



## Révision du SRHH

# Contribution de l'EPT Plaine Commune pour le diagnostic

GRAND PARIS

plaine  
commune

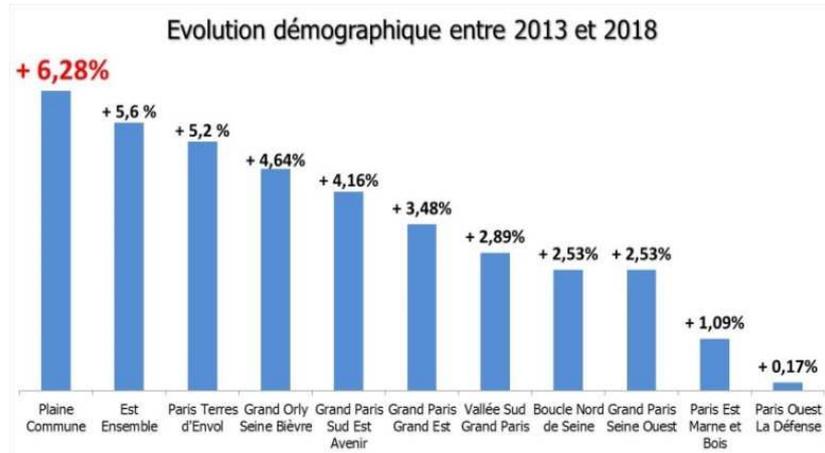
En prévision de la révision du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) dont les travaux s'étendront sur tout le premier trimestre 2023, il a été proposé aux membres du CRHH de contribuer à l'élaboration du diagnostic qui sera mené jusqu'à la fin 2022.

Dans l'attente de l'élaboration du PMHH et compte tenu que le précédent PLH de l'EPT arrivait à échéance fin 2021, Plaine Commune a souhaité se doter d'une feuille de route partagée entre tous les acteurs du territoire en matière d'Habitat et de Logement sous la forme d'un document cadre revêtant la même structuration et le même niveau d'ambition qu'un PLH formel. Dans ce cadre, **un diagnostic territorial a été élaboré par l'EPT qui pourra utilement alimenter le diagnostic mené par le CRHH.**

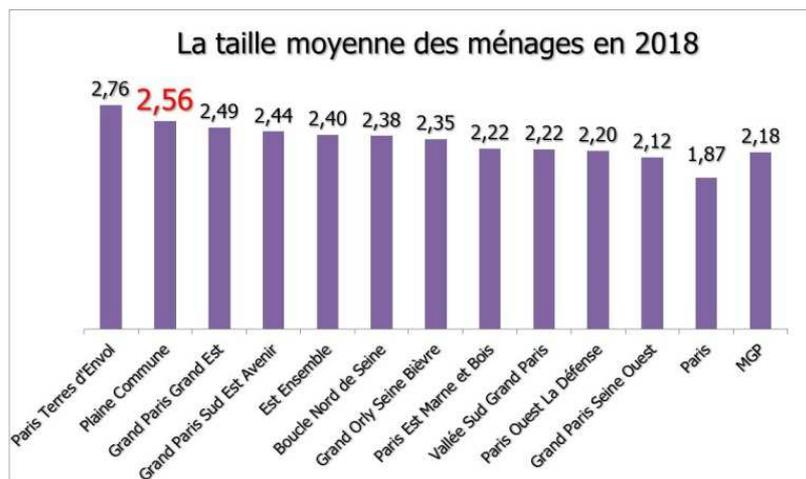
Le présent document constitue une synthèse des éléments saillants de ce diagnostic joint en annexe incluant également quelques éléments de diagnostic complémentaires plus récents (notamment concernant les évolutions du marché ou encore les enjeux environnementaux).

## 1. Une démographie dynamique

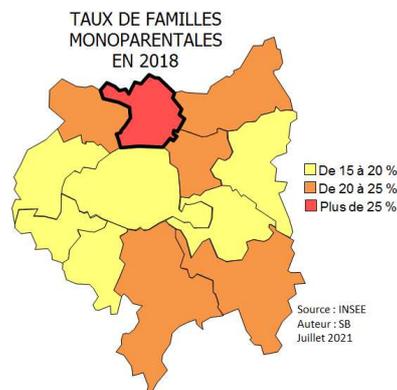
- **Un territoire en forte croissance** avec la plus forte progression démographique de la MGP.



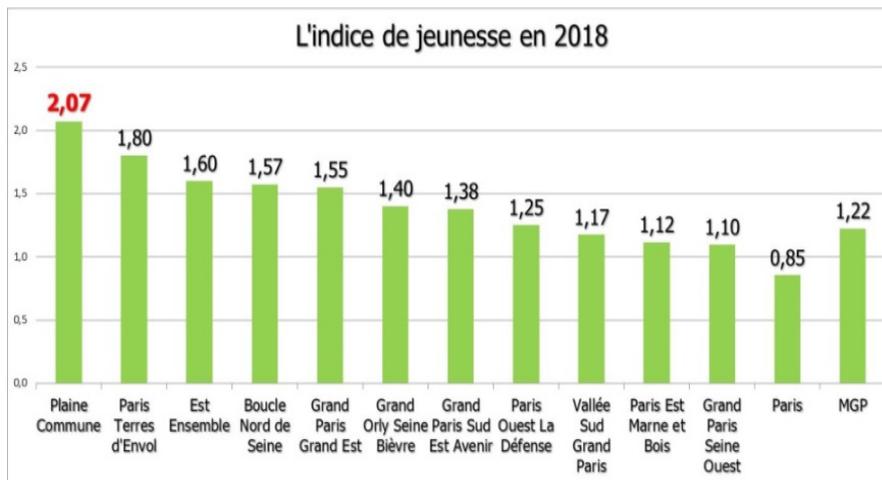
- **Des familles nombreuses** avec une taille moyenne des ménages parmi les plus élevées de la métropole (2,56) : 20% des ménages ont 3 enfants ou plus.



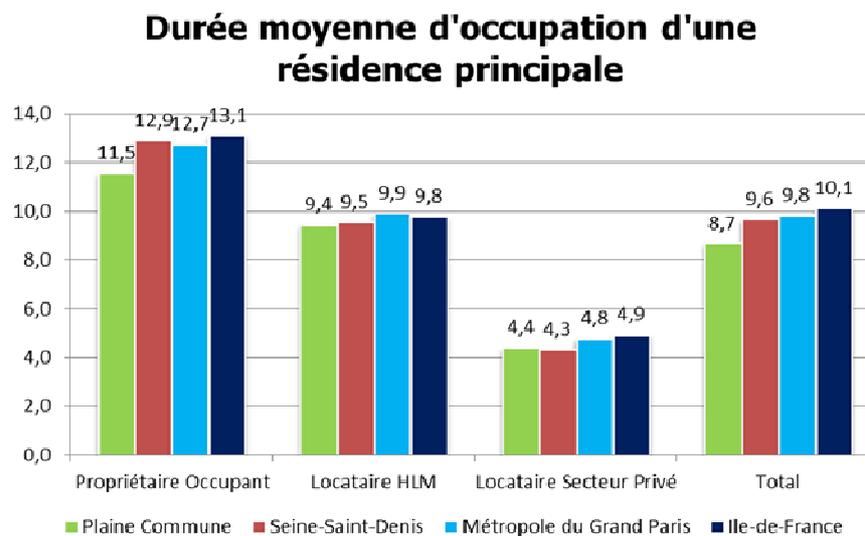
- **Un taux important de familles monoparentales** (26%), le plus élevé de la Métropole.



- Un territoire particulièrement jeune (45% de – 30 ans) mais confronté au vieillissement à venir de sa population.

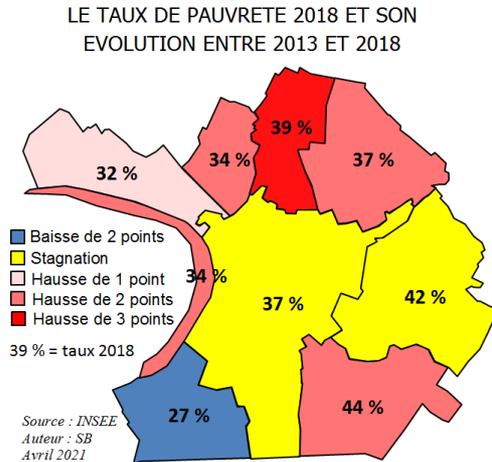


- Une population qui reste moins longtemps sur le territoire qu'ailleurs.

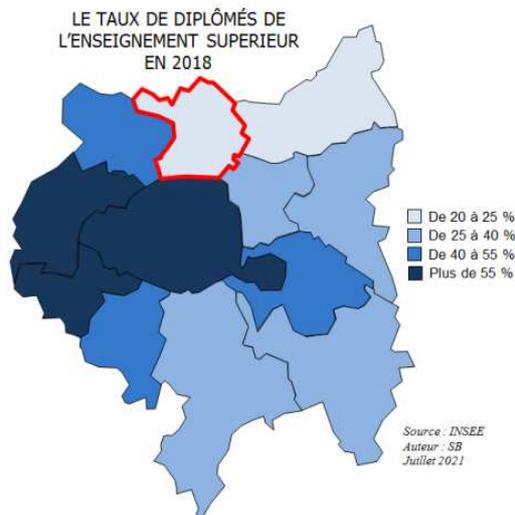


## 2. Un territoire populaire et une population précarisée

- Un taux de pauvreté de **36,8%**, le plus élevé de la Métropole.



- **Un grand pôle universitaire mais un taux de diplômés encore faible** et 2 fois inférieur au niveau métropolitain (25%).

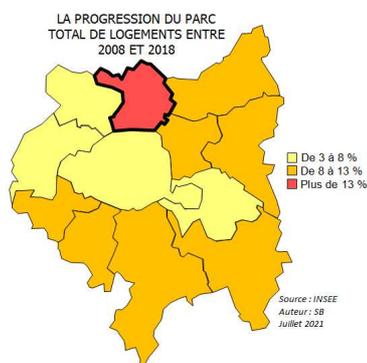


- **Un pôle d'emploi majeur mais une forte dissymétrie entre le niveau de qualification de la population et celui des emplois** qui y sont implantés. Ainsi, en 2019, les cadres/professions intellectuelles et supérieures représentaient 31 % des emplois mais 12,3 % des actifs (en activité ou au chômage). Cet écart tend cependant à diminuer : le ratio entre la part des emplois de cadres/professions intellectuelles et supérieures et celle des actifs de cette même CSP était de 2,52 en 2019 contre 3,15 en 2013.

### 3. Un territoire attractif soumis à des tensions inflationnistes

#### ➤ Un territoire bâtisseur en mutation

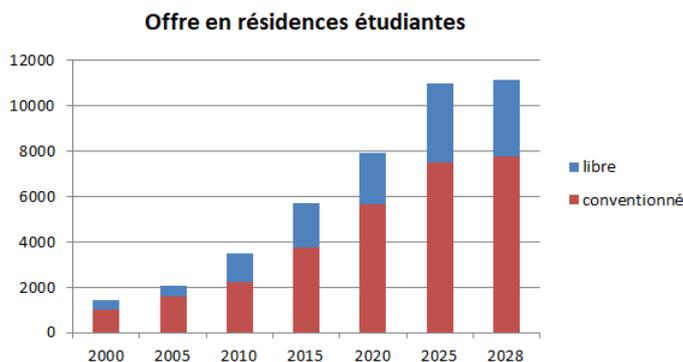
- **189 000 logements** estimés en 2021 sur le territoire.
- **Un territoire constructeur** avec l'augmentation du parc de la plus forte des 12 territoires de la MGP entre 2007 et 2017 (+15,1% contre +6,6% à l'échelle métropolitaine).



- **Un territoire attractif** : les plus grande réserve foncière de la Métropole et la meilleure accessibilité en transport en commun (hors Paris).
- **Une forte concentration de projets** dont NPRU d'ampleur en cours de démarrage.
- **Un phénomène de « densification cachée »** : 700 PC déposés entre 2007 et 2017 pour des projets situés dans des parcelles pavillonnaires (soit 3,22 ha d'habitat individuel en moins).

#### ➤ Un développement peu maîtrisé de certains produits

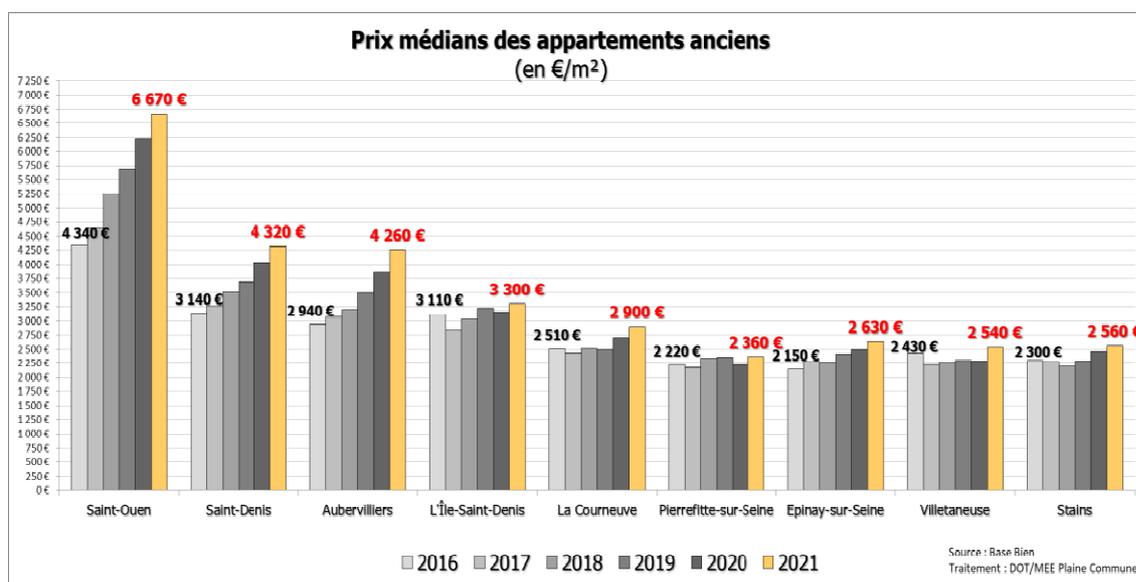
- **Un développement exponentiel et offensif du logement intermédiaire** qui s'effectue parfois sans l'accord des collectivités, ne répond pas toujours aux besoins locaux et favorise la production de petits logements. Cette montée en puissance se poursuit avec autant de LLI agréés en 2020 que dans la période 2014-2019 (515).
- **Un développement rapide des meublés touristiques** risquant de s'accélérer et pouvant produire des nuisances et entrer en concurrence avec le logement.
- **Le développement de résidences services seniors aux tarifs prohibitifs** et qui ne répondent pas aux besoins des populations locales.
- **Une multiplication par 3 en 15 ans de l'offre en résidence étudiante** avec un risque de développement de produits non pertinents (localisation, besoins...) : 2 500 logements étudiants ont été livrés sur la période 2016-2021, soit 31,3% des logements étudiants existants. Cette production s'accompagne d'un **essor de l'offre étudiante privée**, qui représente sur la période **20% des logements livrés**, soit 480 logements.



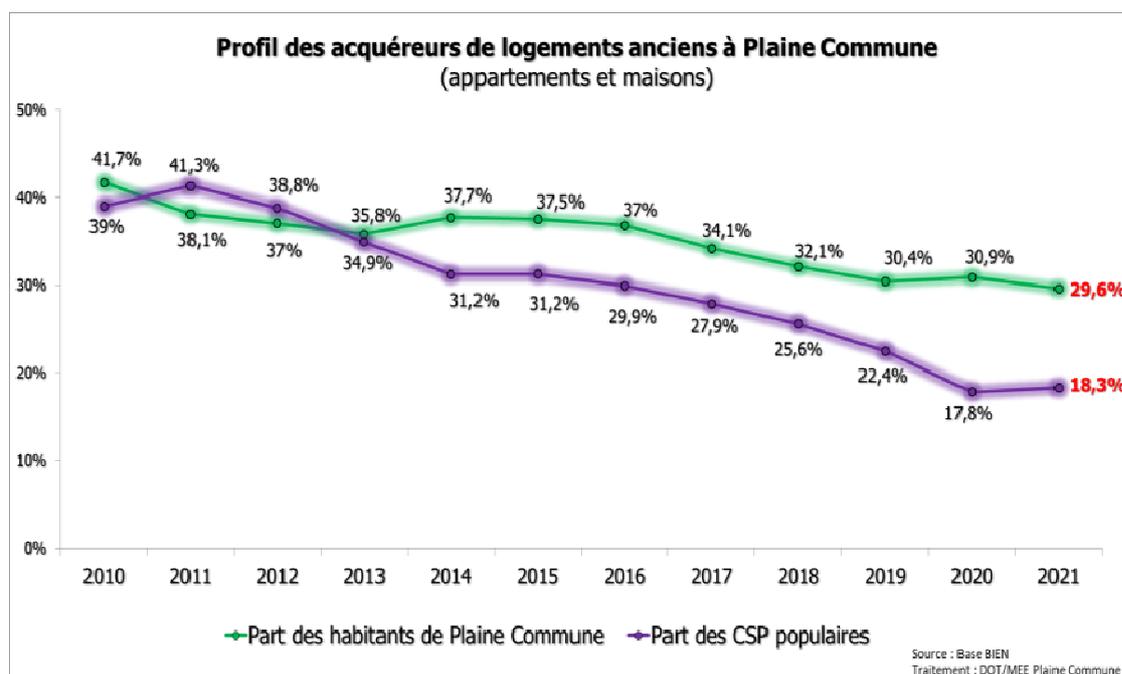
➤ **Des tensions inflationnistes**

**Le marché de l'ancien (période 2016-2021)**

- **Un marché de l'ancien qui évolue à la hausse** mais reste parmi les plus abordables de la Métropole (hors Saint-Ouen).
- **Des tensions inflationnistes qui se confirment notamment dans les villes du Sud** (+37% à Saint-Denis, +45% à Aubervilliers et +54% à Saint-Ouen-sur-Seine pour les appartements anciens depuis 2016) mais ne se manifestent pas avec autant de vigueur dans les villes du Nord du territoire. Par ailleurs, ces moyennes ne reflètent pas certaines dynamiques plus localisées comme la tension croissante aux abords de ces villes qui a vocation à s'accroître avec la livraison à venir d'une nouvelle offre de transports (Grand Paris Express, prolongement des lignes 12 et 14 du métro).

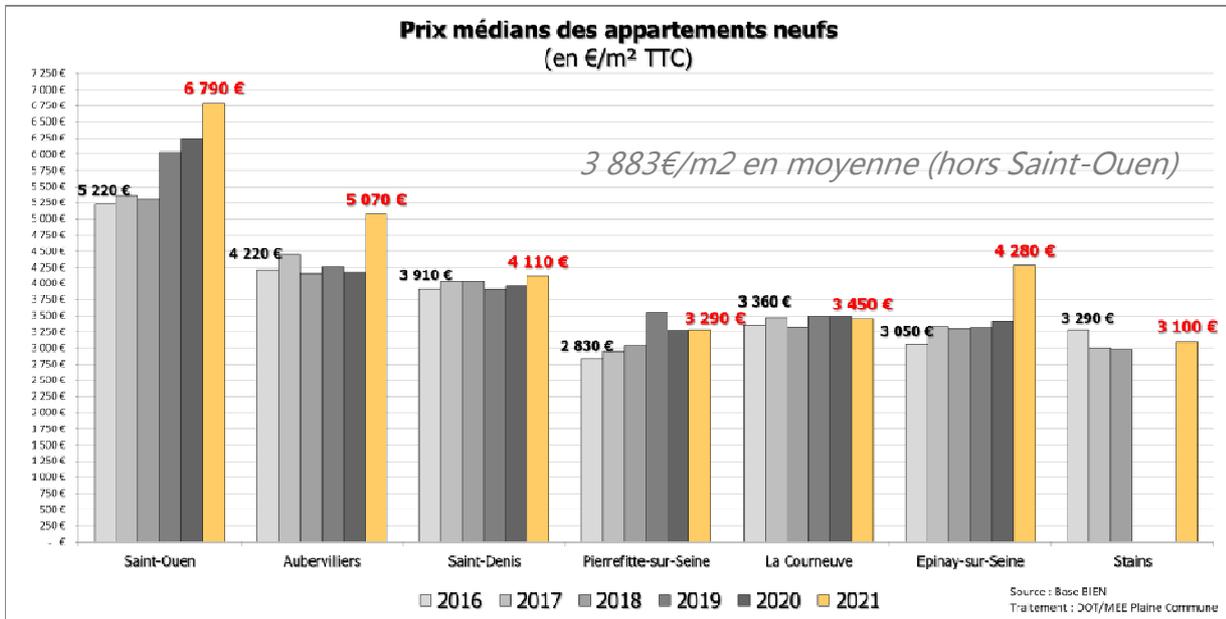


- Une part d'acquéreur du territoire et populaire en diminution.



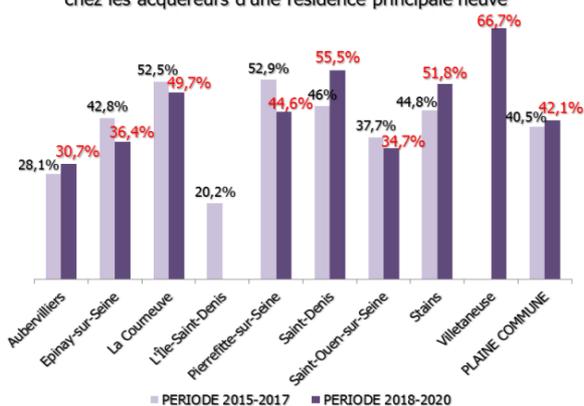
## Le marché du neuf (période 2016-2021)

- **Un marché du neuf relativement homogène** (hors Saint-Ouen) avec une augmentation contenue jusqu'en 2019 mais importante en 2020 et 2021 à Aubervilliers, Epinay-sur-Seine et Saint-Ouen qui fait désormais partie des villes où le prix moyen des logements neufs est le plus élevé du département.

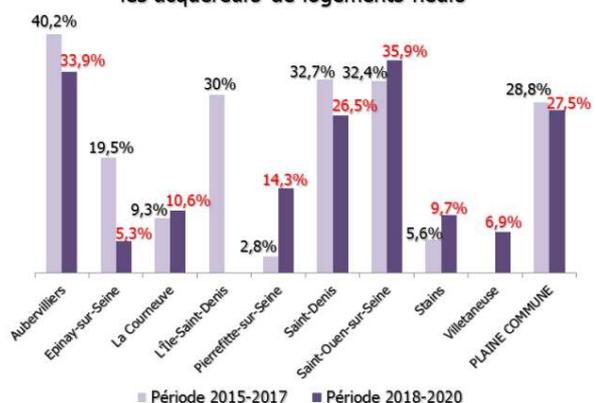


- **Un marché du neuf qui reste tourné vers les acquéreurs du territoire** (42% voire 57% pour l'accession sociale).
- **Un marché toujours porté par les propriétaires occupants et les primo-accédants**, avec une part d'investisseurs qui reste limitée.

Evolution de la part des habitants de Plaine Commune chez les acquéreurs d'une résidence principale neuve

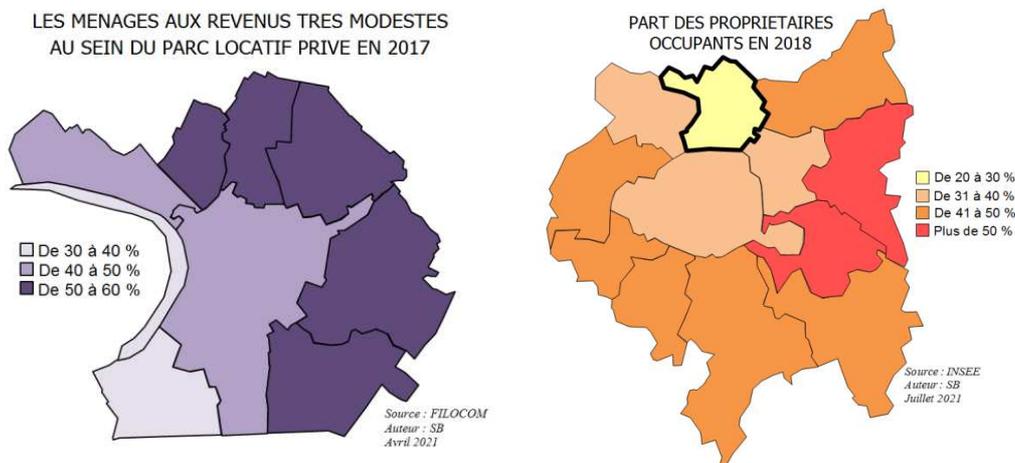


Evolution du taux d'investisseurs chez les acquéreurs de logements neufs

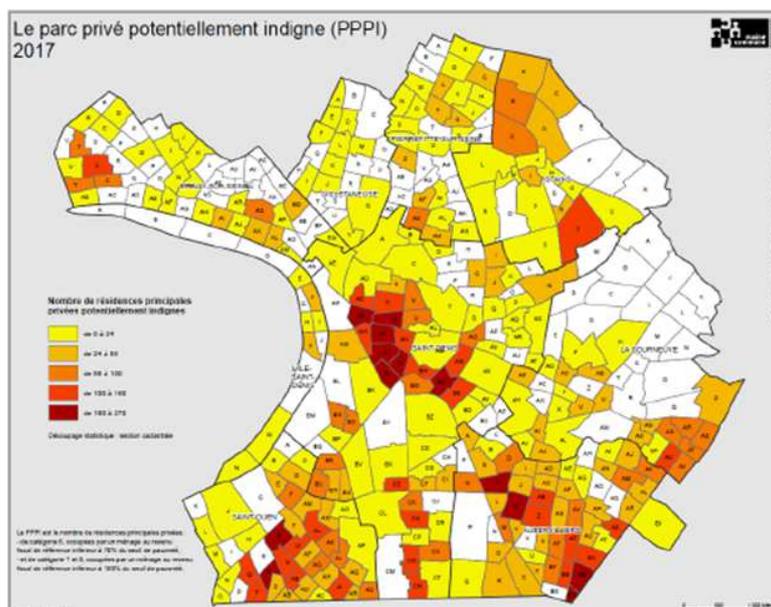


## 4. Un parc privé fragile

- **Un parc de locataires** (74% des ménages) avec un parc locatif privé **souvent social de fait** (40% de ménages aux revenus précaires).
- Seules **1/4 des résidences principales sont occupées par un propriétaire** (le taux le plus faible de la MGP).



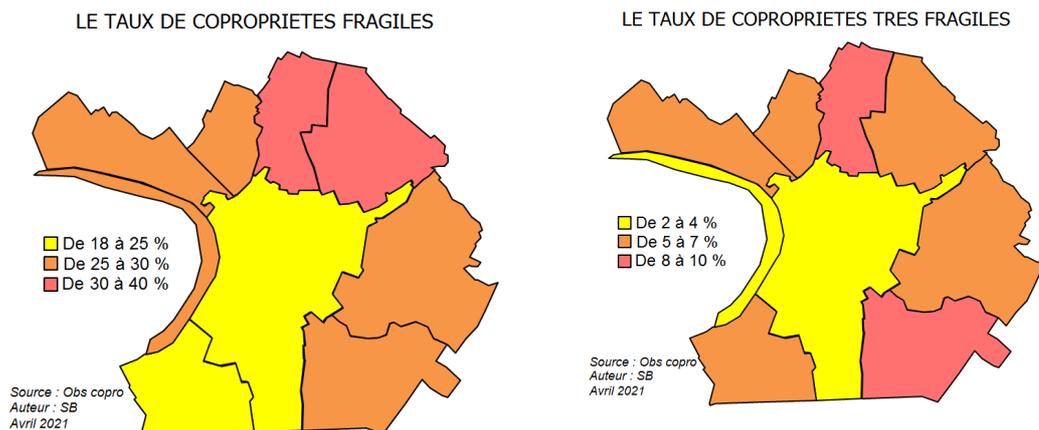
- **Un parc ancien** (44 % des résidences principales construites avant 1949) peu qualitatif et énergivore.
  - **Un phénomène de division pavillonnaire** difficile à appréhender créant des situations de sur-occupation et de mal logement.
  - **27%** des logements en situation de sur-occupation.
  - **Une amélioration de la qualité du logement** notamment sous l'effet des procédures publiques **mais des poches d'insalubrité persistantes**.
- **Une présence importante du parc locatif privé potentiellement indigne**
- Près d'**1/4 du parc locatif privé potentiellement indigne** (1/4 du PPPI de la MGP) avec **un taux de PPPI ayant baissé mais restant très élevé** dans certains quartiers (>30%)



- **Une action incitative qui trouve ses limites** lorsque les difficultés sont à un stade trop avancé : la nécessité d'intervenir plus rapidement et plus efficacement dans les immeubles en voie de dégradation.
- **Un permis de louer en vigueur sur le territoire depuis janvier 2019** qui a permis le repérage de désordres et l'exécution de travaux mais qui reste à renforcer sur le volet coercitif/sanction.

➤ **Des copropriétés fragiles et des copropriétaires à accompagner**

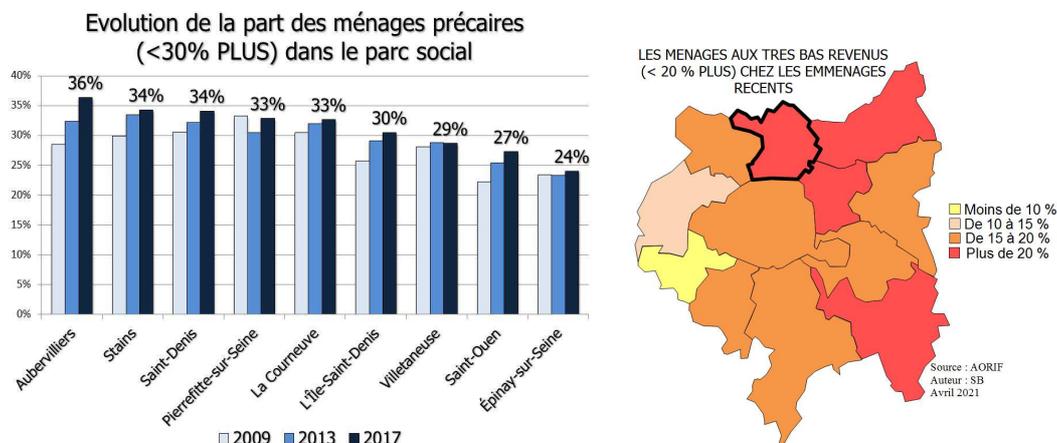
- **La moitié des copropriétés a un taux d'impayés >25 %**, près de la moitié sont fragiles ou très fragiles.



- **Un territoire de primo-accédants**, source de fragilités potentielles avec la création de copropriétés dans le parc existant à anticiper.
- Des copropriétés fragiles qui peuvent connaître des dysfonctionnements peu de temps après leur livraison.
- Des ménages peu familiers du fonctionnement des copropriétés.
- Des copropriétés restant à redresser et un besoin toujours prégnant d'accompagnement via des dispositifs incitatifs.
- La question de la gestion des copropriétés par les syndicats au cœur des problématiques à long terme avec des cabinets à bon niveau qui se tiennent généralement à distance des copropriétés en difficulté et des problématiques parfois traités « a minima ».



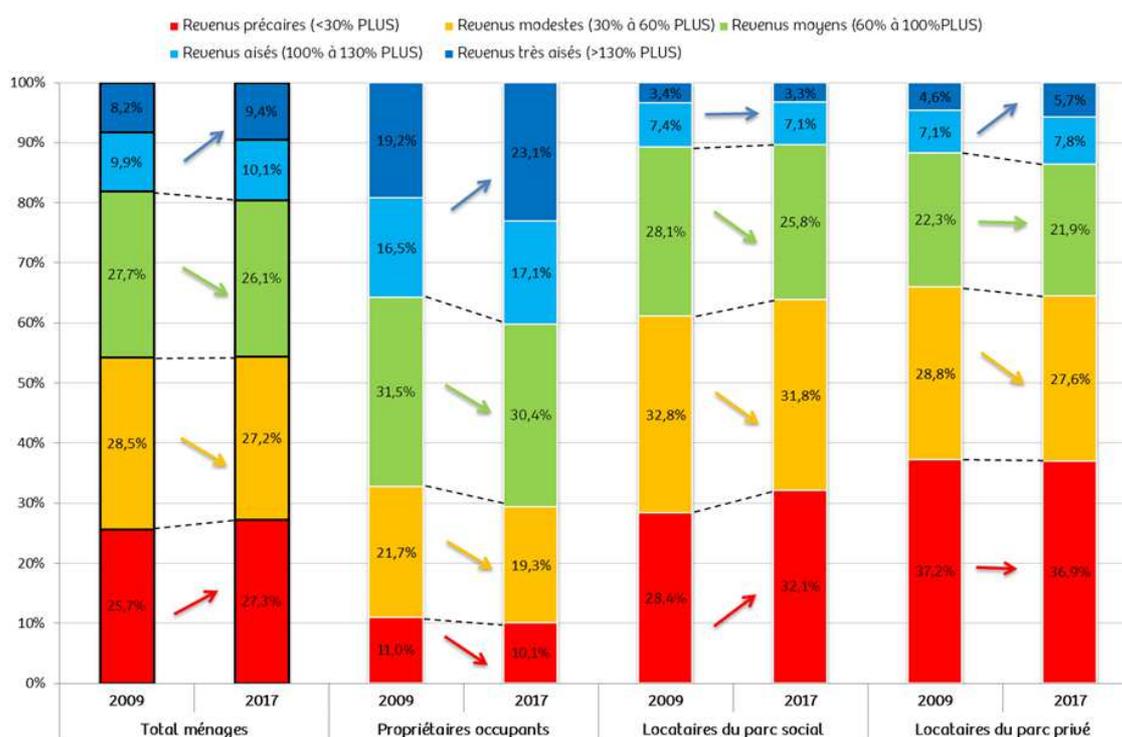
- **Un parc locatif social** dont les loyers sont parmi les moins élevés de la MGP **qui se paupérise et se spécialise dans l'accueil des ménages précaires** (les nouveaux arrivés dans ce parc ont des revenus plus faibles que les occupants).



- **Un parc en bon état avec de bonnes performances énergétiques** et la plus faible proportion de logements énergivores (E/F/G) de la MGP (12% en moyenne contre 18%).
- **Un programme de relogements NPNRU** inédit dans un contexte contraint (plus de 4 400 ménages à reloger). Avec un moyenne de 3 000 attributions annuelle, le relogement du NPNRU pourrait représenter jusqu'à 50% des attributions du territoire dans les deux prochaines années (2023/2024).
- Des enjeux d'amélioration de l'attractivité et de diversification des attributions afin d'accompagner l'ensemble des parcours résidentiels de façon qualitative.

## 6. Des parcs de logements qui se spécialisent : le risque d'un territoire « à deux vitesses »

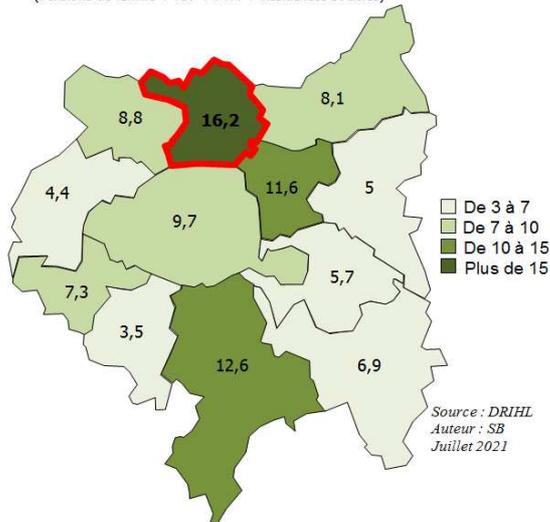
- **Des écarts qui se creusent** et des parcs qui se spécialisent par endroits : l'augmentation des faibles revenus dans le social et des revenus aisés dans le privé en raison de des prix de l'immobilier (notamment dans le sud du territoire).
- Des prix de l'immobilier qui augmentent plus vite que l'évolution des revenus des habitants du territoire avec **le risque d'une fuite des catégories populaires et moyennes.**
- Des différences selon les villes.



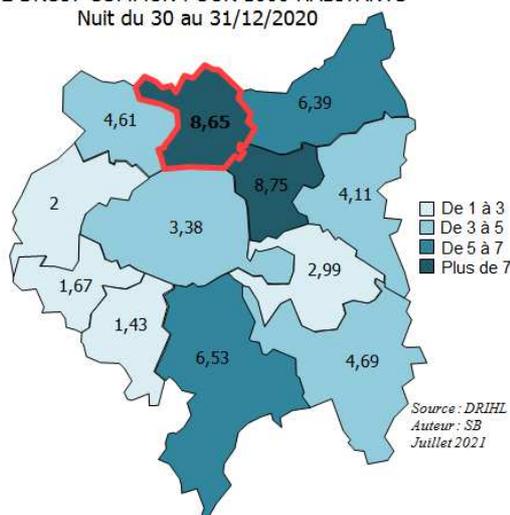
## 7. D'importants déséquilibres régionaux en matière d'hébergement de logement adapté

- Le plus grand nombre de FTM ou de capacité d'hébergement à l'échelle métropolitaine :** avec 14 places d'hébergement pour 1000 habitants et 16,2 logements adaptés (résidences sociales, Foyers de Jeunes Travailleurs, Foyers de Travailleurs Migrants et pensions de familles) pour 1000 habitants, **le nombre d'hébergements et logements adaptés est deux fois plus important à Plaine Commune que dans la Métropole.**

LE TAUX DE PLACES DE LOGEMENTS ADAPTÉS  
POUR 1000 HABITANTS AU 31/12/2020  
(Pensions de famille + FJT + FTM + Résidences sociales)



LE NOMBRE DE PLACES DE NUITÉES HOTELIÈRES  
DE DROIT COMMUN POUR 1000 HABITANTS  
Nuit du 30 au 31/12/2020

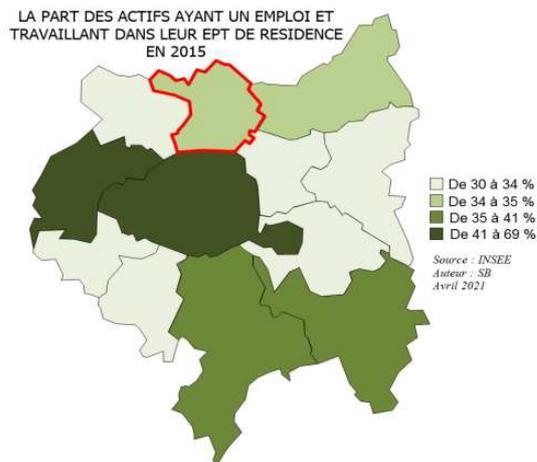


- Le territoire le mieux doté d'IDF en FTM ou résidences sociales :** 27 soit 6,5 places pour 1000 hab. contre 1,8 en Ile-de-France.
- Un plan de traitement des FTM vétustes en cours de réalisation** (FTM vétustes et non-adaptés notamment au vieillissement des publics).
- 3 dispositifs d'accueil et d'habitat destinés aux gens du voyage** dont 2 aires peu adaptées aux besoins de sédentarisation des ménages et connaissant des dysfonctionnements récurrents.

## 8. Des besoins spécifiques à certaines catégories de population

### ➤ Salariés

- 30% des emplois occupés par des actifs résidant sur le territoire (et à peine 10% pour les CSP+).



- Une méconnaissance du territoire par les salariés qui y travaillent.
- Un accès au logement complexe pour les salariés précaires et une méconnaissance du logement social par les salariés.
- Des produits parfois peu adaptés aux besoins des habitants qui pourraient répondre à ceux des salariés (PLS, LLI).

### ➤ Jeunes

- Une population particulièrement jeune.
- 1/4 des étudiants habitent le territoire.
- Des difficultés d'accès au logement pour les jeunes actifs et non-étudiants du territoire.

### ➤ Séniors

- Un public âgé particulièrement précaire.
- Une offre en structure collective importante pour les personnes âgées mais une logique domiciliaire encouragée par le CD93 avec le souhait de développer l'habitat inclusif.

### ➤ Femmes

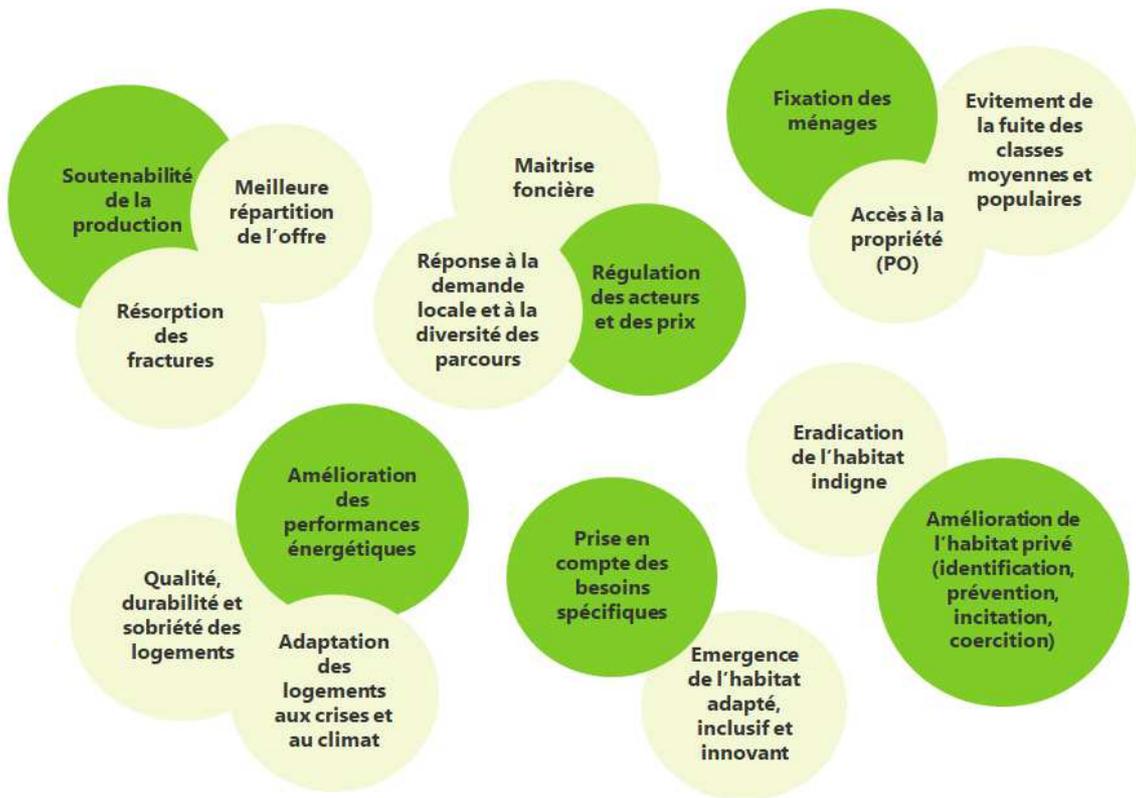
- Des besoins spécifiques aux femmes : précarité accrue, violences domestiques, émergence de réflexions et d'expérimentations sur le « logement égalitaire »...
- Des évolutions sociales qui impactent les modes d'habiter (familles monoparentales et recomposées...).

## 9. Un territoire confronté aux enjeux environnementaux

- **Le logement responsable de 20% des émissions de GES et de 27% des consommations énergétiques pour le territoire.** En France, le secteur du bâtiment est le deuxième secteur le plus émetteur de GES et serait responsable de 25% de l'empreinte carbone moyenne des français. Il est estimé que la phase de construction représente près de 60% de l'empreinte carbone d'un bâtiment neuf.
- **Une population touchée par la précarité énergétique** (26% des ménages), soumise à l'absence d'îlots de fraîcheur et aux pollutions.
- **Un parc privé ancien énergivore** dont la rénovation est difficile à massifier (fragilité des ressources, dispositifs peu adaptés/lisibles).
- **La nécessité d'inscrire les logements dans la sobriété et la résilience mise en lumière par les crises récentes et encouragé par les évolutions législatives** visant notamment à réduire les impacts des constructions, limiter les consommations énergétiques et éradiquer les passoires thermiques.
- **Des démarches volontaristes portées par l'EPT** visant à s'inscrire dans la neutralité carbone, réduire les consommations énergétiques, promouvoir la sobriété dans l'usage des ressources et l'usage des matériaux bois/biosourcés, favoriser le réemploi, la construction très bas carbone, le BEPOS, l'adaptation des logements au climat de 2050...

## 10. Synthèse des enjeux identifiés

- **Accompagner l'évolution démographique, la mutation du territoire et le développement de son attractivité de façon soutenable.**
- **Tendre vers un meilleur équilibre de la production** tant en termes de type de logements que de répartition sur le territoire et porter un rééquilibrage à l'échelle métropolitaine et régionale
- **Mieux encadrer le partenariat avec les acteurs** afin que les projets soient développés au service de la politique locale de l'habitat, notamment en ce qui concerne certains produits à forte rentabilité.
- **Mieux répondre aux besoins locaux dans le parc social** ainsi qu'aux attentes des demandeurs en matière d'information, d'objectivation et de transparence des attributions.
- **Lutter contre les effets inflationnistes sur les prix ou les loyers pour favoriser l'accès au logement et à la propriété des habitants et salariés modestes** du territoire et leur permettre de se maintenir sur le territoire.
- **Accompagner les parcours résidentiels de toutes les catégories de population.**
- **Agir pour anticiper les mutations et permettre la production d'une offre diversifiée, de qualité voire de projets innovants** moins dépendants des recettes de charges foncières notamment via l'appropriation foncière publique à coûts maîtrisés.
- **Construire un habitat de qualité, durable et résilient** aux crises environnementales à venir sans complexifier leur gestion future.
- **Apporter une réponse aux nouvelles aspirations et usages** qui ont pu émerger (notamment lors de la crise sanitaire).
- **Accentuer la rénovation énergétique** du parc social comme privé.
- **Améliorer les situations de ménages précaires ayant des besoins de logements spécifiques** tout en garantissant un meilleur équilibre de l'offre à l'échelle métropolitaine et régionale.
- **Mieux répondre aux besoins spécifiques de certains publics identifiés** par le développement d'une offre adaptée et de formes d'habitat innovantes.
- **Poursuivre les efforts en matière d'observation et de repérage des copropriétés en difficulté** afin de mieux calibrer les dispositifs pré-opérationnels.
- **Poursuivre les dispositifs publics d'intervention** visant à redresser les copropriétés en difficulté.
- **Accompagner les mises en copropriétés et les copropriétaires.**
- **Eradiquer l'habitat indigne et prévenir la dégradation** du parc privé par la mise en place de stratégies et d'outils appropriés.
- **Débloquer les obstacles financiers, juridique et administratifs** pour mieux agir par une coordination à l'échelle du territoire.



## 11. Préconisations

Au regard de ce diagnostic et des enjeux qui en ressortent, **6 orientations stratégiques ont été définies** autour desquelles s'articule le PLH 2021-2027 de Plaine Commune :

- Construire une ville plus équilibrée
- Favoriser les parcours résidentiels ascendants sur le territoire
- Construire une ville durable et résiliente
- Construire une ville inclusive
- Développer une approche globale préventive pour éviter et redresser les copropriétés dégradées
- Amplifier la lutte contre l'habitat indigne

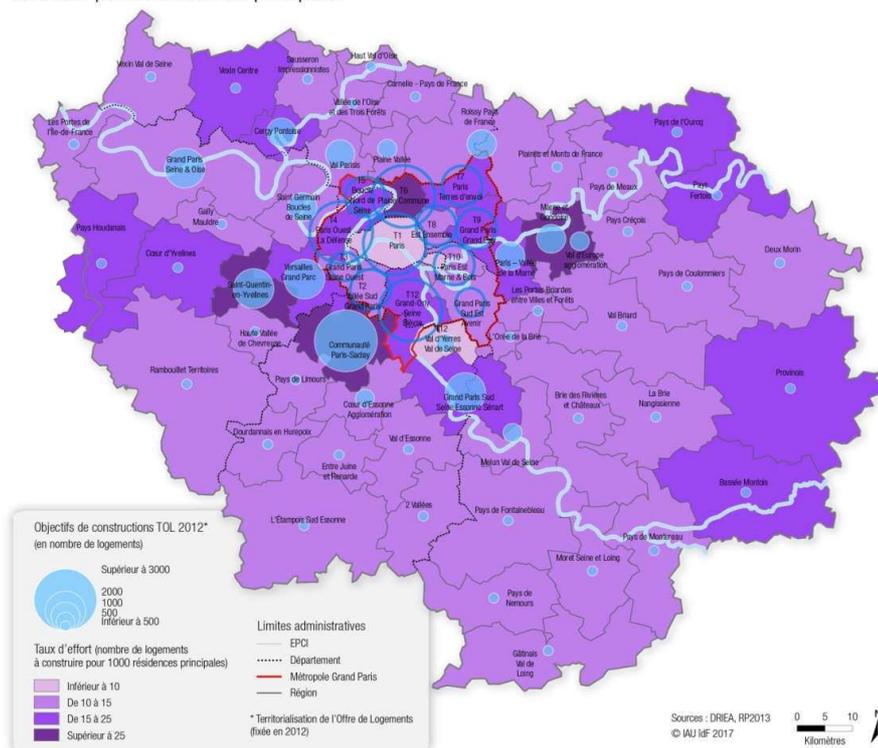
Dans le cadre de l'élaboration du SRHH, l'EPT souhaite porter à connaissance des membres du CRHH 4 préconisations permettant de garantir un logement de qualité accessible à tous ainsi qu'un développement équilibré de l'offre à l'échelle de la Région et de la Métropole :

- **Réviser les objectifs de la TOL en rendant son mode de calcul plus transparent et plus équitable entre les territoires et en s'appuyant sur les spécificités et contraintes de chaque territoire.**

Le PLH 2022-2027 de Plaine Commune fixe l'objectif de produire 3 500 logements par an, un objectif réaliste qui se base sur le bilan de la production neuve autorisée et livrée durant la période du précédent PLH (2017-2021) et sur les opportunités foncières identifiées. Cet objectif vise à répondre aux besoins en logement tout en maintenant un niveau de densité acceptable pour le territoire. Il permettra également de produire des logements de qualité et d'offrir un cadre de vie ainsi que des aménités permettant de renforcer leur attractivité et plus globalement celle du territoire.

Le précédent objectif de 4 200 logements, quasiment jamais atteint, s'appuyait sur la TOL définies en 2012 selon des critères opaques. Ainsi, le taux d'effort de Plaine Commune (nombre de logements à construire pour 1000 résidences principales) exigé par la TOL est supérieur à 25, deux fois plus élevé que la moyenne métropolitaine (11,8) et régionale (13). Il convient donc que les nouveaux objectifs s'appuient sur des objectifs équitables, réalistes et acceptables. Ainsi, l'objectif de 3 500 logements par an sur le territoire positionnera toujours Plaine Commune comme un des territoires les plus bâtisseurs de la Région avec un taux d'effort de 21.

Taux d'effort des EPCI/EPT en regard de leur objectif de construction TOL 2012\* et de leur parc de résidences principales



- **Accompagner les maires bâtisseurs**

La réalisation de 3 500 logements annuels implique des investissements majeurs de la part des villes et du territoire (groupes scolaires, cadre de vie, services publics accompagnant les nouveaux logements, coûts de dépollution important sur le territoire...) dans un territoire qui accuse déjà un important déficit en la matière. dans un contexte de fort contrainte budgétaire.. Afin d'accompagner les villes et territoires, les aides récemment mises en place dans le cadre du Plan de relance s'avèrent insuffisantes pour accompagner la dynamique de production de logement. Surtout, le mode de calcul n'apparaît pas stabilisé et la pérennité de l'aide n'est pas assurée au-delà du plan. Il conviendrait pourtant de stabiliser le cadre et de donner de la lisibilité sur une longue durée si l'on souhaite réellement s'inscrire dans une dynamique durable de rattrapage du retard en matière de logement. **Ainsi, la mise en place d'une aide aux maires bâtisseurs réellement incitative et pérenne est une condition nécessaire à la réalisation des objectifs de production.**

- **Rééquilibre l'offre en hébergement et logements sociaux à l'échelle régionale et métropolitaine**

Plaine Commune a le taux SRU le plus élevé de la Métropole (49%) et concentre une part importante des places d'hébergement et de logement adapté du territoire métropolitain et régional qui se traduit par une surreprésentation de ces dispositifs au sein de l'EPT. Concernant l'hébergement d'urgence (nuitées hôtelières et CHU/CHRS), l'EPT compte ainsi 14 places pour 1 000 habitants, le taux le plus élevé de la Métropole. Les dispositifs de logement adapté (FTM, FJT, résidences sociales, pensions de famille...) représentent quant à eux 16,2 places pour 1 000 habitants, alors que la moyenne régionale est de 7,2. Au total, l'EPT compte donc plus de 30 places d'hébergement et de logement adapté pour 1 000 habitants, soit près du double de la moyenne métropolitaine, quand d'autres EPT accueille un ratio trois fois moins élevé. Seul un rééquilibrage ambitieux porté par l'Etat à l'échelle régionale et métropolitaine permettra d'enrayer ce phénomène de spécialisation du territoire

dans l'accueil des publics les plus précaires et de juguler les processus ségrégatifs qui en découlent. Ce rééquilibrage passe à la fois par une programmation pluriannuelle et territorialisée des hébergements et logements sociaux ainsi qu'une coordination/harmonisation des pratiques en lien avec l'Etat notamment concernant les orientations en matière d'hébergement (sorties de 115...).

- **Développer l'offre de logements en accession sociale à la propriété, prioritairement en Bail Réel Solidaire**, dans les parties les plus tendues de la Métropole pour permettre aujourd'hui mais aussi demain aux familles aux revenus modestes ou moyens d'accéder à la propriété.

- **Accompagner les dispositifs visant à améliorer l'habitat privé et prévenir la dégradation du parc**

Malgré les nombreux dispositifs d'accompagnement mis en œuvre et ayant permis une amélioration de l'état du parc de logement privé, le territoire reste fragile et les besoins particulièrement prégnants en matière de lutte contre l'habitat indigne comme de redressement des copropriétés dégradées. L'importance des coûts des dispositifs d'amélioration du parc privé constitue un des freins majeurs à leur mise en œuvre et à un déploiement à la hauteur des enjeux. Face à cet enjeu crucial, l'augmentation et la pérennisation du soutien financier régional (notamment en matière de redressement des copropriétés dégradées) s'avère indispensable tout comme le fait de porter collectivement auprès de l'Etat et de ses agences la nécessité de renforcer les financements des dispositifs et postes dédiés et/ou d'élargir l'éligibilité à certains types de financements. Notamment, des financements exceptionnels ou dérogatoires devraient pouvoir être mobilisés pour répondre à l'importance de la dégradation de notre parc privé. Sur le volet opérationnel, plusieurs évolutions juridiques et législatives gagneraient à être elles aussi portées collectivement et au plus haut niveau en direction de l'Etat afin que les interventions gagnent en efficacité et que les outils existants soient renforcés (critère d'application du régime d'expropriations prévues par la loi Vivien, portage provisoire de lots, pérennisation de l'expérimentation « territoires d'accélération de la lutte contre l'habitat indigne »...).