



DAL Saint-Denis Plaine Commune

REVENDEICATIONS POUR LES ÉLECTIONS MUNICIPALES À SAINT-DENIS / PIERREFITTE

Janvier 2026

Dans un contexte général de crise du logement cher, Saint-Denis et Pierrefitte sont particulièrement touchés et cette question cruciale impactent l'ensemble des habitant.e.s de la ville :

Le nombre de personnes et familles à la rue ne cesse d'augmenter. Les chiffres publiés par Interlogement 93, qui gère le 115 sur le département sont alarmants : chaque jour, plus de 300 personnes arrivent à joindre le 115. Ceux ci représentent plus de 400 personnes, dont la moitié d'enfants, les meilleurs jours, seuls une vingtaine de familles et personnes obtiennent un hébergement pour la nuit. Ce sont en réalité beaucoup plus qui sont laissés à la rue chaque soir puisque l'immense majorité des personnes à la rue n'essaient plus ou ne parviennent pas à joindre le 115. La loi impose à l'État d'héberger toute personne à la rue, **la mairie peut faire acte de solidarité et réquisitionner les immeubles, infrastructures et bureaux vides.**

Dans certains quartiers, un logement sur 5 est insalubre. Pour les habitant.e.s de logements indécents, impropres à l'habitation ou dangereux, faire reconnaître l'état de son logement et accéder aux documents concernant ses démarches relève du parcours du combattant. Une fois l'insalubrité ou le péril constaté, les obligations de relogement qui incombent aux préfectures et mairies en cas de défaillance du propriétaire sont longues et trop souvent seuls les locataires avec un bail sont pris en compte, au mépris des victimes de marchands de sommeil dont le relogement est pourtant prévu par la loi. **Une vraie politique de lutte contre l'habitat insalubre protectrice des habitants doit prévoir le relogement de l'ensemble des habitants et ce dans le quartier.** Pour cela, les logements une fois réhabilités doivent devenir des logements sociaux accessibles à toutes et tous.

Globalement, nous voyons notre ville changer : **les opérations d'urbanisme se multiplient depuis le début des années 2000 et ont accélérée depuis 5 ans, d'abord à la Plaine, puis à Pleyel, puis dans le centre.** Trop trop souvent, elles se résument à des politiques d'épuration sociale. En lieu et place des logements sociaux de fait, les opérations immobilières se multiplient contribuant à la surenchère du prix au m², qui a augmenté de 28 % en 5 ans. A la place sont construits des immeubles d'accession privée à la propriété, des bureaux, comme à La Plaine dont bon nombre sont à louer, donc vides, et éventuellement quelques logements en dispositifs d'accession ou de location sociale chère... Les Jeux Olympiques ont renforcé ce mouvement. A leur approche, les mesures de protection des habitants contre les congés spéculatifs n'ont pas été mises en place ni ceux visant à limiter les meublés touristiques (AirBnB). **Ces opérations spéculatives doivent s'arrêter.**



Le prix des loyers s'envole depuis des années. La mise en application de l'encadrement des loyers a certes permis de limiter cette envolée mais les modalités même de la loi qui ne prévoit pas de baisse des loyers, et le manque de contrôle de son application n'ont pas permis de la stopper. Entre 2019 et 2024, les loyers à la location sont passés de 16,4 à 19 €. Pour réellement rendre les loyers accessibles, ils faudrait à l'échelle nationale que l'encadrement des loyers soit prolongé et modifié pour fixer un encadrement à la baisse et non à la hausse comme aujourd'hui. **A l'échelle municipale, un contrôle réel de l'encadrement des loyers et de l'ensemble des fraudes aux rapports locatifs doit être mis en place et accompagné de la création d'un répertoire des logements permettant aux locataires d'avoir accès aux informations sur leur logement et les loyers précédents.**

Conséquence du logement cher et des lois répressives, les expulsions locatives explosent. Le département de Seine-Saint-Denis est le plus touché de France métropolitaine et en 2024, elles ont encore bondi de 25 %. Vu la situation de l'hébergement d'urgence, expulser, c'est condamner à la rue. **Il est donc indispensable que la mairie limite par tous les moyens possibles les expulsions. Pour commencer, elles doivent être arrêtées chez le bailleur social public, Plaine Commune Habitat (PCH) et en général elle doit se saisir de ses pouvoirs de police pour prendre des arrêtés anti expulsions et anti mise à la rue dès qu'elle en a connaissance.**

De plus en plus de familles et personnes attendent un logement social. En 2023, à Saint-Denis, 12 797 familles étaient en attente de logement social, pour seulement 894 logements attribués. Au sein de ces attributions, la **loi DALO, Droit Au Logement Opposable, qui détermine les prioritaires à l'accès au logement n'est pas respectée.** En 2024, alors que les familles et personnes prioritaires au relogement en vertu de la loi DALO, devrait représenter plus de 40 % des attributions, ils ne représentaient à PCH en 2024 que 15,7 % et l'ensemble des réservataires, Préfecture, Mairie, Bailleur, Action Logement se renvoient la responsabilité de cette défaillance. Parallèlement, des choix politiques sont faits par le bailleur qui affiche sa volonté de réserver les logements sociaux prioritairement aux personnes qui travaillent. **Les logements sociaux doivent être accessibles à toutes et tous à commencer par celles et ceux qui en ont le plus besoin.**

A l'origine de ces files d'attente qui s'allongent, le manque de logements sociaux accessibles. Les politiques mises en place depuis des années et accélérées lors du précédent mandat de « diversification » de l'habitat, de recherche de « mixité sociale » ont conduit à la diminution du nombre de logements sociaux accessibles au profit de création de logements privés ou de logements sociaux à destination des ménages plus aisés. L'accent est mis sur l'accession sociale ou privée à la propriété. Développement généralisé de l'accession à la propriété, sociale ou pas, logements intermédiaires, transformation du centre-ville avec résidentialisation de la ZAC Basilique qui prépare une mutation du type des logements, et le changement de population qui en découle. Les villes doivent soutenir le logement social, sur l'ensemble du territoire de Plaine Commune, arrêter de considérer que c'est un problème quand il est hégémonique dans les quartiers. La direction de l'OPH doit assumer son rôle de développement, de gestion et d'entretien des logements sociaux dans l'intérêt des habitants modestes majoritaires dans nos villes. L'accession à la propriété, même sociale, ne peut pas être la réponse à la crise du logement. **Il y a besoin de construire des logements PLAI et PLUS qui sont les deux catégories de logements sociaux accessibles dans tous les quartiers et de limiter leurs loyers.**

Les politiques de rénovations urbaines aggravent encore le manque de logement. A Floréal, à Franc Moisin, au centre-ville, Si les projets ont été initiés avant lui, Hanotin les a **mis en œuvre brutalement, sans concertation, chassant de leurs quartiers des centaines d'habitants, laissant les autres vivre dans un chantier permanent. Ce sont ainsi des logements parmi les moins chers de la ville qui sont démolis** : au Franc Moisin, 440 logements sociaux accessibles sont détruits pour 200 à peine à reconstruire, plus chers, plus petits... Et alors que des milliers attendent, 1/3 des attributions de logements sociaux sont destinés aux délogés d'immeubles détruits, qui deviennent prioritaire à un relogement sans l'avoir demandé. **Il faut arrêter les démolitions de logements sociaux et les programmes d'urbanismes visant à chasser les habitants.**



Les locataires HLM aussi subissent la crise du logement : loyers et charges atteignent des sommets. A Plaine Commune Habitat, les loyers augmentent de 1,5 % chaque année quand ce n'est 3,5, à cela s'ajoute la hausse des charges, en eau et en électricité par exemple, qui font augmenter les quittances des locataires parfois jusqu'à 300 € en plusieurs années. Alors que partout la précarité explose, **les quittances de loyer des locataires HLM ne doivent pas augmenter**. En même temps que cette hausse du coût du logement, les entretiens et les services sont à la baisse : ascenseurs en pannes, absence de gardiens, dégradation des logements, nuisibles, fuites non réparées... **Le parc social a besoin d'être rénové**. Le réchauffement climatique nécessite d'adapter les logements aux canicules qui se répètent. Il faut isoler les logements passoires thermiques, en général fréquents dans le logement ancien. Les réhabilitations coûtent beaucoup moins chères que les démolitions-reconstructions et dans ce temps de pénurie de logements elles permettent de conserver des logements, souvent grands et bien construits. **Le choix doit être fait de privilégier systématiquement les réhabilitations des logements, même s'ils sont situés dans des tours, des barres, « inesthétiques » plutôt que de les détruire.**

Les résidents des foyers de travailleurs migrants sont aussi attaqués, les politiques de rénovation des foyers mises en place à Saint-Denis comme ailleurs suppriment les espaces collectifs, réduisent le nombre de places, augmentent les prix des quittances... Les gestionnaires de foyers font la chasse et expulsent les habitants hébergés. C'est le mode de vie dans les foyers qui est remis en cause. De la même manière, les **places en résidences étudiantes manquent** au regard du nombre d'étudiants et nombre de résident.e.s sont contraints de s'y maintenir, faute de solution de relogement après leurs études.

Au delà des immeubles, les conditions de vie dans nos quartiers se dégradent : la suppression des bus a isolé une partie des quartiers, la multiplication des travaux a généré la prolifération des rats qui nécessite une politique globale de dératisation. Les espaces de convivialité de convivialité ont pour beaucoup disparu. Les opérations de rénovation comprennent souvent en plus des réhabilitations des résidentialisations du quartier. Cela se traduit par la suppression des libres accès, la pose de grilles, l'installation de code d'accès multiples, etc... Elles sont censées assurer la "tranquillité" des habitants, les protéger des trafics, des nuisances de la rue, etc... Elles peuvent être demandées par les habitants eux-même, mais elles ne sont pas soumises à leur approbation comme c'est le cas pour le programme de réhabilitation des logements.. Elles sont imposées par la ville, le bailleur, la préfecture.. Elles sont voulues par les autorités policières qui veulent des délimitations claires entre espaces publics et privés pour un meilleur contrôle social. Elles accompagnent le développement de l'accession à la propriété, sociale ou libre. Elles sont un pilier de l'urbanisme sécuritaire qui s'étend aux parcs et jardins qu'on entoure de grillages (parc Marcel Cachin).

Enfin, une **politique répressive à l'encontre des habitant.e.s de quartiers et des plus précaires** a été mise en place : arrêtés anti rassemblement, anti chicha, expulsions représailles... et les **droits associatifs souvent bafoués** : difficulté pour les collectifs de quartiers d'obtenir des salles de réunion, cadres d'expression et d'information limités. A titre d'exemple, depuis 8 ans, le DAL Plaine Commune n'a toujours pas pu obtenir un local et nos permanences d'accueil sont balotées (110, Bourse du Travail, Maison Jaune...) précarisant leur existence !



dal.plainecommune@droitaulogement.org

06 27 20 95 17

Facebook : DAL Plaine Commune



Dans le cadre des élections municipales, le logement, l'une des principales sources d'inquiétude et 1er poste de dépenses des gens doit avoir une place centrale. A l'échelle municipale, il est aussi indispensable d'agir. Le comité DAL Plaine Commune, indépendant à l'égard des organisations politiques conformément à la charte du DAL, porte néanmoins des revendications dans le cadre des élections municipales. Face à la situation du logement à Saint Denis et Pierrefitte, nous demandons des engagements clairs des candidat.e.s et notamment :

1 - Des mesures d'urgence : une ville protectrice de touTEs ses habitants face à un Etat répressif et excluant :

- La réquisition immédiate des logements, bureaux et bâtiments vides
- La fin des arrêtés "antipauvres" et de la répression contre les sans abris et les plus précaires
- L'arrêt des expulsions au moyen entre autre d'arrêtés anti mise à la rue,
- L'arrêt des expulsions à Plaine Commune Habitat et chez tous les bailleurs où la ville est représentée, y compris en foyer de travailleurs migrants et résidences sociales.
- Le respect par les services et les moyens liés des obligations de domiciliation et d'accès aux droits pour toutes et tous
- La protection des locataires face aux bailleurs : expulsions illégales, marchands de sommeil...
- Limitation des locations touristiques (AirBnB) comme prévu par la loi et renforcement et contrôle de l'application de cette loi

2 - Des mesures visant à assurer le droit au logement stable, décent, accessible, écologique pour toutes et tous :

- Le respect de la loi concernant le relogement des familles et personnes répondant aux critères DALOs par l'ensemble des contingents (Ville, Bailleur...)
- Le contrôle de l'entretien des logements et la protection des habitants de logements insalubres face aux marchands de sommeil, aux opérations spéculatives et un dispositif spécifique dédié.
- L'application et des moyens de contrôle de l'encadrement des loyers et demande à la baisse. Arrêt des hausse de loyers et de charges à Plaine Commune Habitat.
- La création d'un répertoire des logements permettant aux locataires de contrôler le montant de leur loyer et l'état du logement.
- L'entretien des logements sociaux et leur réhabilitation douce face aux enjeux climatiques.
- Le refus de toutes les mesures de marchandisation du logement social (vente de logements etc), chez l'OPH et tous les bailleurs où la ville est présente.
- Utilisation de la capacité réservataire de la ville - au moins 20 % en résidences sociales - pour loger les travailleurs migrants isolés et relogement des résidents expulsés par les gestionnaires de foyers pour simple hébergement de proches sans logement
- La mise en place d'une politique municipale de santé publique contre l'ensemble des nuisibles (rats, cafards, punaises de lits...)

3- Une politique d'urbanisme au service des habitant.e.s :

- L'interdiction des démolitions, des résidentialisations, ventes, changement d'usage ou déconventionnements de logements sociaux
- La création de logements sociaux PLAI et PLUS, dans tous les quartiers y compris dans le centre ville, le quartier Pleyel et La Plaine.
- L'arrêt des opérations immobilières spéculatives pour promoteurs et investisseurs et des quartiers
- La réalisation exclusive de logements sociaux et d'équipements publics lors d'opération de résorption de l'habitat insalubre et relogement des habitants sur place ou dans le périmètre selon leurs vœux.
- Écoute et validation par les habitants pour l'ensemble des réhabilitations des immeubles et quartiers.
- Défense du droit de vote des étranger.ère.s
- Respect des droits et demandes des habitants des foyers de travailleurs migrants et résidences sociales : maintien de tous les lieux collectifs ; droit à la vie privée ; reconnaissance du rôle des comités de résidents
- Rendre les logements et quartiers accessibles à tous, création et développement d'espaces de convivialité répondant aux besoins des habitant.e.s.
- Garantir les libertés associatives et le fonctionnement des associations : locaux, affichages....

