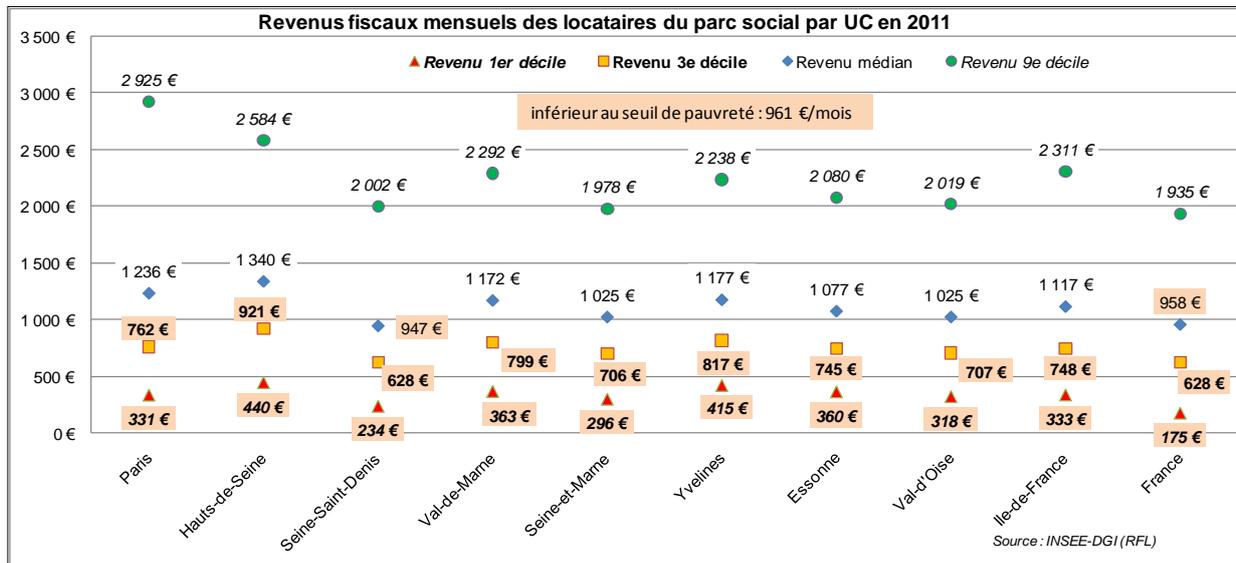
Plus de la moitié du parc social de la Seine-Saint-Denis (56 %) accueille des ménages aux ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS contre 28 % à Paris et 28 % dans les Hauts-de-Seine. Inversement, 47 % des occupants du parc social des Hauts-de-Seine et 50 % de celui de Paris ont des ressources supérieures aux plafonds PLUS, (dont 35% supérieurs à 130 % des plafonds pour Paris et 30 % pour les Hauts-de-Seine), alors qu'ils ne représentent que 18 % en Seine-Saint-Denis (dont 8 % seulement supérieurs aux plafonds). Ces chiffres témoignent de la précarisation accrue du parc social du Département.

L'offre générant la demande et l'absence d'offre de certains territoires d'Ile-de-France permettant d'esquiver la demande potentielle, les conséquences de ce déséquilibre régional deviennent difficilement gérables dans les territoires les plus accueillants comme la Seine-Saint-Denis, dont les conditions d'habitat peuvent devenir difficiles, quels que soient les statuts d'occupation. En effet, les revenus fiscaux localisés⁹ masquent de grandes disparités par statut d'occupation.

Les propriétaires occupants de Seine-Saint-Denis ont des revenus deux fois moins élevés que ceux de Paris, et on note parmi les propriétaires plus de 10 % de personnes pauvres.

⁹ Le revenu fiscal localisé correspond à la somme des revenus déclarés par les contribuables sur la déclaration des revenus avant abattement. C'est un revenu avant redistribution et avant impôts.

Comme ces deux graphiques le montrent, plus de la moitié de la population en Seine-Saint-Denis habitant dans le parc social ou locataire privé vit avec des revenus inférieurs au seuil de pauvreté.

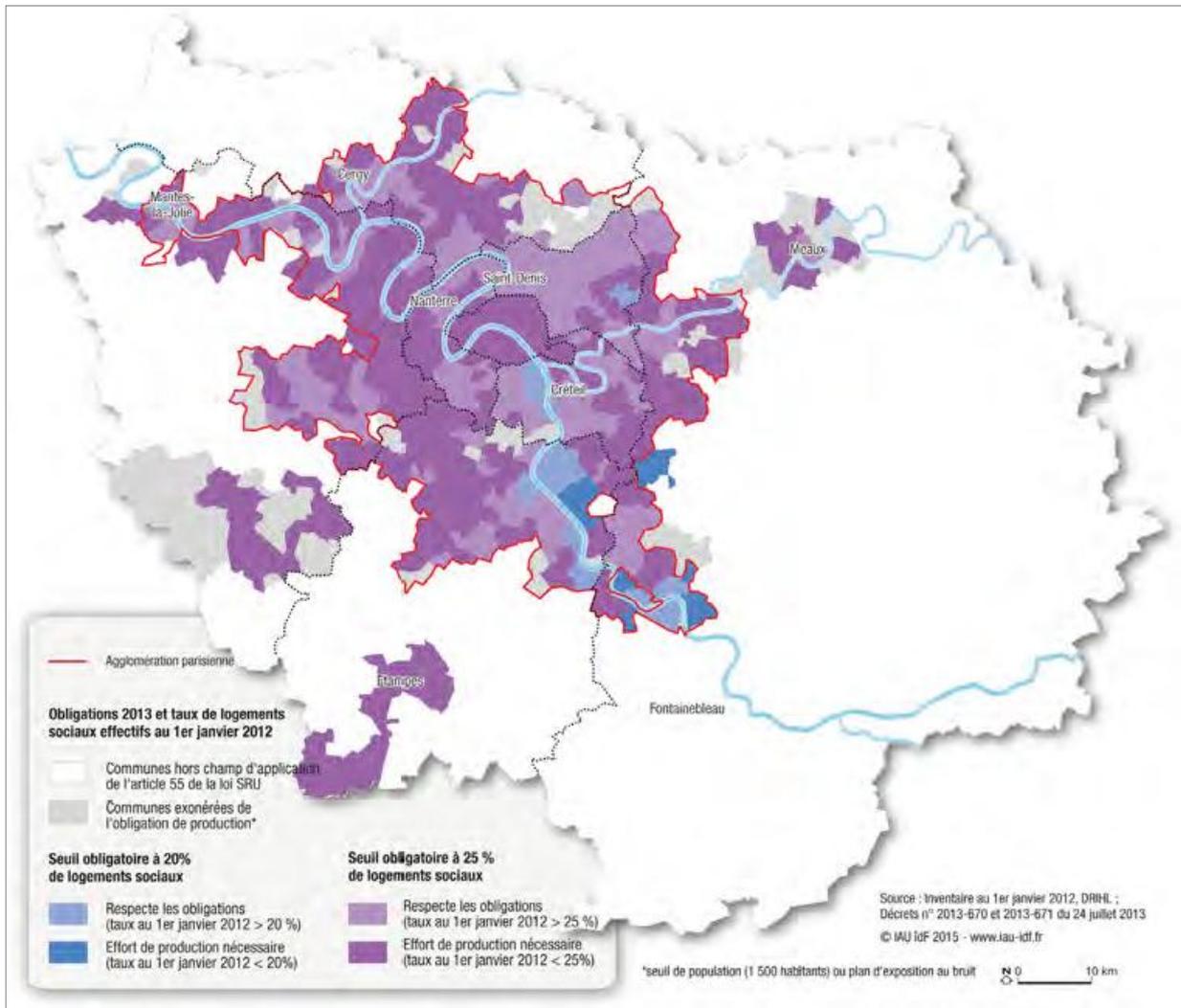


Seuil de Pauvreté / 961€ : UC/mois

En 2011, le revenu médian (960 €) en Seine-Saint-Denis pour les locataires du parc privé est inférieur au 3^{ème} décile des autres départements franciliens à l'exception du Val-d'Oise et du Val-de-Marne. De plus, les locataires les plus pauvres (1^{er} décile) du parc privé de Seine-Saint-Denis sont les moins bien lotis de la région (seulement 152 € de revenus mensuels) et disposent d'encore moins de ressources que le premier décile du parc social.

Ceci pose les questions de la capacité d'entretien du parc, du reste à charge après « effort logement » et de l'exposition des ménages aux risques d'expulsion.

Agir sur l'offre nouvelle dans le cadre de la loi SRU devrait pouvoir permettre d'élargir le champ territorial des réponses possibles.



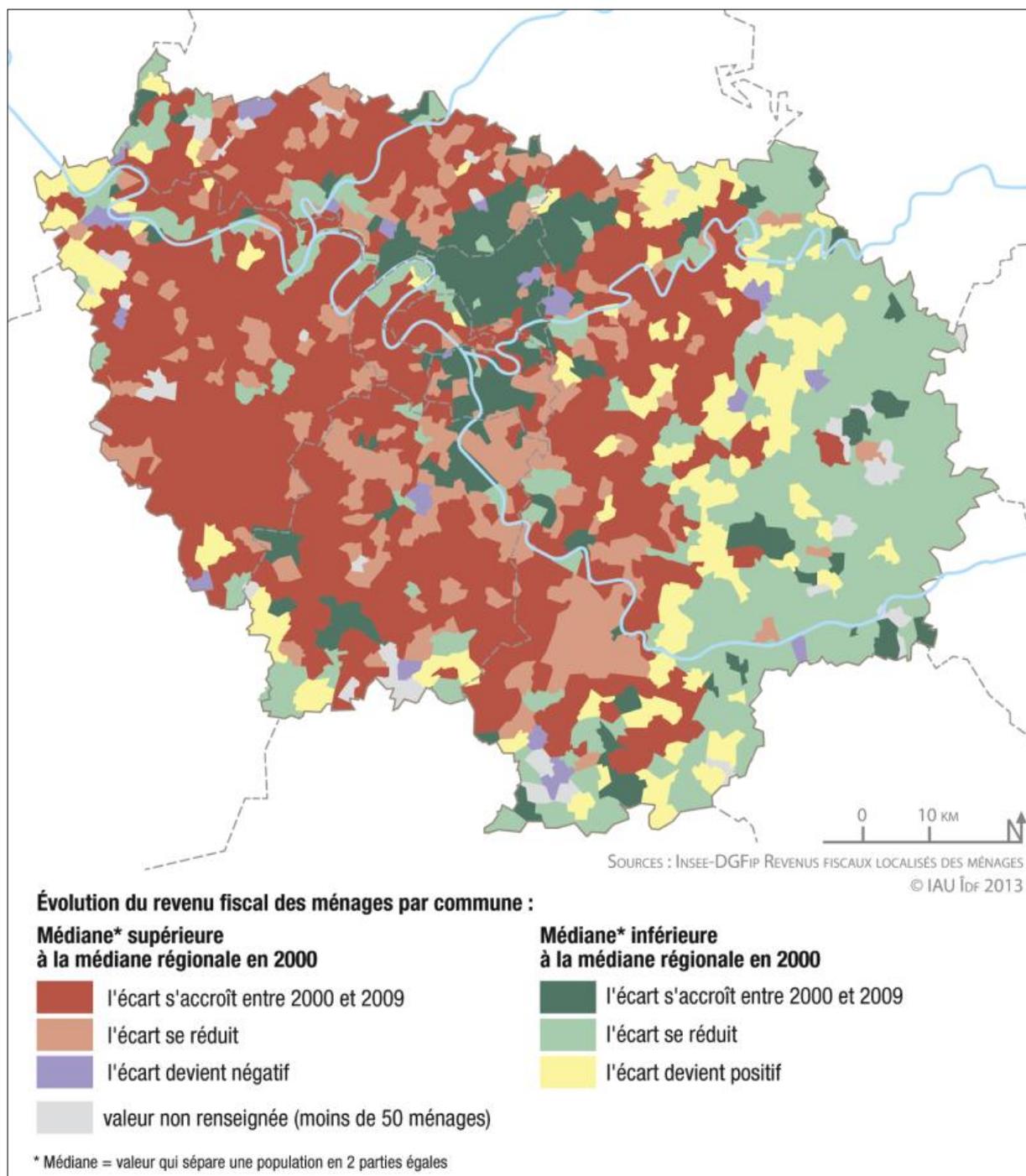
Les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU suite aux nouvelles dispositions de la loi Duflot 1

2.2.2 Quelques propositions pour mettre en place un référentiel d'action publique commun et construire une métropole solidaire

- Rompre avec les principes qui ont longtemps régi les PLH franciliens, qui consistent à évaluer les objectifs de production de logements sociaux au regard de la seule demande exprimée localement, ce qui contribue à accentuer la spécialisation sociale des territoires.
- Envisager le principe d'une mutualisation, au plan métropolitain, du besoin en logements très sociaux. Une répartition territoriale de la production de l'offre (et des attributions) est à rechercher, pour maximiser l'apport des territoires qui en comptent le moins. L'écart à la moyenne métropolitaine du service actuellement rendu à la métropole par chaque territoire ou grands espaces métropolitains pourrait servir de référence.
- Explorer la mise en place d'un référentiel territorial métropolitain permettant de traiter ces questions et de trouver efficacement des solutions. Ce référentiel métropolitain permettrait de mesurer l'effort social porté par chacun des territoires au bénéfice de l'ensemble de la métropole, par la mesure de l'écart des différents territoires à la moyenne métropolitaine.

De façon plus précise, cela suppose :

- Un quota significatif de logements PLAI, notamment sur la zone dense et les communes qui n'atteignent pas les quotas de logements sociaux prévus par la loi SRU.
- Le financement nécessaire aux territoires déjà très sociaux pour produire du logement PLAI afin de leur permettre de reloger dignement leur population et d'achever leurs opérations d'aménagement, de résorption d'habitat indigne et de copropriétés dégradées.
- L'attribution des logements pour les plus démunis en fonction du différentiel socio-économique constaté sur le territoire (afin d'éviter des affectations discutables, l'effet pervers des quotas des chartes d'attribution ou des validations « a posteriori » qui créent un service à deux vitesses).
- Concernant les territoires tendus des quartiers défavorisés, la mobilisation des parcs existants de logements PLAI selon les besoins et les contraintes des territoires. Il convient donc d'utiliser les attributions des PLAI en Seine-Saint-Denis pour répondre prioritairement aux besoins et contraintes émanant des territoires.
- La prise en compte de la question de l'exclusion dans les différentes politiques sectorielles, et de son inégal portage dans les différents territoires au plan régional : l'obligation de prise en compte dans les documents de programmation ou d'urbanisme, la modulation de la répartition des crédits entre les territoires, l'adaptation des dotations et de la présence des services publics...



*L'aggravation des disparités sociales et territoriales : Carte SDRIF.
Source : IAU IDF, 2013*

3. AMELIORER LE PARC EXISTANT POUR GARANTIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

3.1 Lutter contre les dynamiques de dégradation de l'habitat

La Seine-Saint-Denis connaît une massification de ces problématiques, notamment l'habitat indigne ; les copropriétés dégradées ou fragiles ; la division pavillonnaire et la sur-occupation de logements.

Cette massification des situations de mal logement est une bombe à retardement.

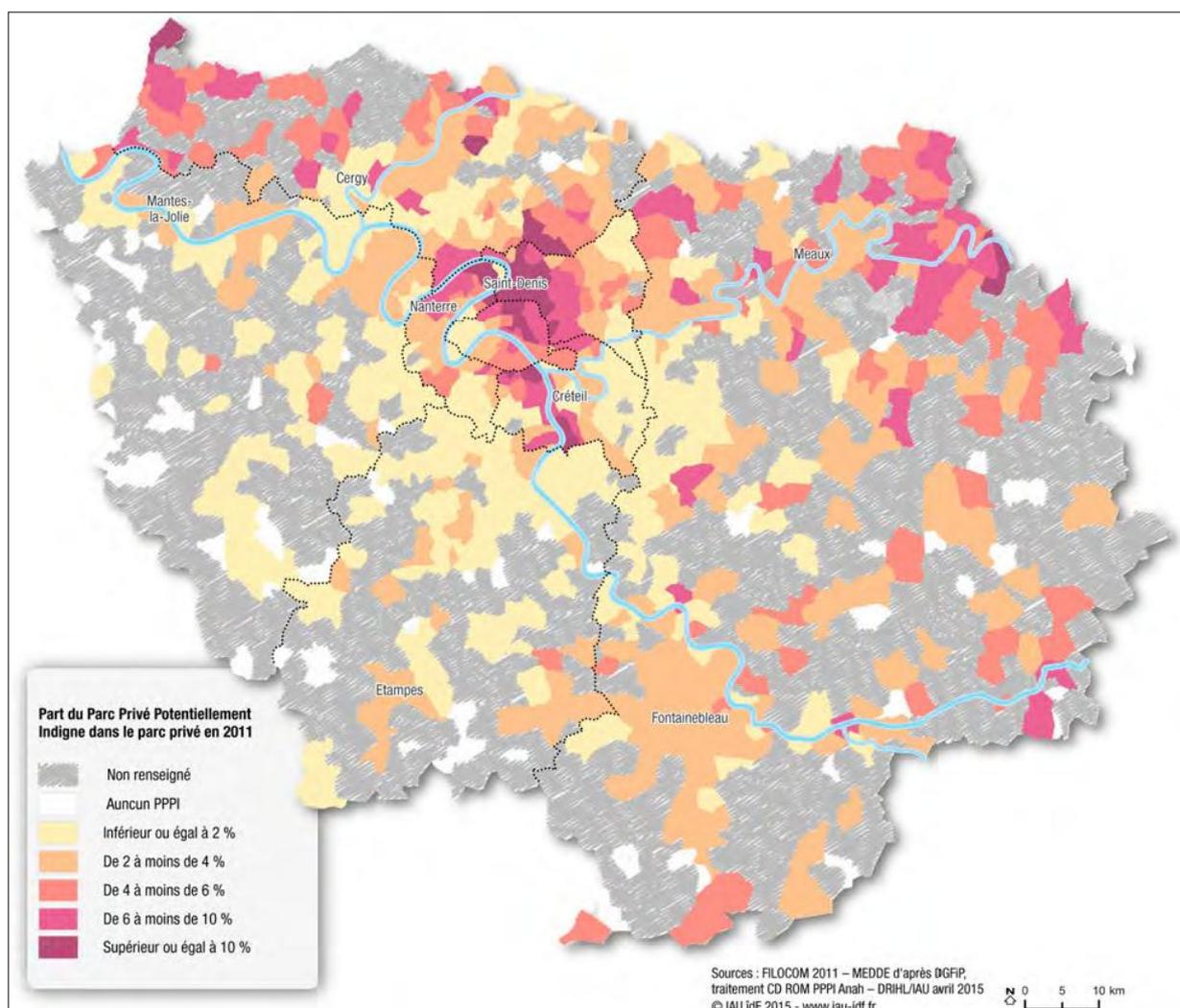
Il convient de traiter cette question qui rejaillit sur l'image de la région et d'agir également, en prévention, sur les mécanismes qui la génèrent.

Des solidarités régionales, une convergence de moyens et une coordination des acteurs sont à mettre en œuvre sur les territoires où s'expriment massivement ces difficultés, qui ne peuvent reposer sur les seules solidarités locales. Les problématiques de financement, de relogement et de régulation des mécanismes de dégradation en jeu, sont à prendre en compte dans les orientations qui seront prises à l'échelle francilienne et métropolitaine (financements, programmations, attributions, priorisations, hébergements, répartition des crédits, aménagements,...).

Faute d'une offre de logements de qualité financièrement accessible aux publics modestes, l'habitat indigne et les copropriétés dégradées représentent un habitat-refuge pour des populations captives et un marché lucratif pour les bailleurs indécents. Il s'agit de trouver collectivement une offre de substitution pour remplacer cette forme indigne de logement social « de fait » et de déstructurer les mécanismes de ce marché. La question des outils d'opération est à poser.

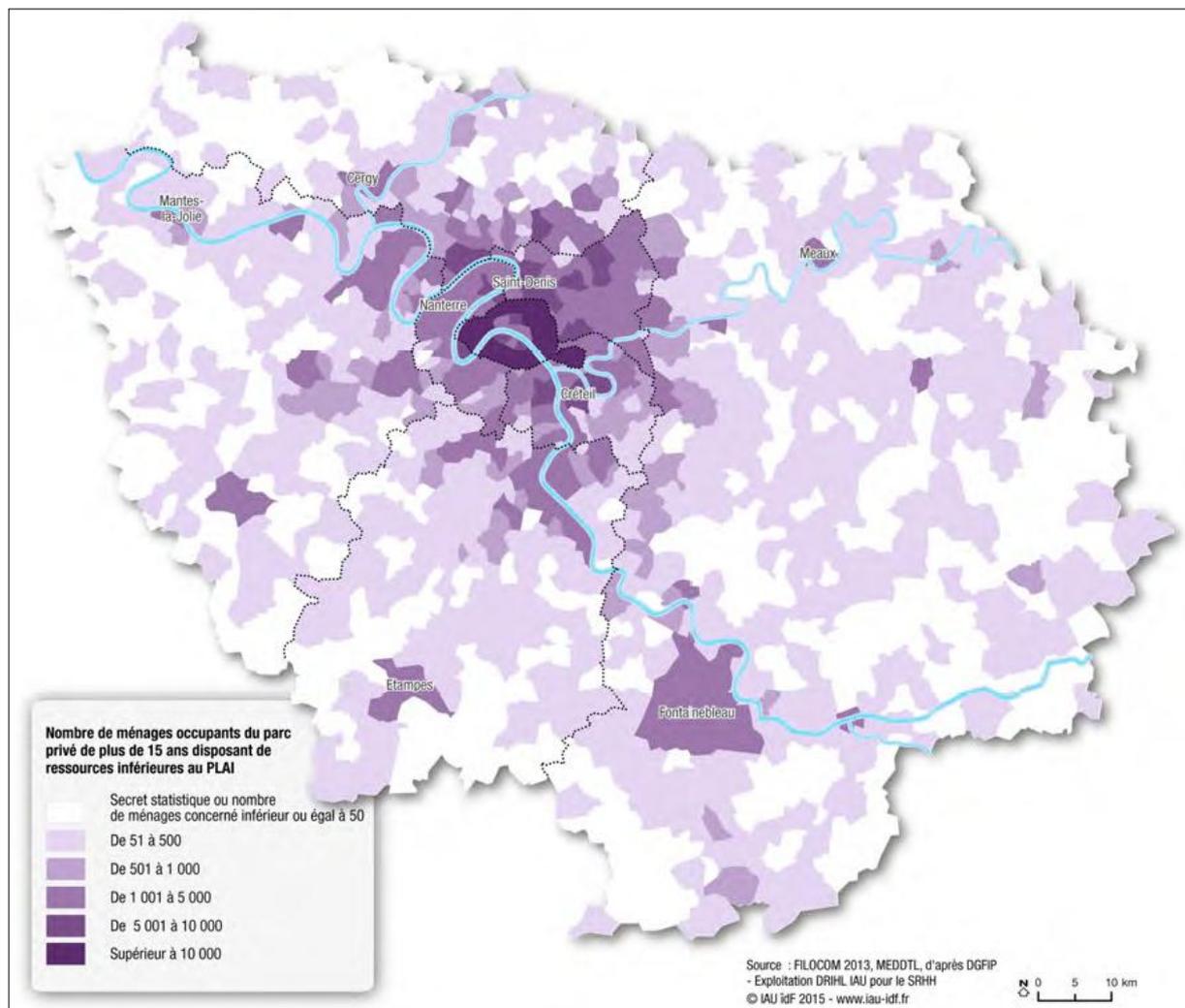
3.1.1 Habitat indigne : des poches de pauvreté concentrées massivement sur certains territoires métropolitains

Le Département souligne l'enjeu de l'habitat indigne, problématique fortement présente sur son territoire.



Part du Parc Privé Potentiellement Indigne dans le parc privé en 2011

Avec 7,7 % de son Parc privé potentiellement indigne selon l'estimation de 2011, la Seine-Saint-Denis est le département qui concentre le plus les problématiques d'habitat indigne : sur les 20 communes présentant le PPPI les plus élevés, 7 communes se situent en Seine-Saint-Denis. (cf. diagnostic du SRHH)



Nombre de ménages occupants du parc privé de plus de 15 ans disposant de ressources inférieures au PLAI

Ces problématiques, qui s'expriment particulièrement sur les territoires les plus fragilisés, sont d'enjeu régional et trouvent leurs sources dans des mécanismes d'envergure régionale, comme celui du marché des marchands de sommeil par exemple. Conséquences de l'absence d'offre de logements financièrement accessible en Ile-de-France aux ménages captifs de cet habitat, elles sont nourries par des politiques locales de l'habitat excluantes, conduites en Ile de France au plan local dans un marché de l'habitat d'envergure francilienne.

Les espaces de proche couronne sont très touchés par l'habitat indigne, et ne représentent pas pour autant l'exhaustivité du problème qui se pose sur le département. Les copropriétaires occupants en Seine-Saint-Denis sont parfois plus pauvres que les locataires du parc social et nombre de propriétaires occupants le sont par défaut, faute de l'accessibilité du parc social. Certains territoires volontaristes de la Seine-Saint-Denis ont d'ailleurs été retenus dans le cadre d'un appel à projet¹⁰ régional, dont Aubervilliers, Saint-Ouen, La Courneuve, Stains et Pierrefitte pour Plaine Commune, et Pantin pour Est ensemble.

¹⁰ Appel à projets, Agir ensemble contre l'habitat indigne, DRIHL, Cf. cartographie DRIHL/MLHI/CH septembre 2014

Propositions

Il est impératif de mettre en place des moyens publics à hauteur du problème rencontré en Seine-Saint-Denis, et de doter les espaces les plus touchés des moyens humains qui manquent pour déceler et traiter cette question, mener des procédures parfois lourdes et accompagner les occupants.

- L'accompagnement des ménages

L'accompagnement des ménages représente un réel enjeu et il convient de veiller à ce que la lutte contre l'habitat indigne, mal conduite, ou non aboutie ne se retourne pas *in fine* contre ses occupants avec des mises à la rue. Laisser face à face, dans le cadre du droit commun, le marchand de sommeil et le ménage vulnérable, est en effet la pire issue possible.

Un dispositif global d'accompagnement personnalisé devrait être mis en place pour veiller à la protection des personnes vulnérables.

- Mobiliser des outils juridiques et financiers pour accroître les procédures de résorption de l'habitat insalubre

Une meilleure mobilisation des possibilités offertes par les procédures de résorption de l'habitat insalubre et la loi Vivien permettrait également de faciliter les opérations.

La problématique de l'habitat indigne relevant d'un enjeu métropolitain et régional, le financement du déficit foncier des opérations publiques de résorption par démolition-reconstruction ou par restructuration lourde doit être solutionné à ces échelons, de même que la question du relogement des occupants.

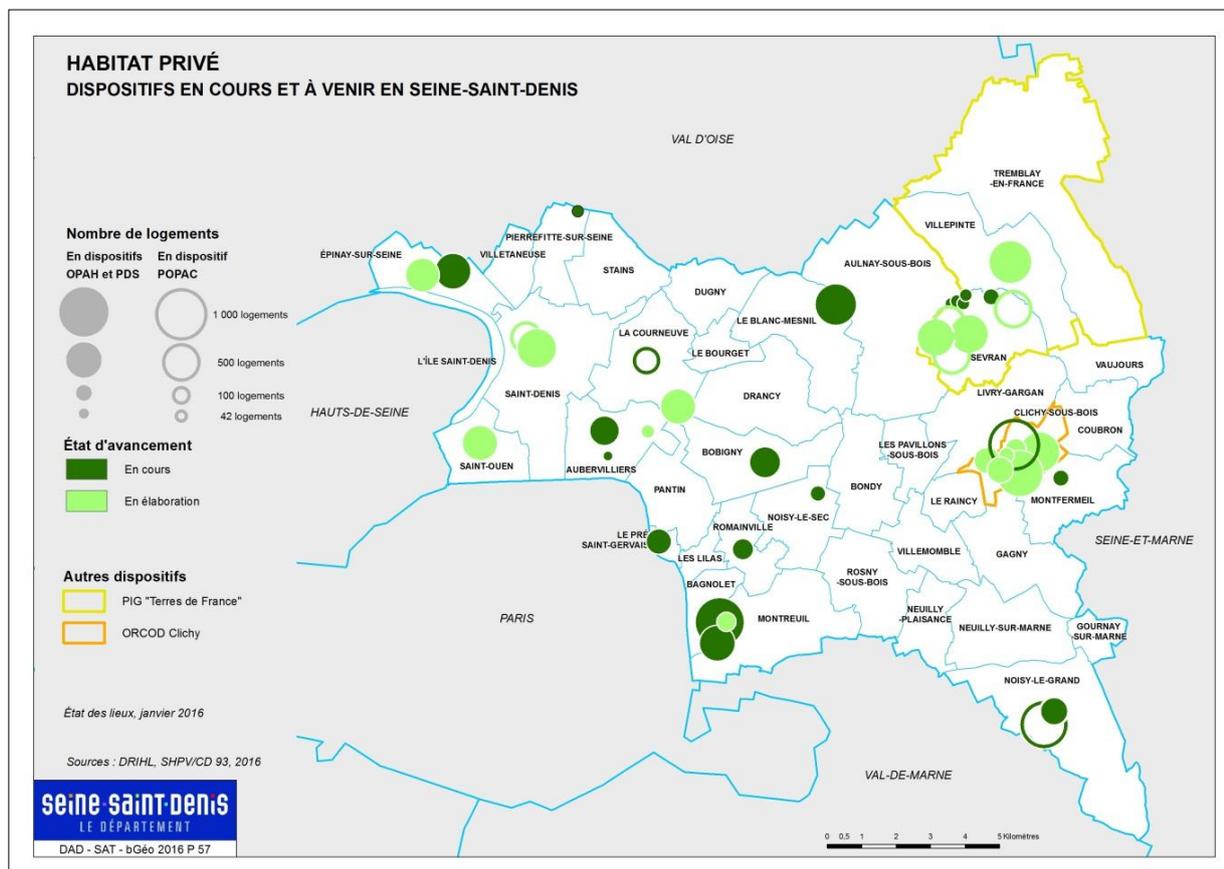
- Mettre en place un dispositif régional et concerté pour déstabiliser le marché de l'habitat indigne

Enfin, un dispositif régional doit être mis en place en coordination avec les services de la préfecture et le parquet pour déstructurer le marché de l'habitat indigne, organiser la lutte contre les marchands de sommeil et les filières, régler la question juridique de la volatilité des SCI qui bloquent nombre de procédures, organiser des partenariats avec les parquets encore sous équipés.

- Sensibiliser, former les acteurs et les professionnels intervenant sur l'habitat indigne, compléter les chaînons manquants entre les partenaires représente également un chantier à mener

3.1.2 Les copropriétés fragilisées : une action préventive et curative à conduire

La question de la dégradation du parc et des copropriétés dégradées est extrêmement prégnante en Seine-Saint-Denis puisqu'elle donne lieu à des dispositifs d'interventions publiques en cours, ou à venir, sur plus de quarante opérations. Cela représente environ 14 000 logements, répartis sur près de la moitié des communes du département pour la période 2016-2021.



Dispositifs habitat privé en cours et à venir sur le Département¹¹

Parmi ceux-ci, les dispositifs qui étaient encore à l'étude fin 2015 ont déjà identifié près de 5 000 logements, et concernent notamment les territoires en cours de constitution du Nord et de l'Est du Département pour environ 3 500 d'entre eux.

Plaine commune et Est ensemble, qui sont des intercommunalités structurées historiquement, disposent déjà d'une pratique de gestion de ces problématiques et de programmes d'action déjà largement engagés. Le passage à la Métropole ne devrait pas trop influencer sur le développement des projets, les EPCI poursuivant leurs compétences dans le cadre de la période de transition.

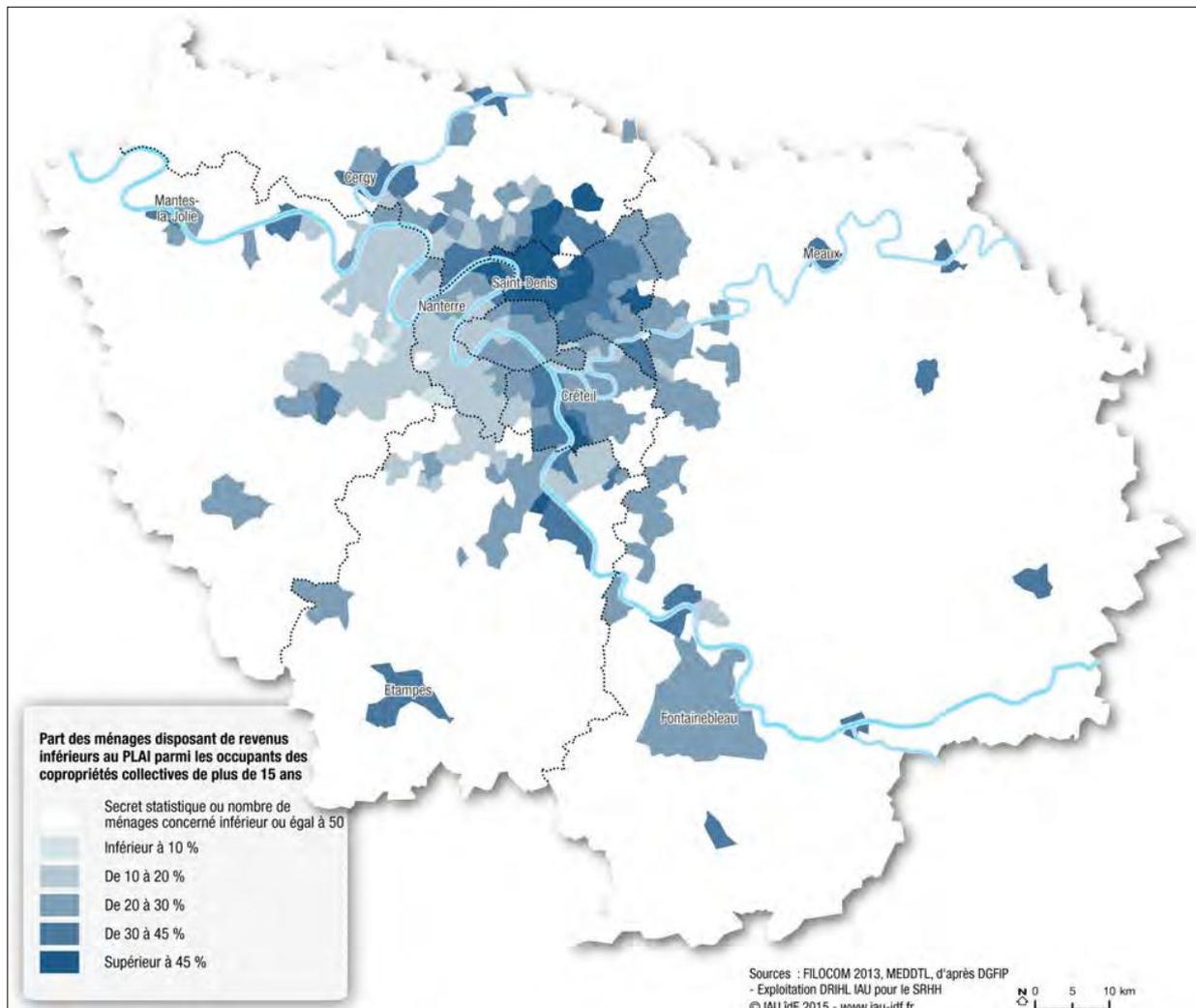
La question est plus délicate pour les Etablissements Publics Territoriaux nouvellement constitués, Paris Terre d'envols (T7) et Grand Paris-Grand Est (T9) concernées par plus de 6 700 logements (respectivement 2 450 et 4 270 logements), dont environ 3 500 sont identifiés encore très en amont dans les dispositifs publics de traitement des copropriétés dégradées.

¹¹ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Plan De Sauvegarde (PDS)

Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)

Compte tenu des volumes concernés, il convient de veiller à la bonne issue de ces opérations qui pourront difficilement reposer sur les seules solidarités locales. En effet, parmi ces communes, certaines, comme Clichy-sous-Bois, Aubervilliers ou Sevran, figurent parmi les plus pauvres de France.



Part des ménages disposant de revenus inférieurs au PLAI parmi les occupants des copropriétés collectives de plus de 15 ans

L'étude réalisée par l'ANAH sur les copropriétés présentant des facteurs de fragilité sur la base des statistiques de Filocom 2009 fait apparaître un taux important de copropriétés potentiellement fragilisées en Seine-Saint-Denis, qui est le département le plus touché au plan national.

En effet, 43% des copropriétés de Seine-Saint-Denis sont classées comme présentant des facteurs importants de fragilité (dernière classe : « D »), faisant apparaître le département en tête du classement national avec 16 points de plus que le deuxième département le plus touché au plan national.

Ce sont ainsi plus de 5 000 immeubles en Seine-Saint-Denis qui sont classés comme fragilisés, ce qui représente entre le quart et le cinquième des 22 600 copropriétés fragilisées au niveau régional. Ces chiffres montrent à la fois l'effet de masse et l'intensité avec lesquels le problème se pose en Seine-Saint-Denis et justifient la mise en place de moyens à la hauteur de ces enjeux.

Propositions

Au plan Curatif

Mettre en place un plan de soutien et une mission à la résorption des copropriétés en difficultés existantes

- 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.
- Développer un fond spécifique ainsi que les partenariats nécessaires : banques, bailleurs, gestionnaires, professionnels de l'immobilier, Caisse des Dépôts ...
- Prioriser les relogements dans le logement social des accédants « de fait » dont les ressources sont incompatibles avec leurs plans de remboursement et le relogement des locataires de l'habitat indigne.
- Impliquer une structure assurant le portage à moyen et long terme,
- Raccourcir les délais d'intervention.

Au plan préventif

Veiller à ne pas produire les copropriétés en difficultés de demain

- Eviter de produire des immeubles en copropriété de grande envergure dans les sites socialement fragilisés.
- Prioriser l'accession sociale aidée, les immeubles locatifs entier à bailleur unique et les immeubles locatifs intermédiaires d'investisseurs institutionnels dans les futurs quartiers de centralité.
- Créer un observatoire des indicateurs et mutualiser les données des observatoires existants.
- Prévoir un plan de formation des propriétaires, conseils syndicaux, syndic bénévoles.
- Engager des partenariats avec les chambres professionnelles des acteurs concernés, agences immobilières, investisseurs, promoteurs, notaires....

3.1.3 Un tissu ancien en mutation à accompagner : la division pavillonnaire

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, cependant, d'engager une action forte sur les risques de dévalorisation du tissu pavillonnaire. Les risques sociaux et urbains sur l'évolution du pavillonnaire sont en effet constatés par de nombreux partenaires, dans de nombreuses villes, alors même que ce type d'habitat constitue un atout important sur lequel s'appuyer pour améliorer l'attractivité de la Seine-Saint-Denis.

Le phénomène de division pavillonnaire touche particulièrement la Seine-Saint-Denis et inquiète les acteurs locaux, dans la mesure où certaines de ces divisions génèrent des situations de mal logement ou d'habitat indigne.

La connaissance des situations est encore faible et sporadique, les risques sont mal appréciés ou trop tardivement, le partage de données entre les différents intervenants est quasiment inexistant. Les moyens d'intervention pour corriger ces tendances sont alors difficilement envisagés à l'heure actuelle sur ce type de tissu.

Considérant l'enjeu que représente le tissu pavillonnaire pour la Seine-Saint-Denis, tant par ses risques que par ses atouts, le Département souhaite que le SRHH, intègre dans ses

préconisations, les éléments qui permettront aux PLH et aux futurs PLUI de prendre en compte et d'anticiper ce phénomène afin de protéger ce tissu et d'accompagner son évolution. Une étude menée par le Département de la Seine-Saint-Denis en 2013¹² mettait déjà en évidence cette question de la mutation pavillonnaire et proposait des pistes d'action.

Propositions

Il s'agit en effet d'agir avec les communes et les EPT pour faciliter le renforcement de l'action réglementaire sur le plan de l'urbanisme (contrôle des autorisations de construire...) et pour faciliter la veille en matière de sur-occupation, avec notamment le rappel à la loi des propriétaires-bailleurs abusifs et marchands de sommeil.

Mettre en place des outils d'identification et de veille pour anticiper la dégradation des copropriétés

- Identifier les secteurs vulnérables pour déterminer des périmètres d'enquêtes et d'études.
- Identifier les typologies urbaines se prêtant particulièrement à des évolutions négatives.
- Poursuivre et accompagner les analyses menées par les différents acteurs sur la question.
- Inciter dans les documents d'urbanisme à réfléchir sur des préconisations pour la prise en compte de la dévalorisation du pavillonnaire et notamment pour juguler les effets de la fragmentation des parcelles.
- Construire des outils d'observation pour mesurer le problème et en suivre l'évolution.

Etablir un plan d'action spécifique et concerté

- Une concertation avec l'Etat et les collectivités locales les plus concernées par la division pavillonnaire permettrait de croiser les savoir-faire.
- Un plan d'action spécifique, déclinaison du plan de lutte contre l'habitat indigne sur la question de la division pavillonnaire, pourrait être mis en place. Les outils de l'identification et du traitement de l'habitat indigne pourraient ainsi être adaptés à cette problématique.

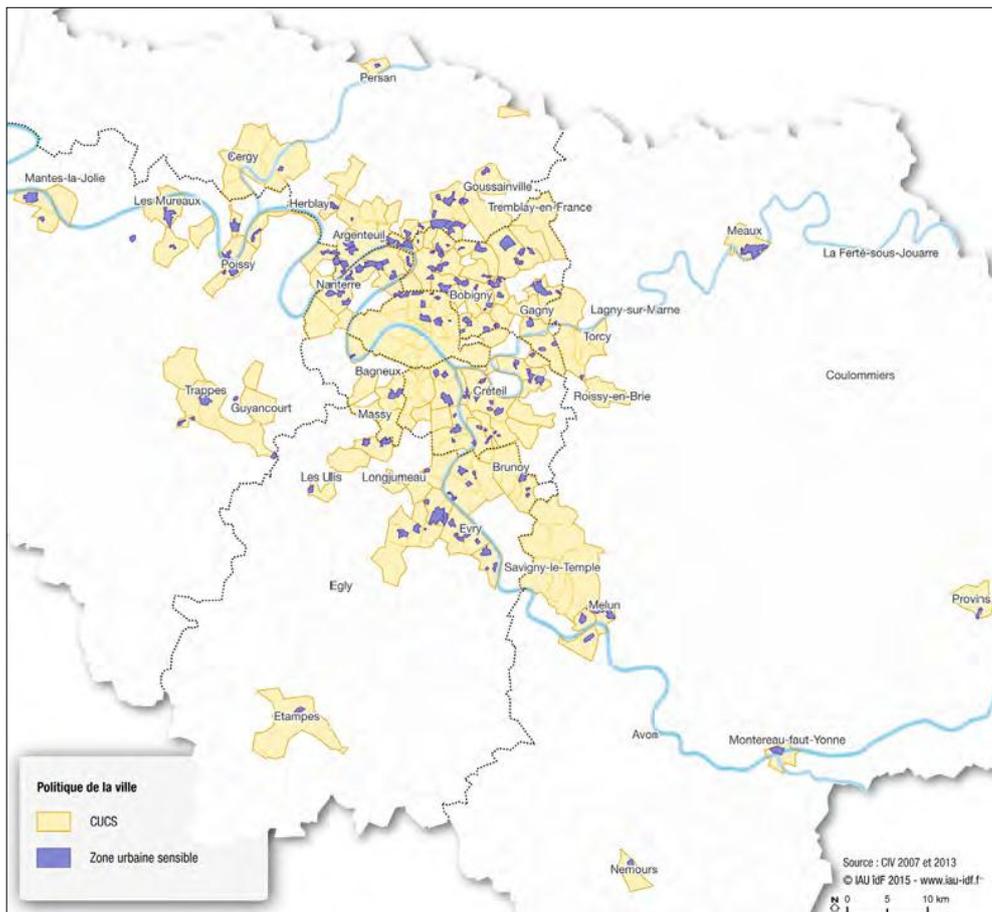
¹² Diagnostic et enjeux de la politique de l'habitat en Seine-Saint-Denis, Etude CD 93, Territoires, Sites et Cités, 2013

3.1.4 La politique de la ville, un levier indispensable qui nécessite d'être renforcé

Il conviendrait que la solidarité nationale soit à la hauteur de la gravité des problèmes auxquels la Seine-Saint-Denis est confrontée.

La Cour Des Comptes avait en effet déjà démontré que le département de la Seine-Saint-Denis, au regard de ses difficultés propres, restait le moins bien doté par rapport aux autres départements¹³ : il bénéficiait en effet de 31€ de crédits politique de la ville par habitant des quartiers « priorité I », contre 70,8€ dans les Yvelines.

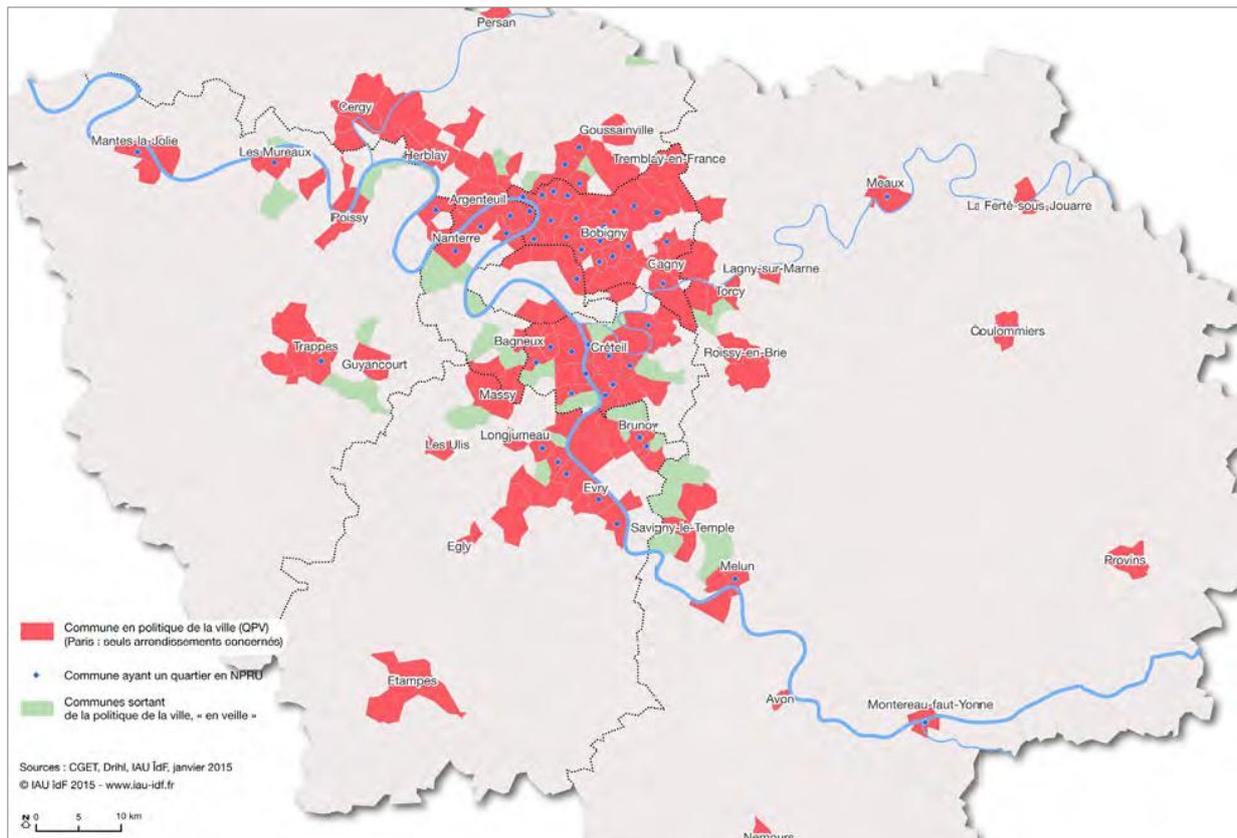
Le Département attend du PNRU2 un rééquilibrage en ce sens.



Les Zones Urbaines Sensibles et les CUCS 2007/2014

Témoin de l'aggravation de la situation, la Seine-Saint-Denis est le seul territoire francilien qui voit le nombre de communes éligibles à la politique de la ville augmenter dans le cadre de la nouvelle géographie prioritaire. Le PNRU 2 concerne désormais 32 communes et les quartiers prioritaires regroupent près de 625 000 habitants en Seine-Saint-Denis alors qu'on ne dénombrait que 325 000 habitants en zone urbaine sensible. 12 contrats de ville ont été signés, dont 5 portés par des EPCI et 7 par des communes isolées.

¹³ Tableau comparatif de répartition des crédits ville (agence pour la cohésion sociale (Acsé) hors fonds interministériel pour la prévention de la délinquance (FIPD) entre les départements de la région Ile-de-France dans *La politique de la ville : une décennie de réformes*, Rapport public thématique de la Cour des Comptes, juillet 2012, p.142



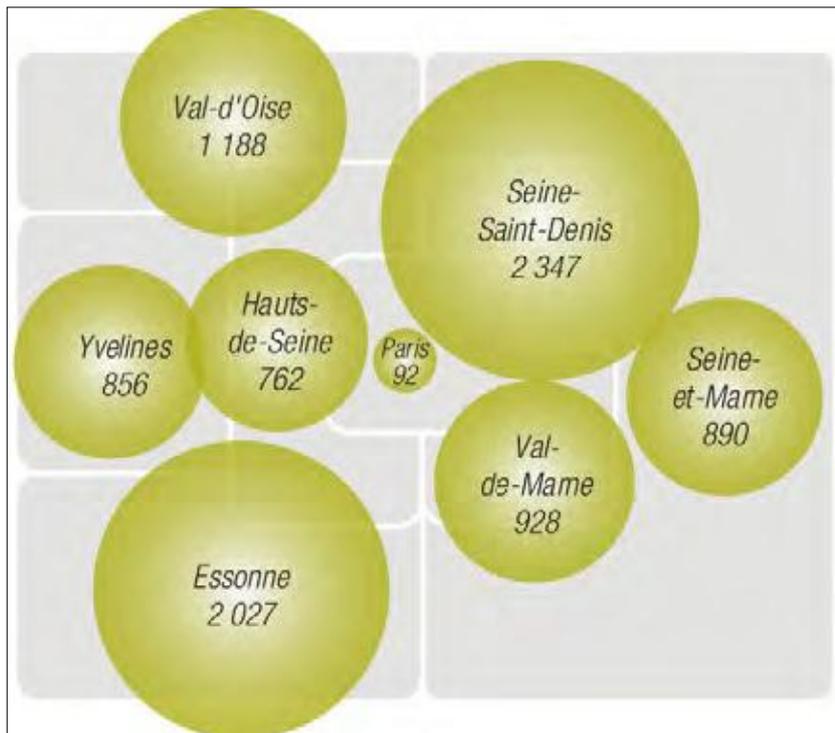
La nouvelle géographie prioritaire



La part de la population des ménages vivant dans les NQRV par département

Au total depuis 2004, le département s'est impliqué dans les quartiers de l'ANRU et a mobilisé sur l'ensemble des PRU de la Seine-Saint-Denis 434,5 millions d'euros au titre de ses politiques de droit commun.

Le territoire départemental doit pouvoir disposer des crédits nécessaires lui permettant d'achever le programme important qu'il s'était fixé dans le cadre de l'ANRU1. Il doit par ailleurs mobiliser les crédits qui seront indispensable à la réalisation du programme de l'ANRU2.



*Logements sociaux restant à construire (2014-2020) par département
Source : extrait du diagnostic du SRHH*

Le Département attire l'attention sur la question de la densification en site ANRU, qui ne doit pas être une fin en soi : si densifier les quartiers de grands ensembles peut paraître une réponse facile à la crise du logement du fait de la simplicité de la mobilisation foncière et du faible coût du foncier dans ces territoires, il conviendrait, vu les difficultés urbaines et sociales rencontrées sur ces sites de ne pas les considérer non plus comme des réserves foncières. La densification ne peut être, à ce titre que la résultante d'un projet urbain global et de qualité, mais en aucun cas ne doit être un préalable quantitatif. L'élaboration d'un diagnostic permettra de faire une programmation adaptée aux enjeux localisés.

Une solidarité nationale et régionale est à mettre en place pour les financements et les relogements nécessaires aux futures opérations.

L'exemple de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois montre un aperçu de l'incidence des opérations sur les territoires : les premiers éléments font ressortir un rythme de 500 à 1000 logements traités par an sur 10 ans, et un ratio d'1,8 famille à reloger.

Les premières estimations laissent à penser que, sans des moyens exceptionnels mis en place par la puissance publique, cette seule opération pourrait être amenée à consommer le cinquième du FSL départemental pendant 10 ans. Ceci est difficilement acceptable pour les autres territoires de la Seine-Saint-Denis qui sont également fortement touchés.

Le Département alerte également sur le fait qu'en Seine-Saint-Denis, la différence entre les caractéristiques socio-économiques des personnes résidant dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et celles des habitants du reste de la commune est particulièrement faible, rendant complexes les possibilités d'intervention, d'évolution et de diversification, qui portent sur des micros marchés.

3.2 Améliorer la qualité de l'habitat francilien

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.

C'est aussi une nécessité pour lutter durablement contre les processus de production de l'habitat indigne.

La production des nouveaux logements, qui est essentielle à l'agglomération francilienne doit être conçue comme l'opportunité de structurer les territoires, de conforter les centralités, et de recomposer les tissus urbains dégradés.

L'urbanisation et la densification des espaces dépréciés doivent être conduits en fonction de ces impératifs, dans une logique de revitalisation et de diversification, répondant aux besoins présents et être tournés vers l'avenir.

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.

3.2.1 Un engagement pour la qualité qui doit se traduire par un contrôle des coûts et des charges pour les occupants

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

- Organiser la maîtrise foncière publique très en amont des projets d'aménagement pour éviter les phénomènes spéculatifs,
- Prévoir dès la conception des opérations d'aménagement les mesures nécessaires pour limiter les surenchères entre opérateurs,
- Introduire l'objectif de limitation des coûts de gestion et d'entretien des bâtiments dans les cahiers des charges des appels d'offres,
- Anticiper dès la programmation pour éviter des surcoûts élevés d'entretien et de réparation à venir au cours du vieillissement des bâtiments,
- Prévoir en amont une étude technique et une grande clarté des documents juridiques pour ce qui est de la gestion des ouvrages complexes et de la répartition des charges.

La qualité architecturale et urbaine et les mesures appropriées pour permettre une bonne gestion des programmes sur le long terme peuvent également être facilitées par la prise en compte de ces préoccupations dans les documents d'urbanisme.

L'élaboration de cahiers de prescriptions ou de chartes de promoteurs, comme cela se pratique sur certains territoires, peut permettre de contribuer à garantir la qualité et la pérennité des programmes. Il convient de se prémunir des risques d'évolutions négatives que peuvent connaître certaines opérations d'immeubles mono fonctionnels constitués de très petits logements locatifs privés en copropriété, dont les conséquences à terme sont lourdes à porter pour les communes d'accueil.

3.2.2 Développer des pratiques innovantes

Une réflexion sur l'évolutivité des logements serait également nécessaire pour permettre une meilleure adaptation à l'évolution des modes de vie et à l'évolution des besoins des ménages au cours de différents moments de la vie.

Les expérimentations d'habitat participatif méritent par exemple d'être développées.

En Seine-Saint-Denis, la petite réhabilitation du bâti existant souffre d'une méconnaissance de la maîtrise d'ouvrage souvent mal organisée, de la faiblesse des revenus des ménages et des chantiers qui n'atteignent souvent pas la taille critique permettant d'intéresser des entreprises. Des initiatives alliant professionnalisme, vecteur de cohésion sociale et réduction des coûts pourraient être encouragées.

L'auto-construction encadrée par des équipes de professionnels pourrait être une solution à diffuser pour permettre l'aboutissement de ce type de chantier et la diffusion de savoir-faire.

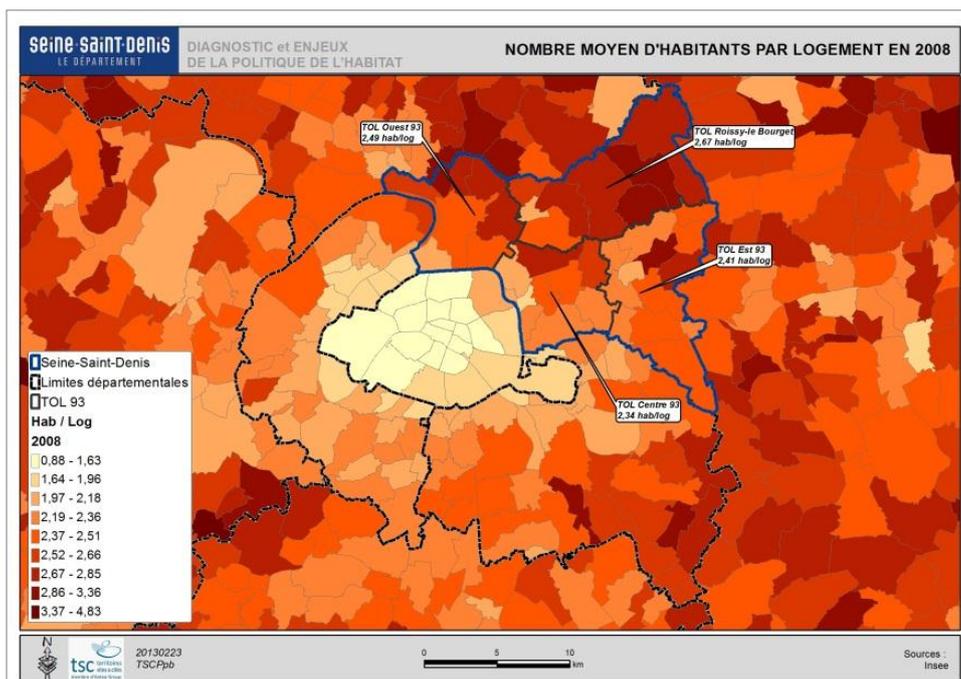
De même, les ateliers de construction de quartiers, chantiers-école et chantiers d'insertion peuvent utilement contribuer à ces projets.

Des actions innovantes peuvent être mises en place pour permettre aux personnes âgées et handicapées de demeurer dans leur domicile et d'améliorer leur qualité de vie par une dynamique de rapprochement intergénérationnel dans le logement privé comme dans le logement social.

Cela peut se faire par la mise en relation de jeunes à la recherche d'un logement et de seniors ou handicapés désireux de compagnie ou d'un complément de revenus.

Une assistance et une aide pour encadrer l'adaptation des logements en sous occupation à cette fin permettraient de faciliter le maintien à domicile et le prolongement de l'autonomie des personnes âgées ou handicapées et de proposer des éléments de réponses adaptés à des publics diversifiés (jeunes en décohabitation, étudiants ou apprentis, femmes seules avec enfant(s), etc.) pour ces moments transitoires de leurs parcours résidentiels.

Ces pratiques contribueraient également à pallier la sur occupation des logements, qui caractérise la Seine-Saint-Denis bien plus que la sous-occupation. L'étude départementale de 2013 sur les enjeux des politiques de l'habitat en Seine-Saint-Denis soulignait en effet un rapport population/logement au Km² de 2,46 personnes par logements.



Nombre moyen d'habitants par logement en 2008

Parmi ces initiatives, la généralisation de l'utilisation de la maquette numérique (ou *BIM* : *Building Information Model*) dans les marchés publics à partir de 2017 représente une innovation majeure pour les acteurs intervenant dans les opérations et projets urbains, y compris pour les maîtrises d'ouvrages et bailleurs sociaux. En regroupant toutes les données techniques et fonctionnelles des bâtiments en un seul support, l'utilisation commune de la maquette numérique par tous les opérateurs tout au long du projet urbain (programmation/conception, construction, gestion/exploitation) permettra pour les maîtrises d'ouvrage de mieux maîtriser les projets urbains (construction, rénovation) et les coûts engagés et d'avoir une meilleure visibilité sur les performances énergétiques et l'impact environnemental des logements et équipements construits. A terme, la généralisation du BIM devrait permettre de réduire les coûts de construction et d'en améliorer la qualité énergétique.

3.3 Assurer la transition énergétique

La transition énergétique et l'enjeu de la performance des bâtiments doivent permettre le redéploiement de l'activité et de l'emploi local, de l'insertion et également viser à la réduction de la facture énergétique des ménages.

3.3.1 L'engagement de la Seine-Saint-Denis pour une transition énergétique

Le souci d'assurer des pratiques innovantes face à la transition énergétique traverse l'ensemble des problématiques liées au logement.

La rénovation énergétique est une priorité du département, il faut notamment :

- Engager une rénovation thermique soutenue et planifiée des logements privés et publics en priorisant le bâti ancien,
- Mobiliser en complément des outils de l'ANAH, le dispositif départemental *Rénov'habitat 93*,
- Adapter les travaux de rénovation thermique aux besoins et caractéristiques du bâti, et aux besoins de rénovation globale des logements. Les adapter également aux besoins de rénovation acoustique notamment près des axes routiers, ferroviaires et des aéroports,
- Accompagner les travaux d'efficacité énergétique par un développement de l'énergie de proximité, renouvelable ou de récupération, notamment en portant l'effort sur le développement des réseaux de chaleur,
- Expérimenter de nouvelles formes de récupération de chaleur en favorisant les partenariats, dans une logique d'économie circulaire,
- Accompagner le rayonnement de *Pass'habitat 93*, la plateforme départementale de rénovation énergétique (rénovation de l'habitat individuel et micro-collectif en Seine-Saint-Denis).

3.3.2 Accompagner les habitants pour que le virage de la transition énergétique ne soit pas un motif d'éviction

Il faudra veiller à ce que le virage de la transition énergétique n'ait pas un effet d'éviction des populations les plus modestes.

Il y a un enjeu important à ce que les mesures prises soient accessibles aux ménages modestes, et qu'elles se traduisent concrètement par des baisses de charges pour les ménages occupant les logements.

C'est pourquoi tous les moyens d'accompagnement, y compris financiers devraient être rassemblés et coordonnés par territoire en faveur de tous et en priorité, des ménages modestes.

4. FAVORISER LA FLUIDITE HEBERGEMENT/LOGEMENT ET LES PARCOURS RESIDENTIELS DANS UNE LOGIQUE DE REGULATION DES TERRITOIRES

Il convient que le Schéma régional prenne en compte dans ses orientations les constats et propositions du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) de la Seine-Saint-Denis. Co-élaboré avec les acteurs du territoire, validé par le CRHH en décembre 2013 et approuvé par le Président du Conseil Départemental et le Préfet de Département en février 2014, ce PDALPD apporte en effet un éclairage et une alerte sur les enjeux d'une action forte de rééquilibrage au plan régional.

Il convient donc de tirer des éléments recueillis dans le diagnostic du SRHH les conséquences qui s'imposent, en termes d'orientations et de territorialisation.

4.1 Mieux répartir l'accueil des personnes démunies au plan régional

La Seine-Saint-Denis assure une part importante dans l'accueil régional des publics en difficulté. Elle assure près du quart de l'effort régional de relogement des demandeurs DALO. En matière d'hébergement d'urgence en hôtel, le parc hôtelier important et financièrement accessible du département accueille un grand nombre de ménages hébergés par l'Etat via les 115 des départements et le 115 de Paris (SAMU SOCIAL de Paris) générant une demande à l'égard du territoire départemental, alors qu'elle était à l'origine exprimée sur un autre département francilien. Ces mécanismes créent la constitution de droits et l'ancrage des populations exclues sur la Seine-Saint-Denis, dont le niveau de ressources moyen des ménages, de 30% inférieur aux moyennes régionales, est le plus faible des départements franciliens.

Il apparaît opportun de contenir l'offre d'hébergement de la Seine-Saint-Denis qui est déjà importante et excède les capacités de l'accompagnement social.

La forte concentration de populations hébergées limite en outre l'accès au logement, non seulement par son effet arithmétique, mais aussi parce qu'elle conduit les bailleurs à un excès de précautions qu'ils ne réclameraient pas dans un territoire de moindre tension. Il est par contre nécessaire d'élargir et de mieux mobiliser l'offre de logement social à faible coût afin de pouvoir loger dignement les familles à très faibles ressources et construire progressivement des parcours résidentiels.

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.

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. Ce sont aussi les conclusions de la table ronde qui s'est tenue dans le Département en décembre 2014 sous la présidence conjointe du Président du Conseil général et du Préfet sur les questions d'hébergement.

De même, en matière d'hébergement, il propose 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.

Enfin, la Seine-Saint-Denis compterait environ la moitié de la population Rom d'Ile de France. Cela nécessite donc une réponse régionale, nationale voire européenne.

Propositions

- En matière d'hébergement, le respect de la loi MOLLE (2009) doit être recherché dans ses dispositions qui obligent chaque commune des agglomérations à un minimum de places d'hébergement par tranche de 1 000 habitants. Sur ce même principe, un taux obligatoire de logement à loyers accessibles (PLAI et PLAI+) aux ménages très modestes devrait être exigé dans le cadre de la loi SRU.
- 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.

4.2 Favoriser la mise en place de dispositifs de domiciliation et d'accompagnement des populations en difficultés en tous points du territoire régional

L'Ile 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.

L'Etat précise en effet dans son bilan 2015 qu'en Ile-de-France, Paris et la Seine-Saint-Denis concentraient les 2/3 des domiciliations franciliennes. Seul le Schéma de la Seine-Saint-Denis

est publié et le nombre de CCAS domiciliataires du département est passé de 10 à 98% en deux ans. Il conviendrait que la Seine-Saint-Denis qui assure 20% des domiciliations franciliennes ne reste pas seule à être exemplaire en matière de domiciliation, premier pas dans la reconnaissance des droits.



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.

Il est impératif que le SRHH invite fermement l'ensemble des territoires à tendre vers une offre équivalente en direction des publics les plus en difficulté.

La Seine-Saint-Denis se distingue des autres Départements par le ratio élevé des équipements d'accueil, avec 20,8 places d'accueil pour 1000 habitants.

Des territoires diversement dotés en équipements ratios en places pour 1 000 habitants.

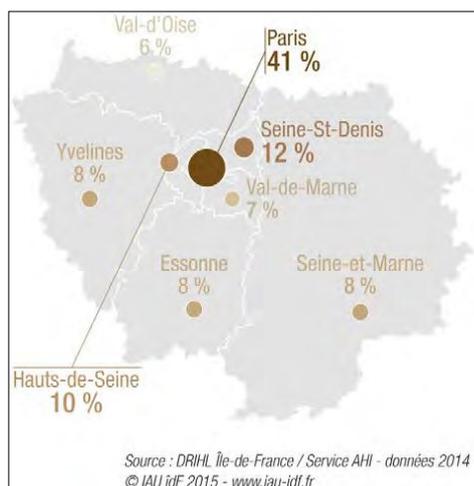
Concernant l'accueil des publics en difficulté, le diagnostic du SRHH¹⁴ fait apparaître en effet que des disparités territoriales en termes de besoins et d'offre perdurent, avec une concentration des places d'hébergement et de logements d'insertion sur Paris et la petite couronne et une concentration des relogements des publics prioritaires sur Paris et la Seine-Saint-Denis.

Il souligne une inter-départementalisation encore relativement faible des dispositifs, ce qu'il attribue à "une volonté de renforcer la mixité des habitants dans des communes marquées par une tradition d'accueil des ménages précaires et une réticence d'autres communes à renforcer une telle tradition d'accueil."

La Seine-Saint-Denis, qui se distingue par un ratio élevé d'offre, peine à répondre aux besoins de sa propre population.

En l'absence d'une offre équivalente sur d'autres départements, il conviendrait que l'inter-départementalisation dans la mobilisation de l'offre ait pour préalable une équité dans l'offre proposée par chacun des départements en faveur de l'accueil des plus démunis.

4.2.1 CHRS



Le diagnostic du SRHH précise que le fort taux d'occupation s'explique pour partie par un allongement des durées de séjour en CHRS. Près de la moitié des personnes présentes dans les CHRS franciliens l'est depuis un an ou plus et la part des ménages hébergés en CHRS depuis plus de 3 ans est passée de 7 % en 2008 à 11 % en 2012.

Il souligne les grandes variations dans la fluidité des sorties des CHRS d'un département à l'autre : les personnes hébergées depuis plus d'un an représentent 64 % des effectifs dans les Hauts-de-Seine, contre seulement 42 % en Seine-Saint-Denis et 40 % dans le Val de Marne.

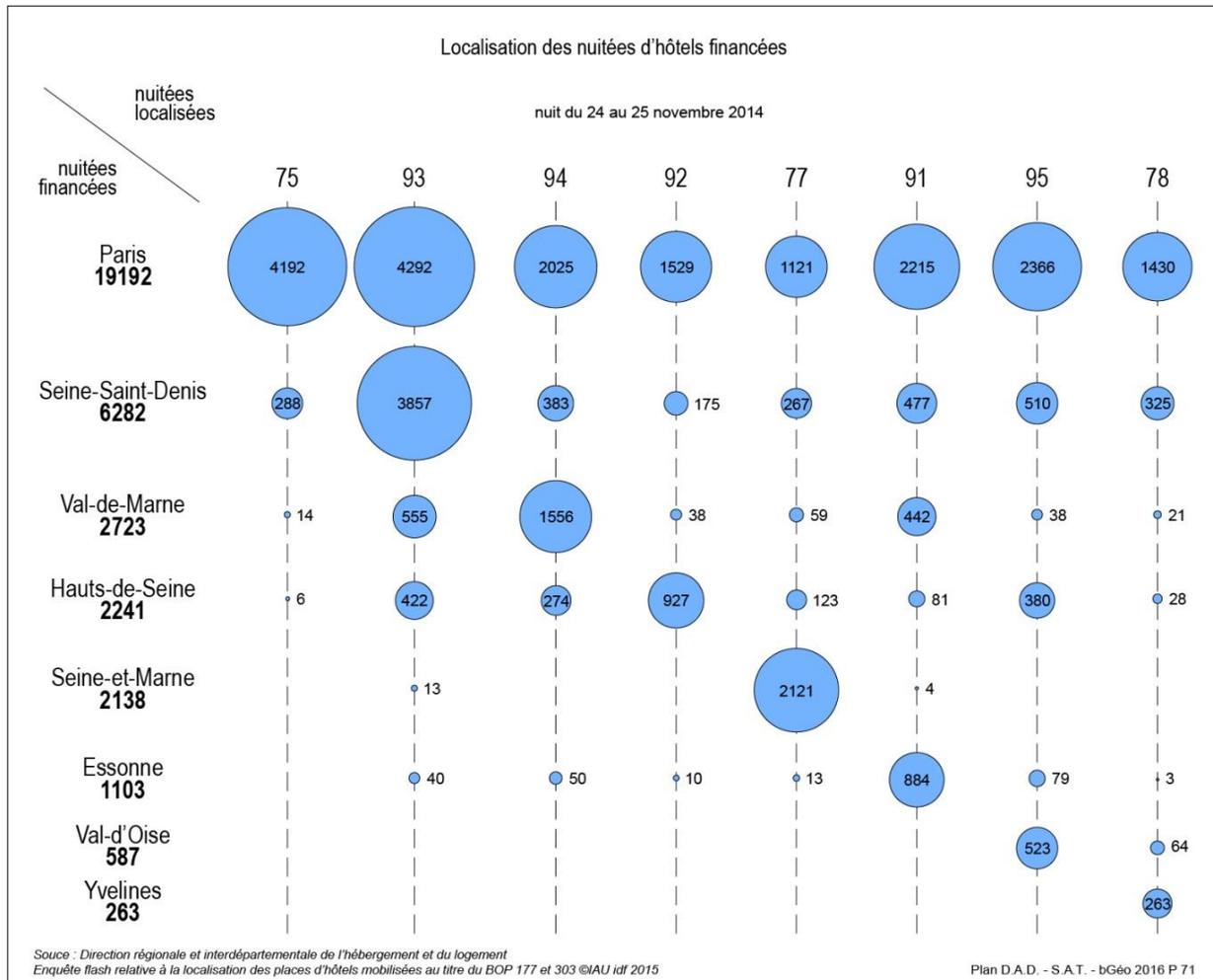
Répartition des 9 800 places en CHRS

Ce fort différentiel témoigne probablement de l'inégale pénétration des publics dans les dispositifs d'hébergement et de logement locaux et de l'inégale offre à destination de ces publics selon les départements. Il conviendrait que, faute de mise en place d'une offre d'accueil adéquate, l'inter-départementalisation vers les territoires les plus accueillants ne se substitue pas à cette carence.

¹⁴ Diagnostic préalable à l'élaboration du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement, IAU IDF, FORS, juillet 2015

4.2.2 Nuitées d'hôtel

Il en est de même concernant les nuitées d'hôtel, pour lesquelles la Seine-Saint-Denis est particulièrement réquisitionnée pour les besoins régionaux :



Localisation des nuitées d'hôtels financées par l'Etat. Source : d'après les chiffres du diagnostic du SRHH. Schéma et commentaires revisités par le CD93.

Le diagnostic du SRHH souligne en effet, une inégale répartition du phénomène sur le territoire francilien.

Le parc hôtelier de la Seine-Saint-Denis contribue à couvrir 27 % des besoins régionaux.

22 % des nuitées de Paris sont localisées dans les hôtels de Seine-Saint-Denis.

D'après l'enquête réalisée cette nuit-là, le territoire de la Seine-Saint-Denis accueillait 9179 nuitées, dont 3 852 (42 %) seulement émanaient de la Seine-Saint-Denis. 4 292 (47 %) des nuitées logées en Seine-Saint-Denis émanaient de Paris, près de 1000 nuitées émanaient des deux autres départements de la proche couronne.

Sur les 6 282 nuitées financées par la Seine-Saint-Denis, 3 857 sont localisées en Seine-Saint-Denis (soit 61%), et 39 % sont réparties sur les autres départements. Ceci est à comparer aux Hauts-de-Seine qui, bien que ne finançant que 2 241 nuitées (moins de la moitié de la Seine-Saint-Denis), n'en gère que 927 sur son territoire (soit 41 %), en dirigeant près de 60 % (1 314 nuitées) sur les autres départements, dont 422 vers la Seine-Saint-Denis

ce qui représente 45 % des nuitées que les Hauts-de-Seine accueillent sur leur propre territoire.

Alors même que le nombre des 6 282 nuitées exprimées en Seine-Saint-Denis est supérieur à celui des deux autres départements de proche couronne réunis, le territoire de la Seine-Saint-Denis accueille 5 320 nuitées émanant des autres territoires régionaux.

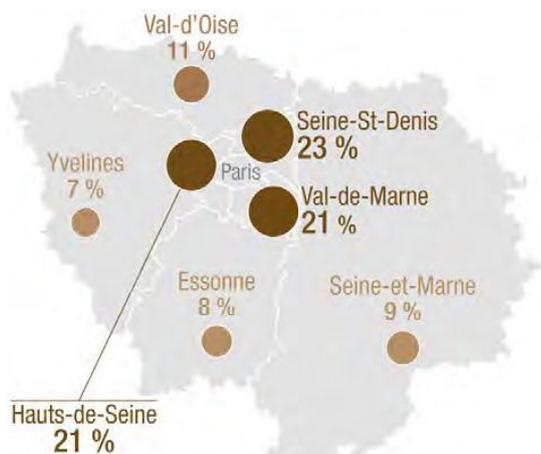
C'est dire la pression intolérable qui pèse sur le territoire départemental et la nécessité de rechercher des solutions dans les plus brefs délais. Il convient en effet de souligner qu'il ne s'agit là que des nuitées hôtelières mobilisées par l'Etat.

Le Département de la Seine-Saint-Denis a mobilisé quant à lui en 2015 pour les besoins de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE) et au titre de la précarité, 277 200 nuitées¹⁵ hôtelières pour un montant de 6 millions d'euros.

4.2.3 Les mineurs isolés

Le diagnostic du SRHH fait état du fait que deux territoires sont principalement concernés par la présence de mineurs isolés étrangers : Paris et la Seine-Saint-Denis : «Selon les données du rapport de l'IGA et de l'IGAS, «les arrivées de MIE se sont amplifiées entre 2008 et 2011, en provoquant la saturation des dispositifs d'accueil et de prise en charge des services d'aide sociale à l'enfance (ASE) les plus concernés, en premier lieu Paris et la Seine-Saint-Denis.» Sur l'année 2013, 563 mineurs isolés étrangers ont été admis à l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE) à Paris (soit 11 % des entrées nationales) et 319 en Seine-Saint-Denis. »

4.2.4 Les places "Solibail"



Source : GIP-HIS / État des lieux au 30 mars 2015
© IAU îdF 2015 - www.iau-idf.fr

La Seine-Saint-Denis accueille 23 % des places *Solibail* de l'Île de France, et est le département sur lequel le dispositif s'est développé en premier lieu, compte tenu de la présence de parc privé financièrement accessible. Le dispositif, dont l'essentiel des attributions relève de la préfecture et de publics extra territoriaux participe de la mobilité résidentielle des publics les plus fragilisés. La question de la mobilisation accrue du parc social pour les besoins de sortie du dispositif Solibail se pose donc.

Répartition du parc de logements Solibail selon les départements

¹⁵ La nuitée étant décomptée par personne mise à l'abri/nuit

4.3 Harmoniser les dispositifs et les politiques d'attribution pour éviter la focalisation des flux sur un même territoire

Les schémas présentés dans le diagnostic du SRHH montrent bien la chaîne de progression des itinéraires résidentiels des publics en errance, et permet de comprendre, comment l'inégale répartition géographique de l'offre au plan régional conditionne les parcours géographiques des publics, qui se trouvent piégés par la saturation des dispositifs des territoires d'accueil.

Le schéma du circuit de l'urgence au logement des plus fragiles¹⁶ éclaire sur les mécanismes conduisant à la prise en compte des publics prioritaires de l'Etat et sur la manière dont une part importante des circuits des parcours organisés par l'Etat aboutit en Seine-Saint-Denis.

Parallèlement, les dispositifs de priorisations et de sur-priorisations mobilisent l'essentiel de l'offre d'hébergement et de logement des territoires les plus solidaires.

Les principaux motifs de demande d'hébergement aux SIAO des départements concentrant la majorité des demandes (Paris et la Seine-Saint-Denis), sont essentiellement l'errance résidentielle et/ou la prise en charge dans un dispositif d'urgence.

En Seine-Saint-Denis 20 % des ménages sont hébergés à l'hôtel, 24 % sont hébergés chez un tiers, 11 % dans l'urgence et 12 % en squat.

Propositions

- Mobiliser les accords collectifs et limiter ou homogénéiser les systèmes de cotation, qui peuvent conduire à exclure les plus fragiles.
- Veiller à l'incidence que peut avoir la diversité des publics visés dans les accords collectifs selon les départements, des critères très restrictifs pouvant accentuer l'exclusion territoriale (pour exemple Paris priorise l'insertion professionnelle et exclue de fait les bénéficiaires du RSA, chômeurs, et retraités).
- Homogénéiser dans les accords collectifs les pratiques de labellisation « a priori », (pratiquée en Seine-Saint-Denis) et de labellisation « a posteriori », (pratiquée dans la plupart des autres départements).
En effet, la technique de labellisation « a posteriori », qui fonctionne par cooptation d'un ménage éligible aux critères, qui est labellisé par la suite, conduit à exclure les ménages les plus en difficulté et les plus difficilement relogeables, ce qui explique le succès de la méthode : C'est ainsi par exemple que les Hauts-de-Seine ont atteint 95% des objectifs, mais avec 81% de labellisation à posteriori.
- Dans les attributions DALO, cesser les attributions extra départementales sur les espaces sensibles, qui aggravent les déséquilibres territoriaux, et réserver les capacités de relogements en Seine-Saint-Denis aux besoins importants émanant du territoire.
- Accéder et mieux mobiliser le dispositif SYPLO pour les besoins des publics la Seine-Saint-Denis.
- Permettre une meilleure réalisation des arrêtés de relogements.
- Organiser la complétude de la transparence des systèmes d'attribution.
- Prévoir une veille par le CRHH sur la mobilité géographique résidentielle des franciliens les plus démunis qui est induite par l'absence d'offre locale, adaptée à leurs besoins et qui leur soit accessible.

¹⁶ Diagnostic préalable à l'élaboration du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement, IAU IDF, FORS, juillet 2015, p.70

5. REpondre aux besoins particuliers des personnes en difficultés

5.1 Trouver des réponses pérennes aux publics vulnérables

Afin de renforcer l'accès au logement, voici quelques propositions qui visent à désengorger le système de l'hébergement, favoriser la citoyenneté, promouvoir une meilleure gestion des bailleurs face aux impayés.

- Éviter de trop multiplier typologies et priorisations qui organisent de fait une concurrence entre les publics... Et accessoirement, simplifier et fluidifier les dispositifs.
- Réexaminer les critères d'accès à certains types d'hébergement pour en simplifier l'usage (ex. même avec fratries de différents âges...).
- Réexaminer les possibilités d'accès au logement des publics fragilisés. Encourager une « prise de risque » des bailleurs, notamment pour des familles, et particulièrement les familles salariées à petits revenus. Des familles qui assument en dépit de la faiblesse de leurs ressources un taux d'effort logement important dans le parc privé, devraient pouvoir assumer un loyer moindre dans le parc social sans qu'il n'y ait à mettre en place des garanties excessives d'accompagnement vis-à-vis des bailleurs.
- Encourager et soutenir une intervention dès le premier impayé en articulant les dispositifs dans ce sens.

5.2 Prendre en compte les besoins des personnes âgées et handicapées

5.2.1 Améliorer le ciblage et la prise en compte des personnes âgées et handicapées

Propositions pour l'amélioration de l'habitat

- Malgré les besoins et les moyens alloués à cet effet, peu de demandes d'adaptation sont sollicitées. Il conviendrait de renforcer le niveau d'information pour les personnes âgées ou handicapées, de leur rendre cette information accessible et de simplifier les procédures d'obtention des financements dont la complexité freine parfois l'aboutissement des demandes.
- La création d'un guichet unique pour tous les dispositifs d'aide à l'adaptation des logements, qui pourrait informer et instruire les demandes des personnes pourrait être une réponse -le niveau départemental, métropolitain ou régional restant à définir. La proximité et les réseaux d'acteurs déjà constitués inciteraient à préconiser le niveau départemental.

Propositions pour la prise en compte de leurs demandes dans les fichiers d'attribution prioritaires

- Améliorer le niveau de renseignement concernant l'accessibilité des logements à ces publics dans les bases de recensement des logements existants.
- Mise en partage de l'identification par les bailleurs des logements sociaux rendus accessibles aux publics handicapés et de leur localisation. Accompagnement pour identifier dans le parc privé les logements ayant bénéficié d'aides à l'accessibilité. Ouverture de ces données aux acteurs départementaux.
- Œuvrer à une base de données partagée des publics âgés et handicapés en difficulté de logement. Il semble inconcevable que soient recyclés en « droit commun » ces logements qui ont généré des dépenses de la puissance publique.

5.2.2 Anticiper les incidences du vieillissement pour les publics vulnérables

Prendre en compte le reste à vivre après effort logement pour arbitrer sur les décisions liées au sous-peuplement des personnes âgées : rendre possible la mobilité des personnes âgées modestes dans le parc social en faisant en sorte qu'elle puisse se faire à prix constants.

Promouvoir la conception de logements évolutifs dans le temps, afin de s'adapter à l'évolution des besoins des ménages et du cycle de vie. Privilégier dans les mobilités internes les rapprochements générateurs de solidarités familiales trans-générationnelles ou co-générationnelles.

En effet, avec plus de 13 000 titulaires du minimum vieillesse (8 % des Séquano-dionysiens âgés de 65 ans et plus), la Seine-Saint-Denis présente une sur représentation des titulaires régionaux de l'allocation (17 % des titulaires régionaux pour 11 % des plus de 65 ans régionaux.)

L'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) bénéficiait à 24 % de la tranche d'âge des 75 ans et plus en Seine-Saint-Denis en 2013.

Le taux d'équipement y est relativement faible, puisque 27 % seulement des bénéficiaires de l'APA en Seine-Saint-Denis sont en établissement, 73 % restant au domicile.

Au plan régional, alors que 17 % seulement des personnes âgées sont bénéficiaires de l'APA, 40 % sont en établissement.

En matière de handicap, près de 20 000 Séquano-dionysiens étaient bénéficiaires de l'AAH en 2010 et la Seine-Saint-Denis présentait un taux de 23 allocataires pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans, le plus fort taux de la région Ile-de-France, au regard duquel le Département est faiblement pourvu en établissement d'insertion et d'hébergement pour adultes handicapés.

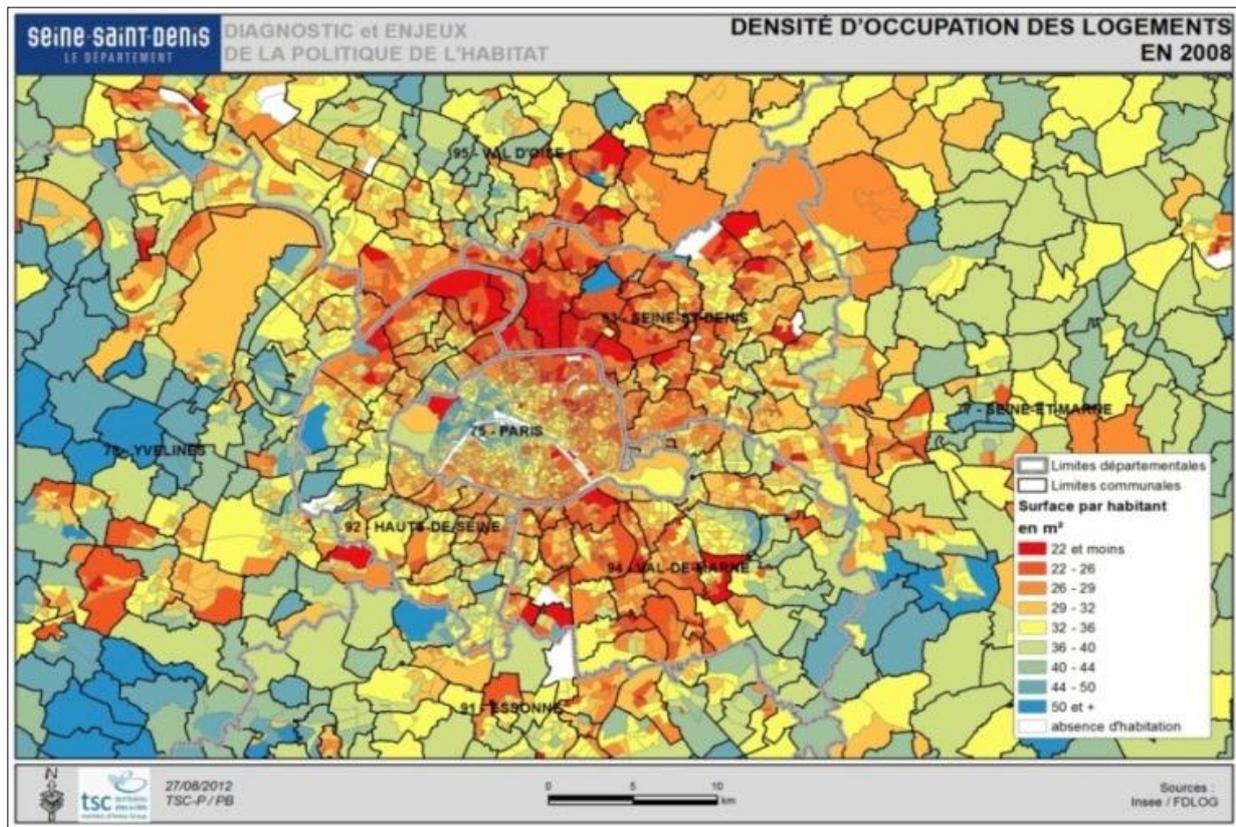
5 600 familles sont bénéficiaires de l'AEEH.

5.3 Prendre en compte l'enjeu de la décohabitation et les besoins des jeunes

Les jeunes décohabitent tardivement en Seine-Saint-Denis compte tenu des faibles niveaux de ressources et l'absence d'une offre disponible qui leur soit accessible expliquant en partie la forte suroccupation qui marque le département.

Permettre la décohabitation des jeunes représente un enjeu pour le Département, pour l'amélioration des conditions d'habitat en Seine-Saint-Denis et pour l'avenir du territoire.

Le SRHH doit s'interroger sur cette question des jeunes et de leur démarrage dans le parcours résidentiel.



Densité d'occupation des logements, données 2008, CD 93 – TSC 2013

CONCLUSION

Cette contribution ne fait pas que relater les difficultés que subissent les habitants de la Seine-Saint-Denis. Elle pointe aussi les carences des politiques publiques, l'inégale prise en compte des disparités territoriales, l'absence de critères de régulation, le non partage de l'effort de solidarité, les mécanismes qui creusent les inégalités. Habitat indigne, dégradation des copropriétés, logements sociaux inégalement répartis, manque d'équipements publics, extrême pauvreté dans certaines collectivités, ne peuvent être laissés à la seule responsabilité des élus municipaux, territoriaux et départementaux. Dans le paysage institutionnel en mutations, l'accroissement des difficultés des uns rejaillira inévitablement sur tous et c'est donc un intérêt régional et métropolitain que de considérer les difficultés rencontrées par le département de la Seine-Saint-Denis.

Forte de ses atouts, la Seine-Saint-Denis est un territoire en pleine évolution et pourra être, demain plus qu'aujourd'hui encore, moteur pour l'Île-de-France et la Métropole, facteur d'attractivité, développeur d'emplois et territoire d'innovation en matière de ville et de conversion énergétique.

Le Conseil départemental s'y emploie et met tout en œuvre pour faire en sorte que son territoire connaisse des mutations équilibrées, en s'attaquant d'abord aux inégalités que ses habitants subissent, mais aussi en permettant d'accueillir les franciliens et salariés qui souhaitent s'y installer. Et, il a su démontrer qu'il pouvait prendre toute sa place pour contribuer, parfois au-delà de ses compétences propres, à des politiques ambitieuses pour améliorer la vie quotidienne de ses habitants.

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement peut créer les conditions de cette prise en compte des problématiques rencontrées par les habitants 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.

SOMMAIRE DES SUPPORTS GRAPHIQUES

1. Niveaux de vie médians et Grand Paris Express – Sources : INSEE – DGFIP – Cnaf-Cnav-CCMSA fichier localisé social et fiscal (filosofi) - doc. CD 93
2. Taux de pauvreté et Grand Paris Express – Sources INSEE – DGFIP – Cnaf-Cnav-CCMSA fichier localisé social et fiscal (filosofi) - doc. CD 93
3. La hiérarchie des loyers dans l'agglomération parisienne selon les loyers au m² indicés – Extrait du Diagnostic du SRHH données 2011, IAU IDF 2015
4. Schéma de l'occupation du parc social – Sources Filocom 2013
5. Revenus fiscaux mensuels des locataires du parc social par UC en 2011 – Sources INSEE – DGI(RFL) – doc. CD 93
6. Revenus fiscaux mensuels des locataires du parc privé par UC en 2011 – Sources INSEE – DGI(RFL) – doc. CD 93
7. Les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU suite aux nouvelles dispositions de la loi Duflot 1 – Sources : Inventaire au 1er janvier 2012 DRIHL – décrets n°2013 670 et n°2013 671 du 24 juillet 2013 - IAU IDF 2015 – Extrait du Diagnostic du SRHH.
8. L'aggravation des disparités sociales et territoires : – Source : INSEE DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages IAU IDF 2013 – Extrait du SDRIF
9. Part du Parc Privé Potentiellement Indigne dans le parc privé en 2011 – Sources : FILICOM 2011 MEDDE d'après DGFIP – traitement CD ROM PPI Anah – DRIHL/IAU avril 2015 IAU IDF 2015 Extrait du Diagnostic du SRHH.
10. Nombre de ménages occupants du parc privé de plus de 15 ans disposant de ressources inférieures au PLAI – Sources : FILICOM 2013 – MEDDTL, d'après DGFIP. Exploitation DRIHL IAU pour le SRHH IAU IDF 2015
11. Dispositif habitat privé en cours et à venir sur le département – Sources DRIHL- CD 93 – doc. CD 93, 2016
12. Part des ménages disposant de revenus inférieurs au PLAI parmi les occupants des copropriétés collectives de plus de 15 ans – Sources : FILICOM 2013 – MEDDTL, d'après DGFIP. Exploitation DRIHL IAU pour le SRHH IAU IDF 2015
13. Les Zones Urbaines Sensibles et les CUCS 2007/2014 – Source : CIV 2007 et 2013 - IAU IDF 2015
14. Carto : la nouvelle géographie prioritaire – Sources : CGET, DRIHL, IAU IDF janvier 2015
15. La part de la population des ménages vivant dans les NQPV par département – Sources : INSEE RP 2009 IAU IDF 2015 - Extrait du Diagnostic du SRHH
16. Logements sociaux restant à construire (2014-2020) par département - Extrait du Diagnostic du SRHH, IAU IDF 2015
17. Nombre moyen d'habitants par logement – Sources : INSEE 2008- Extrait de l'étude « Diagnostic et enjeu de la politique de l'habitat en Seine-Saint-Denis » CD 93 - TSC 2013
18. Des territoires diversement dotés en équipements ratios en places pour 1000 habitants – Sources : DRIHL IDF donnée 2014 - IAU IDF 2015 - Extrait du Diagnostic du SRHH
19. Répartition des 9800 places en CHRS – Sources : DRIHL Ile-de-France/Service AHI – données 2014 - IAU IDF 2015 - Extrait du Diagnostic du SRHH
20. Localisation des nuitées d'hôtels financées – Source : DRIHL/ Enquête flash relative à la localisation des places d'hôtels mobilisées au titre du BOP 177 et 303 IAU IDF 2015 - Extrait du Diagnostic du SRHH - retraitement CD 93
21. Répartition du parc de logements Solibail selon les départements – Sources : GIP-HIS / Etat des lieux au 30 mars 2015 IAU IDF 2015 - Extrait du Diagnostic du SRHH
22. Densité d'occupation des logements – Sources : INSEE/FDLOG 2008 - Extrait de l'étude « Diagnostic et enjeu de la politique de l'habitat en Seine-Saint-Denis » CD 93 – TSC, 2013

Délibération n° du 30 juin 2016

CONTRIBUTION DU DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS AU SCHÉMA RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT

Le Conseil départemental,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles,

Vu le décret n° 2014-1369 du 14 novembre 2014 relatif aux compétences, à la composition et au fonctionnement des comités régionaux et des conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement,

Vu l'élection du département de la Seine-Saint-Denis au bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) le 7 mai 2015,

Vu la décision du CRHH lors de la séance du 12 octobre 2015 de confier à son bureau le pilotage de l'élaboration de ce schéma,

Vu le rapport de son président,

La 2^{ème} commission consultée,

après en avoir délibéré

- ADOPTE le texte ci-annexé comme contribution du Département de la Seine-Saint-Denis au Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) ;



- CHARGE M. le Président du Conseil départemental ou son représentant de présenter ladite contribution au nom du Département au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,
le Directeur général des Services,

Valéry Molet

Adopté à l'unanimité :

Date d'affichage du présent acte, le

Adopté à la majorité :

Voix contre :

Date de notification du présent
acte, le

Abstentions :

Certifie que le présent acte est
devenu exécutoire le

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication.