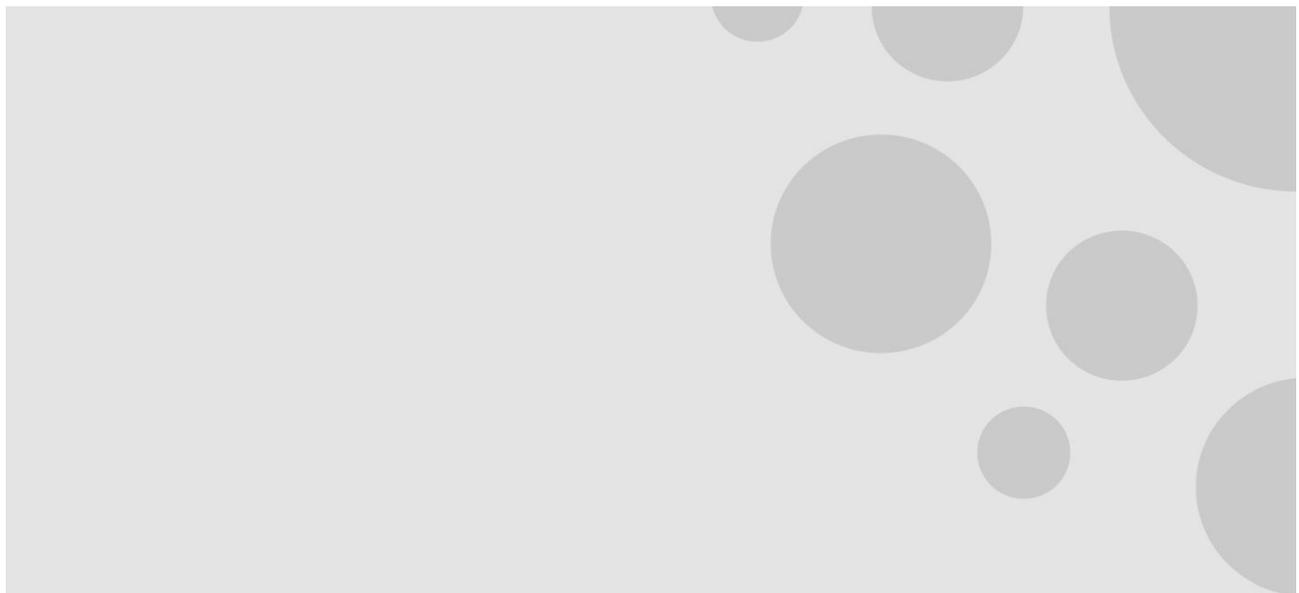




**Est
Ensemble**

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION



Contrat de Développement Territorial Diagnostic Habitat et Equipements

Mai 2013



Synthèse des enjeux - Habitat

| Forces | Faiblesses |
|---|--|
| Une population jeune et un accroissement de la population portée par l'excédent naturel. | Une difficulté à décohabiter, malgré l'importance du parc locatif, à l'origine d'une sur-occupation. |
| Une attractivité sur les jeunes ménages. | Un déficit migratoire important sur les familles avec enfants. |
| Un marché de l'immobilier attractif pour les cadres et les ménages parisiens. | Un accroissement des écarts sociaux, alimenté par le départ des classes moyennes. |
| Une programmation de logements neufs qui a accru la part de logements en accession à la propriété, même si l'offre n'est pas encore à la hauteur des besoins. | Une production récente qui ne permet pas d'accroître la faible part des grands logements. |
| La production de logements sociaux a permis d'accroître la capacité d'attribution. | Une précarité qui n'est pas limitée au parc social (parc locatif privé et grandes copropriétés des années 60-70). |
| Une diversité de tissus urbains, comme sur le plateau. Des dispositifs de traitement du parc privé et social ciblés sur les quartiers les plus fragiles. | Des quartiers pavillonnaires qui se fragilisent, à l'est du territoire. Des quartiers à proximité du périphérique, où l'offre de logements et la situation du marché ne permet pas le maintien des familles modestes. |
| Des capacités élevées de production de logements à venir... | ...Mais quels moyens se donne-t-on pour répondre à ces besoins ? |

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| 1. Diagnostic Habitat | 4 |
| ❖ Eléments de tension du marché | 5 |
| ❖ Besoins en logement..... | 8 |
| ❖ Difficultés des parcours résidentiels | 11 |
| ❖ Le parc locatif social..... | 14 |
| ❖ Le parc privé | 16 |
| 2. Scénarios prospectifs | 18 |
| ❖ Dynamique démographique passée | 19 |
| ❖ Dynamique de construction passée et future..... | 20 |
| ❖ Réévaluation de l'objectif TOL..... | 22 |
| ❖ Impact démographique à l'horizon 2028..... | 23 |
| ❖ Programmation de logements..... | 25 |
| ❖ Impact scolaire à l'horizon 2028 | 29 |
| ❖ Equilibre développement de l'habitat - Emploi | 32 |

1. Diagnostic Habitat

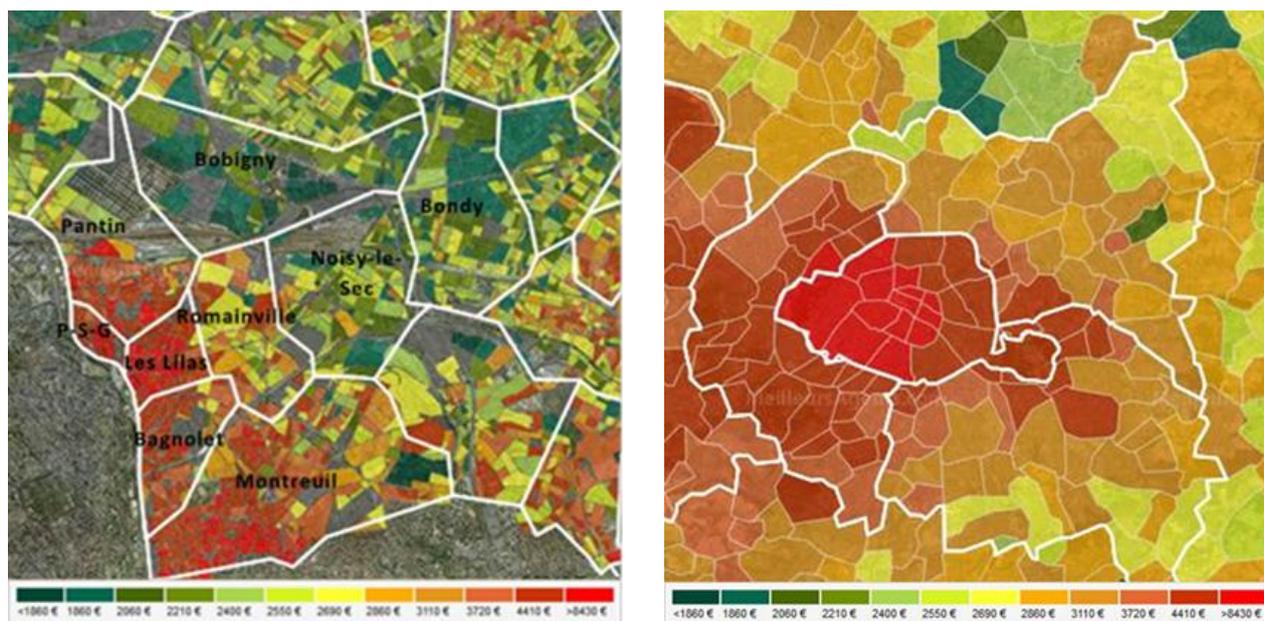
Le diagnostic habitat a pour objectif de mettre en lumière les principaux enjeux que connaît Est Ensemble dans ce domaine, ainsi que les interactions entre les différents indicateurs choisis.

1. **La tension du marché** exprime le niveau de sélectivité de celui-ci et le déséquilibre entre l'offre et la demande. Les indicateurs suivants permettent de l'apprécier :
 - les prix et l'évolution des prix immobiliers sur le territoire et dans le contexte francilien
 - le taux de vacance
 - la suroccupation lourde (notamment dans le parc privé)
 - le taux de mobilité dans le parc social : il correspond au nombre d'emménagements dans le parc locatif social proposé à la location depuis au moins un an (hors mise en service de logements) rapporté au parc mis en location (âgé de plus d'un an).
2. **Les besoins en logement** renvoient à des facteurs structurels relatifs à la population d'un territoire. Il s'agit ainsi :
 - la dynamique démographique (solde naturel entre décès et naissance)
 - l'évolution de la taille moyenne des ménages, en baisse au niveau national
 - la situation spécifique des jeunes logeant encore chez leurs parents (jeunes non décohabitants)
 - l'équilibre habitat/emploi, qui aggrave ou modère la tension du marché préexistante
3. **Les difficultés de parcours résidentiels** sont un symptôme de ces besoins en logements non satisfaits, du fait notamment de la tension du marché et plus largement d'un déséquilibre entre l'offre de logements disponible sur le territoire et la demande des habitants de ce territoire :
 - le solde migratoire illustre les difficultés de parcours résidentiel de manière territorialisée (qui part, pour aller où), et qualitative (quel âge ont les personnes quittant le territoire, quel est leur statut d'occupation actuel)
 - des éléments portant sur la structure du parc de logements et la dynamique d'évolution (par statut d'occupation, typologie) constituent une première explication des migrations résidentielles.
4. **Le parc locatif social, très présent sur le territoire communautaire, est présenté dans ses grandes caractéristiques (répartition par organismes de logements sociaux et par communes, âge du parc).**
5. **Le parc privé** est présenté selon les mêmes indicateurs (âge du parc, niveaux de revenus, enjeux principaux).

❖ Éléments de tension du marché

La tension du marché a des conséquences sur tous les segments du marché : accession, locatif privé, mais aussi locatif social. Les indicateurs présentés ci-après concernent chacun de ces statuts d'occupation sur le territoire communautaire.

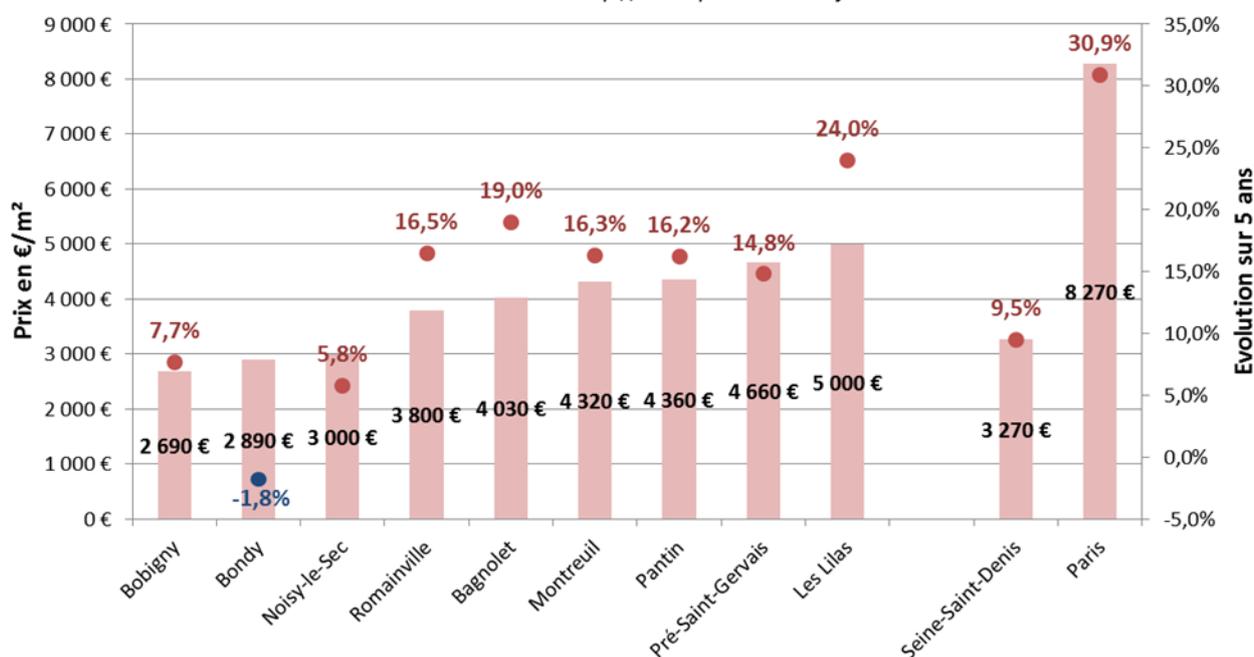
Les prix constatés à la vente pour le territoire d'Est Ensemble sont situés dans la tranche haute du marché de la Seine-Saint-Denis. Ils ont fortement augmenté et sont de plus en plus déconnectés du pouvoir d'achat des habitants du territoire.



Les marchés sont plus ou moins attractifs selon la proximité de Paris, la desserte et l'image de la ville.

Prix des appartements anciens au 4^{ème} trimestre 2012 et évolution sur 5 ans

Source : <http://www.paris.notaires.fr>

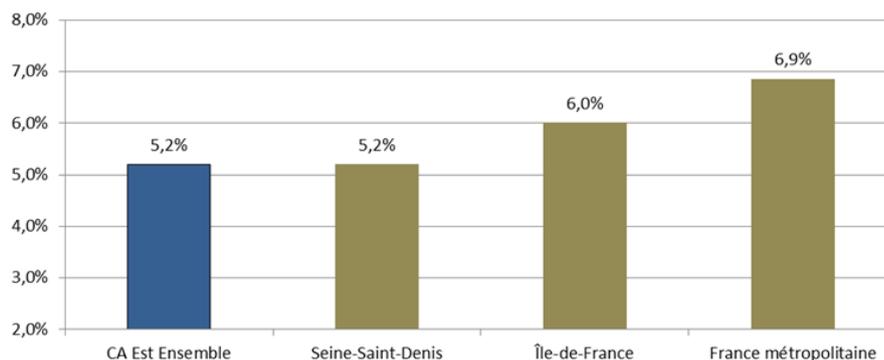


Le taux de vacance est faible (5%) compte tenu du poids du parc locatif (69%). Son taux est inférieur à celui de l'Île-de-France, signe d'un marché très tendu.

| | Résidences principales en 2009 | % des résidences principales en 2009 | % des résidences principales en 1999 | Logements vacants en 2009 | % des logements vacants en 2009 | % des logements vacants en 1999 |
|----------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Bagnolet | 13 817 | 93% | 91% | 824 | 6% | 8% |
| Bobigny | 16 237 | 96% | 94% | 671 | 4% | 6% |
| Bondy | 19 235 | 95% | 92% | 805 | 4% | 7% |
| Les Lilas | 10 406 | 92% | 90% | 706 | 6% | 8% |
| Montreuil | 42 654 | 94% | 89% | 2 419 | 5% | 10% |
| Noisy-le-Sec | 15 327 | 94% | 92% | 906 | 6% | 7% |
| Pantin | 22 393 | 93% | 88% | 1 426 | 6% | 10% |
| Le Pré-Saint-Gervais | 8 050 | 93% | 92% | 533 | 6% | 6% |
| Romainville | 10 205 | 95% | 92% | 498 | 5% | 7% |
| CA EE | 158 324 | 94% | 90% | 8 787 | 5% | 8% |

Taux de logements vacants en 2009

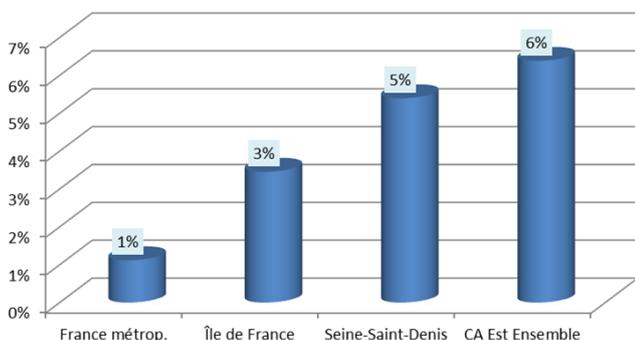
Source INSEE, RP 2009 - Traitement GTC-FGn



La sur-occupation des logements est particulièrement élevée, essentiellement dans le parc locatif privé. Elle s'explique par l'impossibilité de payer des loyers plus élevés, même si l'on occupe un logement trop petit.

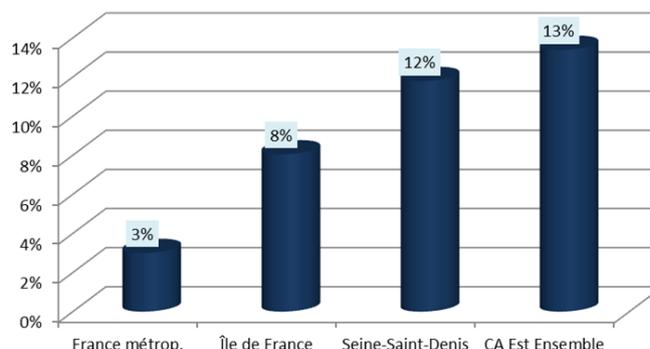
Taux de ménages en sur-occupation lourde (<9m²/pers.)

Source : Filocom, ML d'après DGFIP, Traitement FGn/GTC



Taux de ménages en sur-occupation *

Source : Filocom, ML d'après DGFIP, Traitement FGn/GTC



Sur-occupation : surface habitable <16m² pour la première personne et <11 m² pour les autres
 Sur-occupation lourde : surface habitable <9m²/pers.

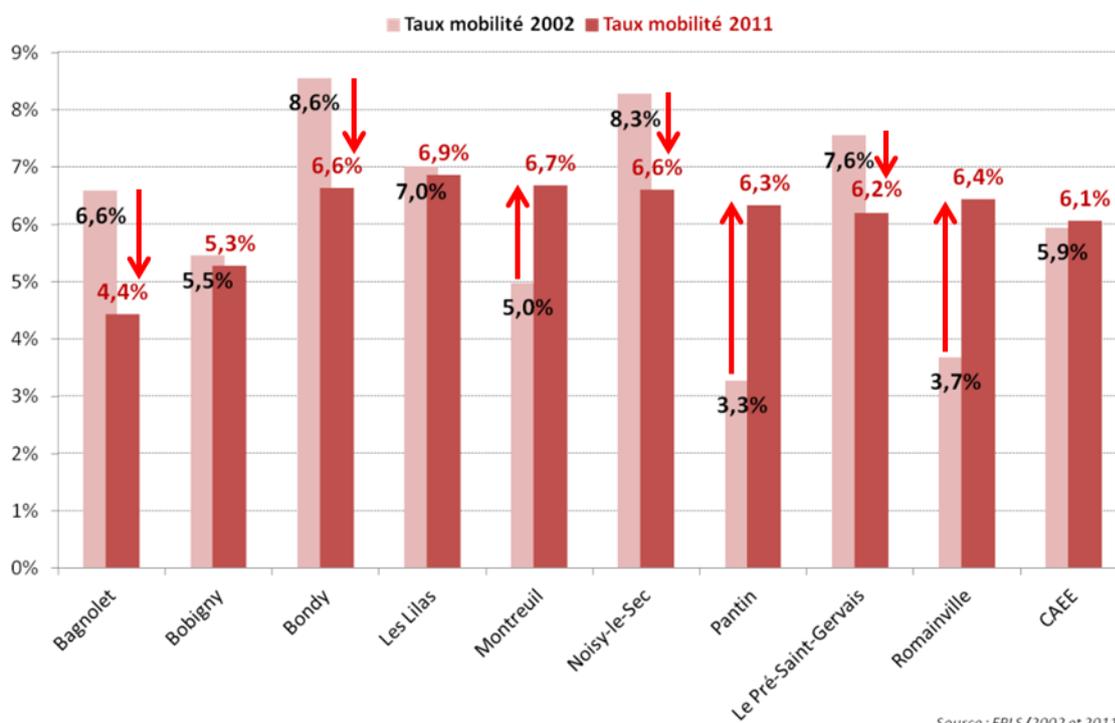
Des difficultés de sortie du parc social :

On constate une stabilité communautaire de la rotation dans le parc social (6%), qui masque cependant des situations communales très opposées. Les communes qui ont produit se sont données de l'air.

Le taux de mobilité communautaire (6%) est très faible comparé au taux national (10% en 2011). Cela traduit d'une part **la difficulté des ménages à quitter le parc social**, et donc à poursuivre leur parcours résidentiel, d'autre part **la difficulté de ménages parfois mal-logés** (suroccupation, taux d'efforts importants) à y accéder.

Les capacités d'attribution sont passées au niveau communautaire de 3 700 à 4 000 par an, grâce à l'augmentation du stock (+ 4 150 logements selon les fichiers SRU 2002 et 2011, + 460 par an).

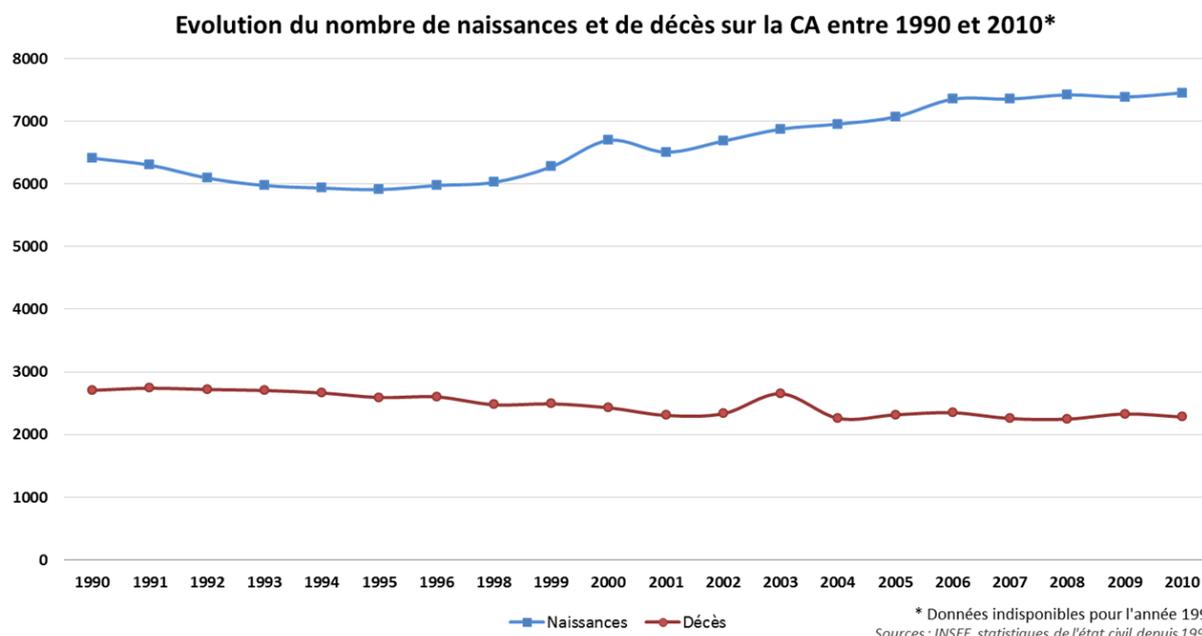
Evolution de la mobilité dans le parc locatif social
entre 2002 et 2011



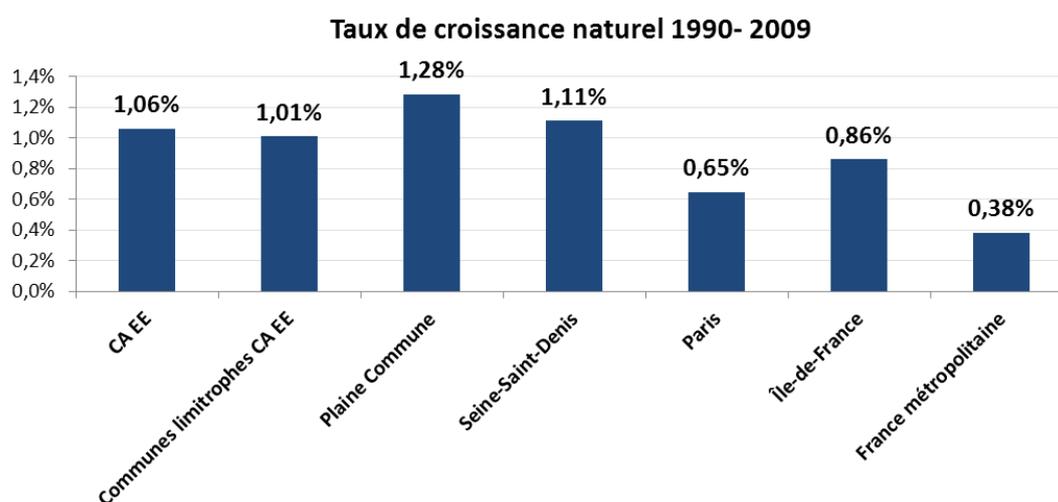
Le marché sur Est Ensemble est très tendu, ce qui signifie un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Cette tension du marché est également le témoignage de la forte attractivité du territoire vis-à-vis de l'extérieur. L'attractivité venant accroître le déséquilibre entre l'offre et la demande, beaucoup de ménages déjà logés sont bloqués dans leurs parcours résidentiels. Ils supportent parfois des conditions de logements inappropriées (sur-occupation, logements médiocres) ; pour ceux qui ont la capacité d'acheter, beaucoup sont candidats au départ.

❖ Besoins en logement

Le territoire a connu **une hausse des natalités** sur la période 1990-2010, passant ainsi de 6500 naissances à environ 7500 naissances par an, alors que le nombre de décès par an a baissé. C'est donc près de 5 000 habitants supplémentaires que le territoire gagne tous les ans, par le seul solde naturel.



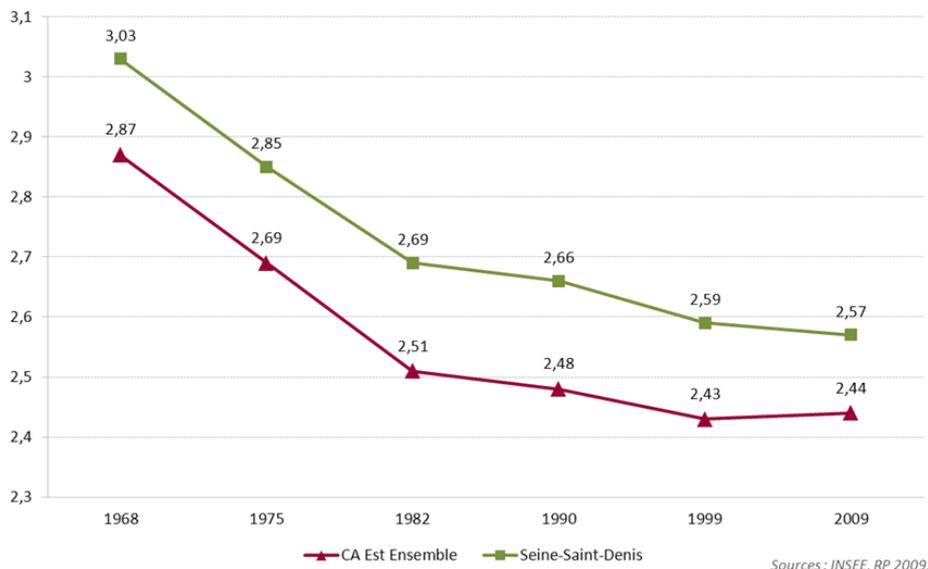
Cette évolution s'exprime par le taux de croissance naturel, qui a été supérieur aux référents régional et national sur la période 1990-2009.



Parallèlement on constate une stabilité de la taille moyenne des ménages sur la dernière période, qui témoigne de difficultés de décohabitation des jeunes.

Le desserrement des ménages est une composante nationale, liée au vieillissement de la population et à la multiplication des petits ménages (décohabitation des enfants, personnes âgées). Les années 70 ont été celles d'un fort desserrement en lien avec l'accueil dans les années 60 de familles avec enfants. Depuis les années 80 le rythme est ralenti, et la stabilité observée depuis 1999 s'inscrit dans une période d'accroissement des prix de l'immobilier.

Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 1968



Cette dynamique démographique entraîne **des besoins en logement difficiles à satisfaire notamment pour la population jeune** :

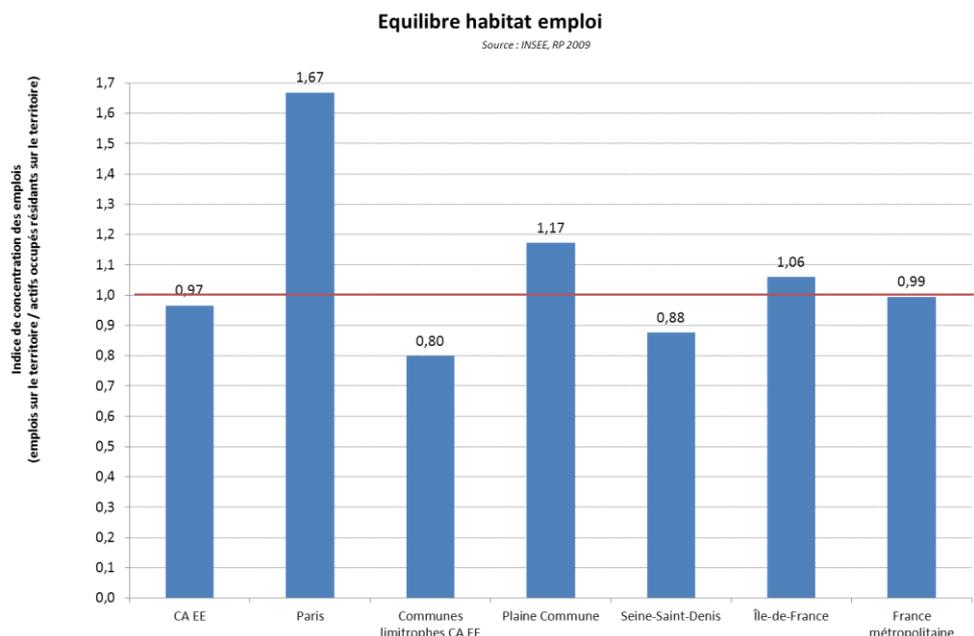
- L'indice de jeunesse (rapport entre la population de moins de 20 ans sur la population de plus de 60 ans) est de 1,8 à Est Ensemble, contre 1 en moyenne nationale, 1,7 pour les communes limitrophes et le département (1,9). Il est cependant inférieur à l'indice de jeunesse de Plaine Commune (2,3).
- 15% des 25 - 34 ans à Est Ensemble sont domiciliés chez un parent, un taux équivalent au taux départemental et légèrement supérieur au taux régional (12%).
- Cette population est titulaire à 54% d'un contrat de travail (CDD et CDI), impliquant des possibilités de logement autonome si l'offre de logement le permet.

| Personnes de 25 à 34 ans hébergées au domicile parental | Parent Propriétaire | Parent (sous) Locataire d'un logt privé | Parent (sous) Locataire d'un logt HLM | Parent (sous) Locataire d'un meublé ou chambre d'hôtel | Parent Logé gratuitement | Tout statut d'occupation confondu |
|---|---------------------|---|---------------------------------------|--|--------------------------|-----------------------------------|
| Autres emplois à durée limitée, CDD, contrat court, vacataire... | 356 | 125 | 451 | 18 | 8 | 958 |
| Emplois sans limite de durée, CDI, titulaire de la fonction publique | 1 779 | 498 | 1 878 | 35 | 72 | 4 261 |
| Etudiants | 234 | 81 | 165 | 9 | 15 | 503 |
| Chômeurs | 700 | 326 | 1 255 | 35 | 35 | 2 351 |
| Reste (stagiaires, interimaire, non salariés, inactifs, f/h au foyer) | 542 | 160 | 735 | 40 | 26 | 1 503 |
| Toute situation par rapport à l'emploi confondu | 3 610 | 1 190 | 4 484 | 136 | 156 | 9 576 |

Le faible desserrement synonyme de besoins en logement mal satisfaits en particulier dans le parc HLM.

Un équilibre habitat-emploi à conserver, mis à mal dans la période récente :

Sur le territoire d'Est-Ensemble, il existe près d'un emploi pour un actif occupé résidant en 2009. Cet équilibre n'est pas atteint dans les communes limitrophes et en Seine-Saint-Denis. A l'inverse on constate un surcroît des emplois sur Paris et dans une moindre mesure Plaine Commune, qui répondent difficilement aux besoins en logements de leurs actifs.

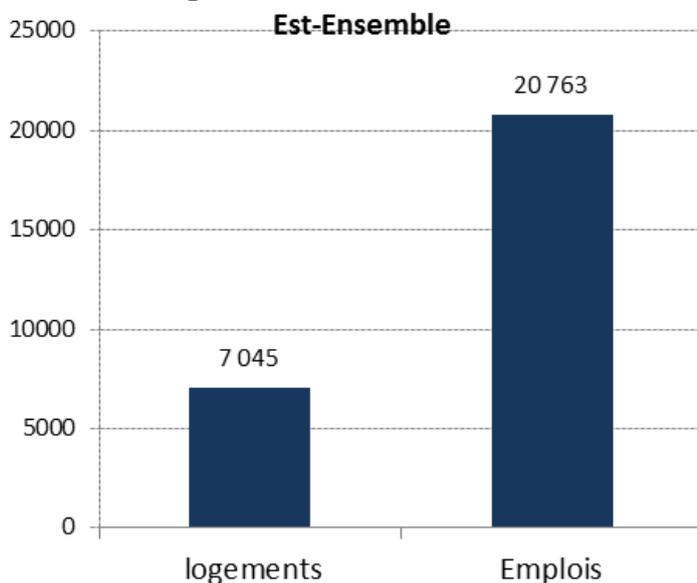


L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

Entre 1999 et 2009, le territoire de la CA EE a connu :

- un accroissement des emplois de 2 000 unités par an,
- parallèlement une construction moyenne de 1 200 log. par an
- et un accroissement du stock de 700 unités par an...
- ... facteur d'accentuation de la tension sur le marché de l'immobilier.

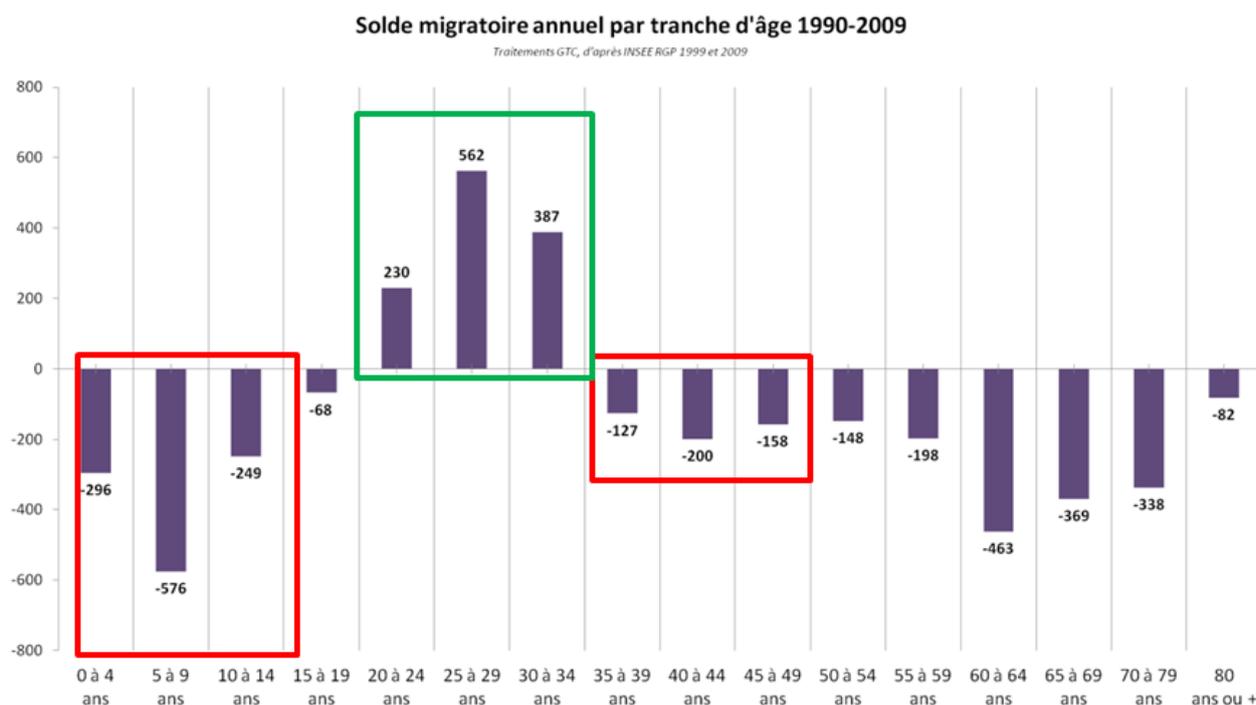
Variation comparée des emplois et des logements entre 1999 et 2009



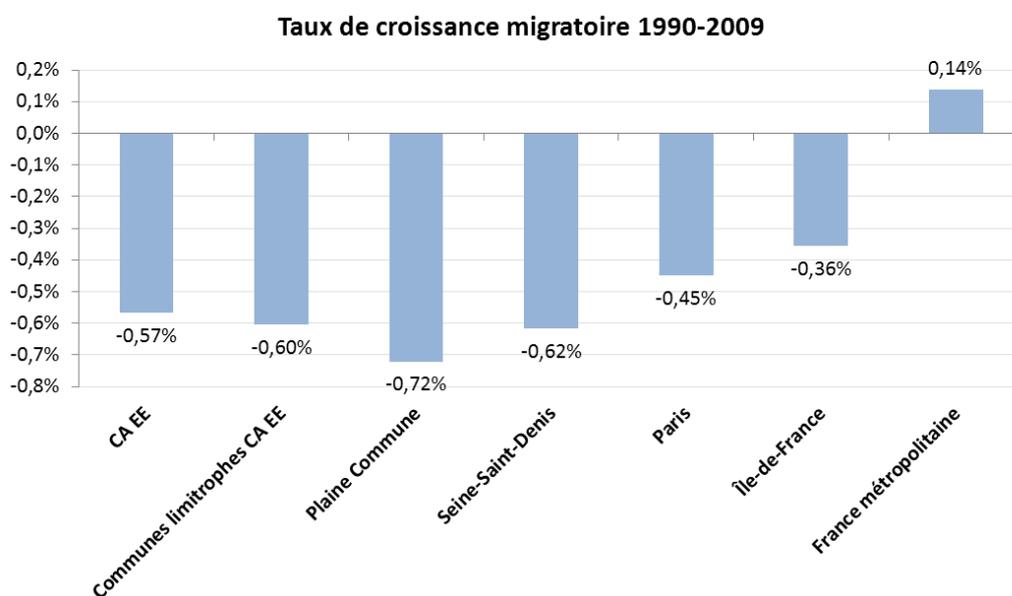
Dans les estimations de gisements fonciers, il conviendra de prendre en compte la mixité fonctionnelle des projets, au moins à l'échelle communale, et de veiller à maintenir cet équilibre.

❖ Difficultés des parcours résidentiels

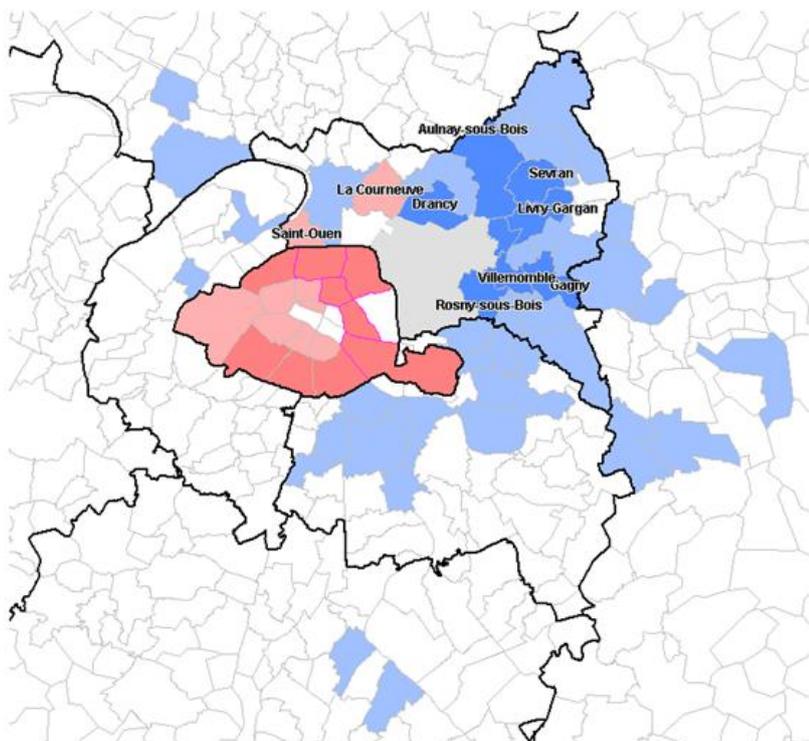
Le marché immobilier d'Est Ensemble est sélectif pour **les catégories de population aux revenus moyens**. Le solde migratoire annuel par tranche d'âge montre ainsi qu'entre 1990 et 2009 **les individus de 35 à 49 ans** étaient plus nombreux à quitter le territoire qu'à y arriver. Ces départs concernent des ménages déjà constitués (départs d'enfants de 0 à 14 ans), rencontrant des difficultés de parcours résidentiel sur le territoire de la CA Est Ensemble.



Le taux de croissance migratoire global pour la période 1990-2009 est légèrement inférieur au taux départemental (-0,62%) mais il demeure largement supérieur au taux régional (-0,36%).



La localisation des migrations résidentielles illustre la situation des ménages de 35 à 49 ans, qui partent d'Est Ensemble pour aller **vers des communes proches** (Aulnay-sous-Bois, Drancy, Sevran, Villemomble), où le marché est peut-être moins sélectif et l'offre recherchée présente.



Le solde migratoire semble fonctionner par un **mouvement de report à partir de la ville centre vers des communes du département plus éloignées de Paris.**

Solde migratoire annuel entre 2003 et 2008 - Est Ensemble

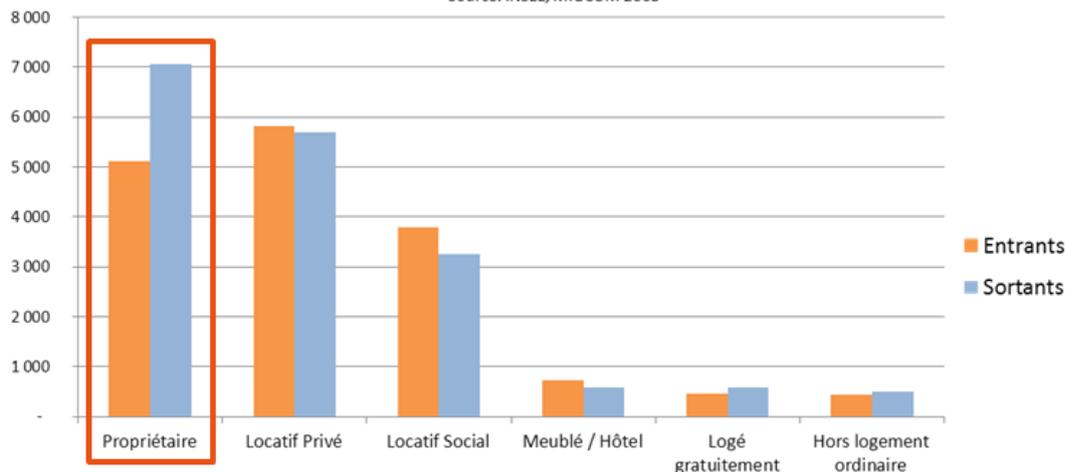
Source: INSEE, MIGCOM 2008



Le déficit migratoire sur les ménages de 35 à 49 ans s'exprime par la comparaison des entrées et sorties sur le territoire selon le statut d'occupation des individus. **Le nombre d'individus partis de la CA EE pour devenir propriétaires est largement supérieur au nombre d'individus venus s'installer sur le territoire pour le même statut d'occupation.**

Statut d'occupation (en annuel)

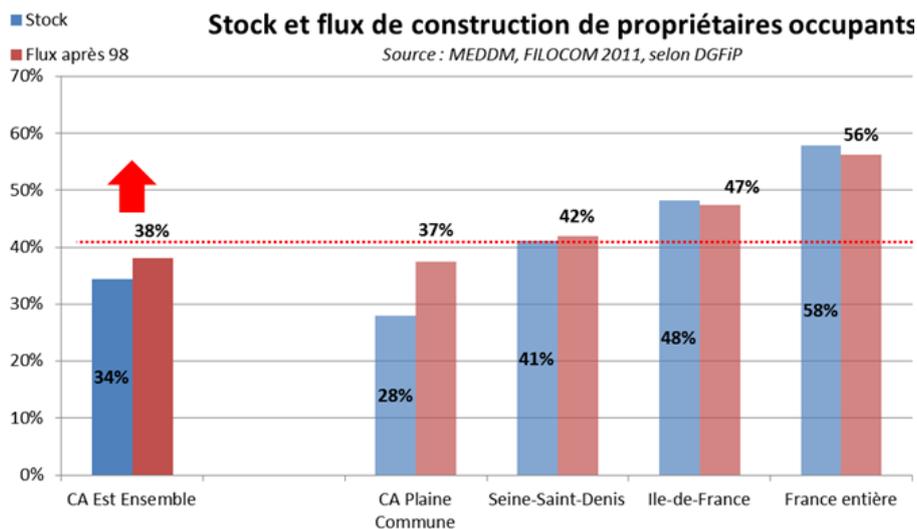
Source: INSEE, MIGCOM 2008



La structure de l'offre existante et la dynamique de construction récente expliquent, outre la tension du marché, le départ des ménages pour accéder à la propriété hors de la CA EE.

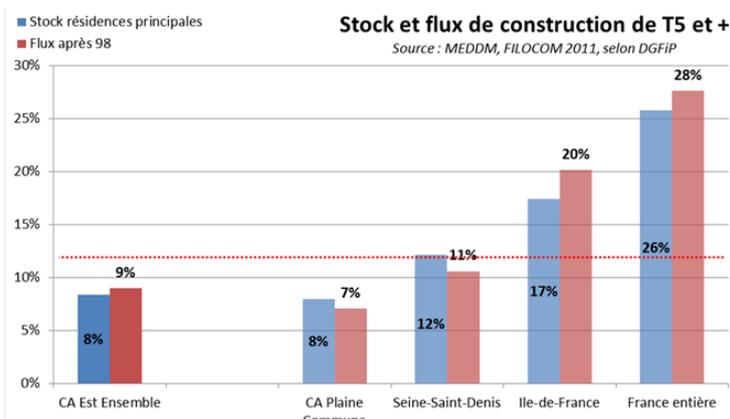
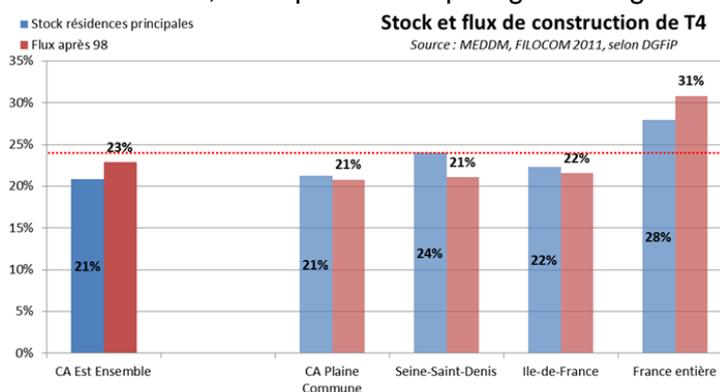
En stock, en 1999, on compte **65% de logements locatifs** :

- 38% de logements locatifs sociaux, construits en grand partie au tournant des années 70 et une production récente qui diminue légèrement le taux,
- 25% de logements locatifs privés,
- **34% de propriétaires occupants, soit une offre de logements en accession rare et peu accessible aux petites classes moyennes.**



En flux, on peut observer **une amorce de diversification** avec 38% de logements proposés en accession et 29% de logements proposés à la location privée, avec des produits probablement défiscalisés... et pas toujours adaptés.

Les typologies de logements **privilégient les petites tailles**, la production récente infléchit légèrement cette situation sur les T4, mais pas sur les plus grands logements.



❖ Le parc locatif social

Le parc locatif constitue le segment de l'offre le plus important à l'échelle communautaire, représentant 44% des résidences principales au 1^{er} janvier 2012 selon l'inventaire SRU. Il est réparti comme suit entre les différentes communes de la CA et les différents organismes de logements sociaux du territoire.

NB : pour des raisons pratiques, ne sont représentés ici que 95% du parc locatif social de la CA, les 5% restants étant répartis entre de nombreux organismes différents et représentant une part minoritaire des organismes de logements sociaux de la CA.

| | Les Lilas | Le Pré-Saint-Gervais | Romainville | Bagnolet | Bondy | Noisy-le-Sec | Pantin | Bobigny | Montreuil | Total CA EE | en % |
|---------------------------------|--------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|-------------|
| Total général | 2 507 | 3 571 | 4 819 | 6 463 | 8 103 | 7 074 | 8 593 | 9 285 | 14 722 | 65 137 | 100% |
| en % | 3,8% | 5,5% | 7,4% | 9,9% | 12,4% | 10,9% | 13,2% | 14,3% | 22,6% | | |
| OPH de Montreuil | 0 | 0 | 0 | 61 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11 335 | 11 396 | 17% |
| OPH de la Seine-Saint-Denis | 1 154 | 1 271 | 0 | 0 | 0 | 744 | 917 | 2 482 | 0 | 6 568 | 10% |
| OPH de Pantin Habitat | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 225 | 0 | 0 | 5 225 | 8,0% |
| Immobilière 3F | 45 | 168 | 0 | 0 | 1 369 | 2 643 | 247 | 0 | 484 | 4 956 | 7,6% |
| Bondy Habitat | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 832 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 832 | 7,4% |
| OPH de Bagnolet | 0 | 0 | 0 | 4 319 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 319 | 6,6% |
| OPH de Bobigny | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 753 | 0 | 3 753 | 5,8% |
| OPH de Romainville | 0 | 0 | 3 464 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 464 | 5,3% |
| LOGIREP | 0 | 0 | 33 | 520 | 0 | 530 | 0 | 964 | 507 | 2 554 | 3,9% |
| SEMINO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 195 | 0 | 0 | 0 | 2 195 | 3,4% |
| France Habitation | 644 | 614 | 0 | 0 | 11 | 10 | 264 | 397 | 218 | 2 158 | 3,3% |
| ICF La Sablière | 46 | 0 | 0 | 0 | 637 | 611 | 79 | 191 | 0 | 1 564 | 2,4% |
| Antin Résidences | 0 | 128 | 145 | 314 | 210 | 0 | 0 | 0 | 211 | 1 008 | 1,5% |
| Emmaüs Habitat | 2 | 0 | 21 | 0 | 0 | 0 | 0 | 764 | 134 | 921 | 1,4% |
| SA d'HLM Coopération et Famille | 63 | 117 | 0 | 0 | 37 | 0 | 566 | 0 | 0 | 783 | 1,2% |
| OSICA | 0 | 114 | 0 | 139 | 48 | 25 | 0 | 0 | 411 | 737 | 1,1% |
| SA d'HLM Efidis | 120 | 104 | 0 | 0 | 23 | 0 | 102 | 0 | 368 | 717 | 1,1% |
| SI OGIF | 20 | 73 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 561 | 1 | 658 | 1,0% |
| Trois Vallées | 0 | 129 | 68 | 0 | 0 | 0 | 438 | 0 | 0 | 635 | 1,0% |

Source: inventaire SRU 2012

A l'échelle d'Est Ensemble, plus de la moitié du parc de logements sociaux a été construit avant 1974, cette proportion pouvant atteindre plus de 70% au niveau communal.

Age du parc de logements sociaux – en volume et en pourcentage par commune

| | Avant 1949 | | De 1949 à 1974 | | De 1975 à 1989 | | De 1990 à 2005 | | TOTAL | |
|----------------------|------------|-----|----------------|-----|----------------|-----|----------------|-----|--------|------|
| Bagnolet | 84 | 1% | 3 756 | 66% | 1 254 | 22% | 632 | 11% | 5 726 | 100% |
| Bobigny | 458 | 6% | 4 810 | 61% | 2 196 | 28% | 373 | 5% | 7 838 | 100% |
| Bondy | 491 | 7% | 5 308 | 78% | 350 | 5% | 659 | 10% | 6 808 | 100% |
| Les Lilas | 89 | 4% | 1 252 | 52% | 941 | 39% | 119 | 5% | 2 401 | 100% |
| Montreuil | 1 137 | 8% | 6 911 | 50% | 4 214 | 30% | 1 559 | 11% | 13 820 | 100% |
| Noisy-le-Sec | 473 | 7% | 4 445 | 67% | 778 | 12% | 957 | 14% | 6 652 | 100% |
| Pantin | 652 | 9% | 3 184 | 43% | 2 241 | 30% | 1 378 | 18% | 7 455 | 100% |
| Le Pré-Saint-Gervais | 1 024 | 31% | 762 | 23% | 1 045 | 32% | 427 | 13% | 3 258 | 100% |
| Romainville | 211 | 5% | 2 894 | 65% | 839 | 19% | 485 | 11% | 4 429 | 100% |
| CA EE | 4 619 | 8% | 33 321 | 57% | 13 858 | 24% | 6 589 | 11% | 58 387 | 100% |

Source: INSEE, tableaux détaillés 2008

Part des logements sociaux dans le total des résidences principales construites sur cette période...

| | avant 1949 | 1949 - 1974 | 1975 - 1989 | 1990 - 2005 |
|----------------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| Bagnolet | 3% | 54% | 48% | 47% |
| Bobigny | 22% | 56% | 53% | 29% |
| Bondy | 14% | 52% | 14% | 24% |
| Les Lilas | 3% | 37% | 41% | 8% |
| Montreuil | 9% | 38% | 59% | 40% |
| Noisy-le-Sec | 12% | 57% | 50% | 61% |
| Pantin | 9% | 40% | 48% | 51% |
| Le Pré-Saint-Gervais | 30% | 44% | 55% | 51% |
| Romainville | 9% | 60% | 49% | 50% |
| CA EE | 11% | 48% | 49% | 39% |

Lecture : A l'échelle d'Est Ensemble, 48% de la construction totale entre 1949 et 1974 a été dédiée au logement social contre 37% sur la même période aux Lilas.

Compte-tenu de l'âge du parc locatif social du territoire, une attention spécifique doit être portée sur la réalisation de réhabilitations et d'améliorations thermiques lorsqu'elles s'avèrent nécessaires.

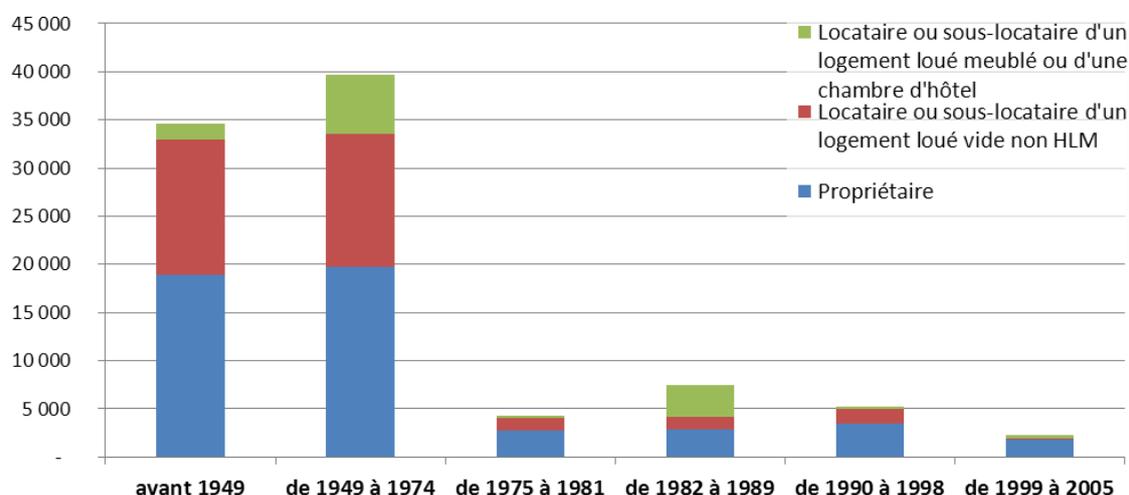
❖ Le parc privé

Le parc privé d'Est Ensemble est **essentiellement ancien** et a connu des évolutions contrastées selon le statut d'occupation :

- Une vocation locative plus marquée pour les résidences principales construites avant 1975 (environ 45% de locataires)
- Le parc privé construit avant 1949 a diminué en volume et a connu un développement plus marqué de la propriété occupante
- Le parc privé d'après-guerre a sensiblement augmenté en volume (+800 résidences principales construites entre 1949-1989 /an), avec un développement plus marqué du parc locatif.

La construction neuve privée a également contribué à faire augmenter la part de propriétaires occupant.

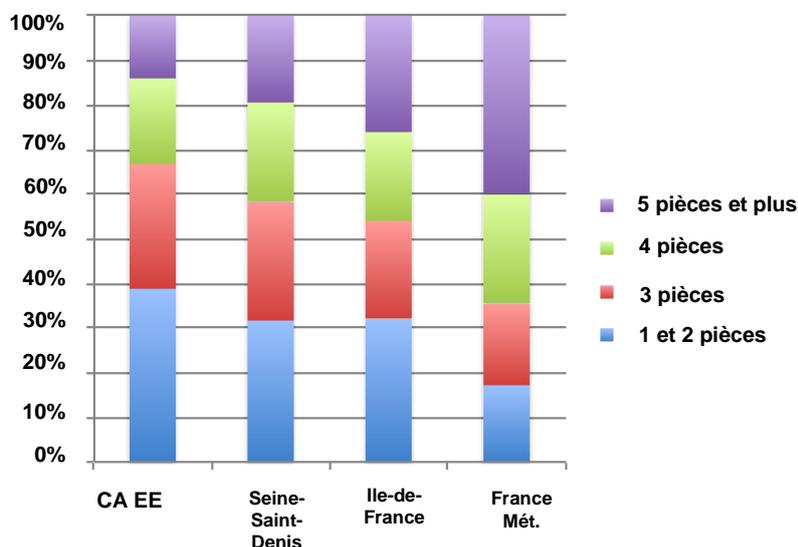
Résidences principales du parc privé par époque d'achèvement



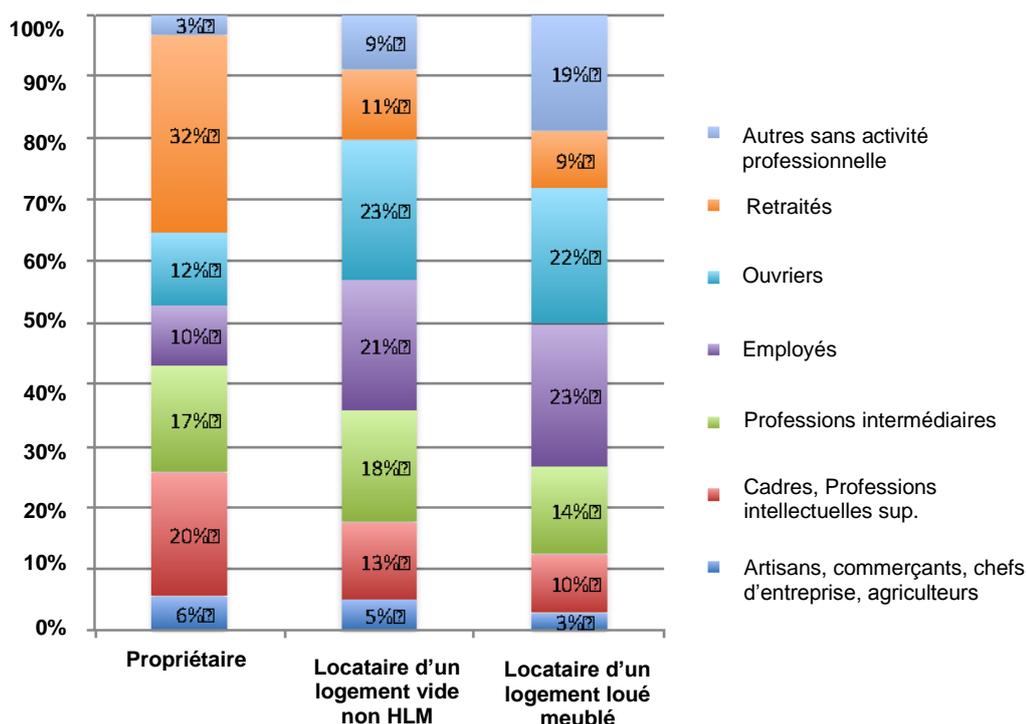
Source: INSEE, tableaux détaillés 2008, PRINC25

Près de 40% des résidences principales privées sont des studios ou deux pièces.

Répartition des résidences principales privées selon leur taille



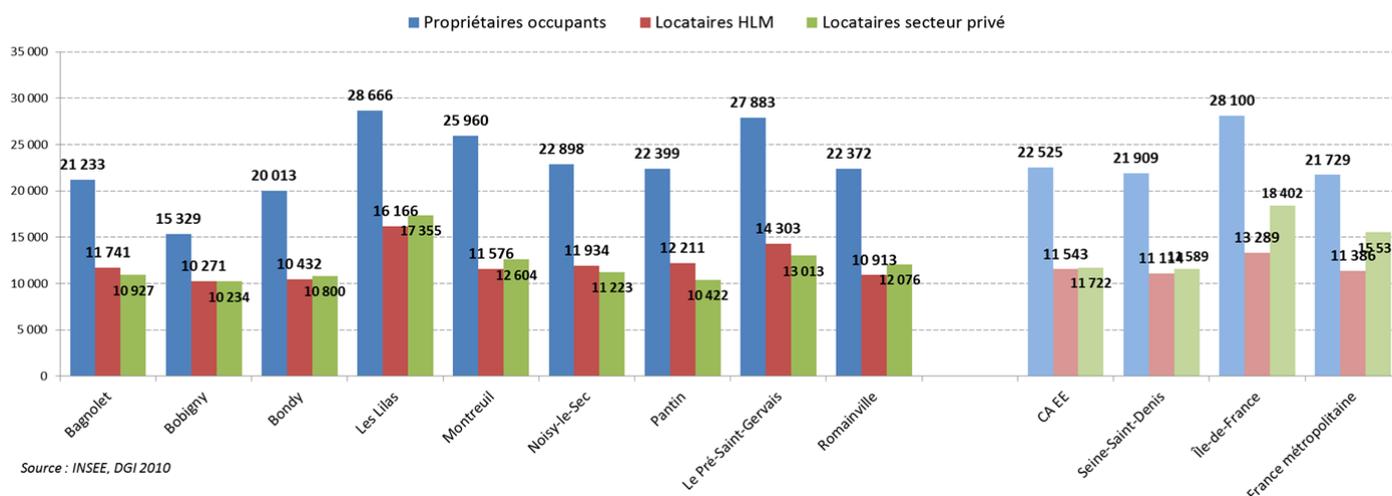
Catégorie socio-professionnelle de la personne de référence du ménage au sein de chaque statut d'occupation privé en 2009



- Un phénomène de gentrification plus marqué parmi les ménages propriétaires, même si la baisse de la part des ouvriers y est plus faible
- Un maintien des classes moyennes modestes (professions intermédiaires et employés) dans le parc locatif privé
- Un parc locatif meublé qui se tourne davantage vers un public de classe moyenne ou supérieure

L'observation de **la répartition des revenus par statuts d'occupation en 2010** attire l'attention sur la précarité de certains locataires du parc privé, dont les revenus sont semblables aux locataires du parc locatif social à l'échelle de la CA, avec des variations à l'échelle communale.

Revenus médians par statuts d'occupation en 2010



Une attention particulière doit être portée sur le parc locatif privé, souvent ancien, et qui peut être le lieu de situations de mal-logement au vu du niveau de revenus dans ce segment du parc.

2. Scénarios prospectifs

Les objectifs visés par le CDT sur le territoire d'Est-Ensemble peuvent être résumés de la manière suivante :

- Amplifier l'effort de relance de production de logements, et le porter à un niveau significatif justifié par les investissements à venir en matière de transport en commun.
- Recréer de la fluidité entre les différents segments du parc de logements, de manière générale favoriser les parcours résidentiels des habitants d'Est-Ensemble aux grandes étapes de la vie

A ces objectifs, peuvent s'ajouter deux enjeux en matière d'équilibre de développement :

- Maintenir l'équilibre Habitat – emploi dans les développements futurs
- Développer des solutions innovantes, du point de vue des densités de quartiers proposées et des produits et formes d'habitat.

Pour répondre à ces objectifs, la question quantitative est un préalable : la capacité de fluidifier le marché dépend avant toute chose au renforcement de l'offre par rapport à la demande et aux besoins ne faisant pas toujours l'objet d'une demande.

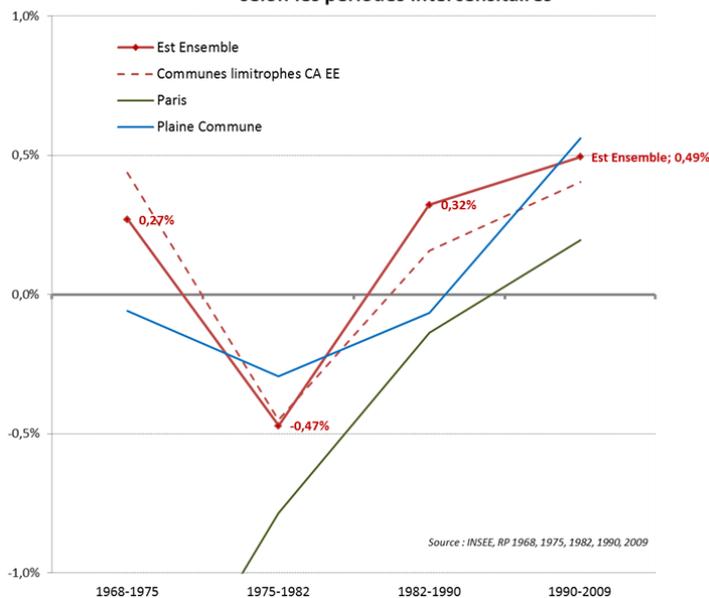
- Le territoire s'est engagé depuis quelques années dans une dynamique de relance de la production de logements : les projets de Rénovation urbaine (huit PRU, quatre projets en opération isolée et un Plan National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés), mais également les potentialités de construction dans les ZAC actuelles font d'ores et déjà de ce territoire un territoire d'avenir.
- Les projets de transport en commun du Grand Paris Express font d'Est Ensemble permettent de surcroît d'envisager un rôle d'entraînement de ce territoire au niveau métropolitain. Pour cela des études foncières complémentaires vont être menées dans le cadre du PLH, afin d'identifier les gisements fonciers mobilisables en dehors des opérations déjà connues.

L'objectif initial assigné par l'Etat dans le cadre de la Territorialisation de L'Offre de Logements (TOL), environ 2200 logements, a été fixé avant la préfiguration définitive du réseau Grand Paris Express. Cet objectif a donc été réévalué. Il conviendra d'identifier à quelle hauteur porter cette réévaluation et quel impact démographique celui-ci peut-il avoir ?

❖ Dynamique démographique passée

Pour bien mesurer l'effort de production envisagé, et montrer l'inflexion demandée au territoire en termes d'effort, il convient au préalable de comprendre les tendances passées et d'inscrire ce scénario dans une histoire du développement de ce territoire.

Rythmes annuels de croissance démographiques comparés, selon les périodes intercensitaires



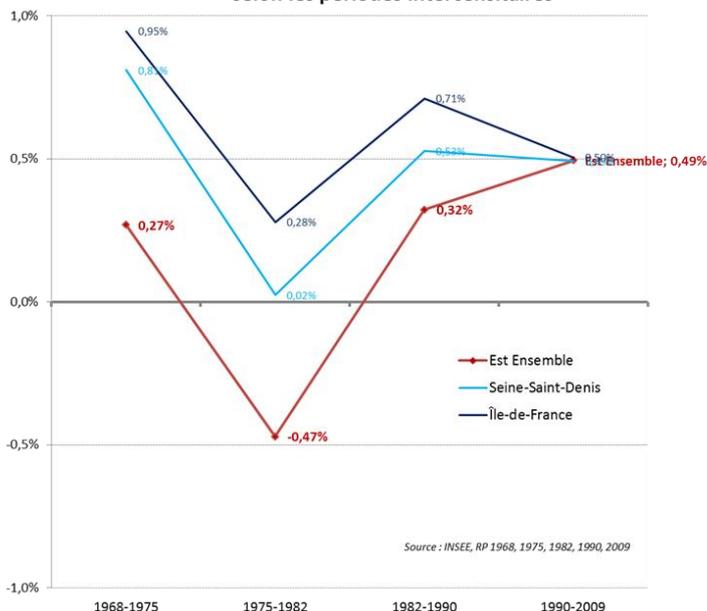
une relance plus rapide.

Les années soixante dix ont été celles d'un rapide déclin démographique, après une croissance toute aussi rapide et conséquente : les ménages installés dans les constructions récentes ont quitté le territoire pour poursuivre leur parcours résidentiel ailleurs.

Depuis les années 80 la situation s'est redressée sous l'effet conjugué de l'augmentation de l'accroissement naturel (plus de naissances) et d'une érosion du déficit migratoire. Le marché du logement s'est rééquilibré de la manière suivante : les familles avec enfants qui étaient venues massivement et étaient reparties assez vite ont laissé place à de jeunes ménages porteurs d'une forte natalité.

Les communes limitrophes ont connu le même cycle de développement, comme Plaine Commune mais avec un étiage plus faible et

Rythmes annuels de croissance démographiques comparés, selon les périodes intercensitaires



Si au niveau départemental et régional ces cycles sont perceptibles, il n'y a jamais eu de perte de population à ces échelles.

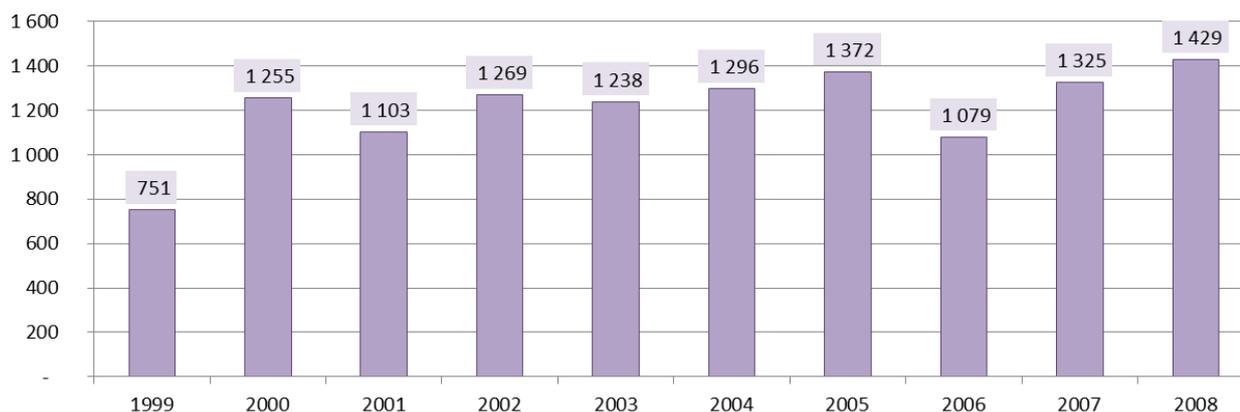
Les rythmes de croissance d'Est-Ensemble et de ses référents supérieurs sont similaires sur les vingt dernières années.

❖ Dynamique de construction passée et future

Cette régularisation du rythme de développement démographique du territoire s'explique par un rythme de construction relativement constant, autour de 1200 logements par an, soit un taux de construction annuel pour 1000 habitants de 3, proche de la moyenne régionale (3,3), mais très en deçà de la moyenne nationale (5,5).

Nombre de logements construits (livrés) entre 1999 et 2008 dans la CA Est Ensemble

Source : Filocom 2011, ML d'après DGFIP - Traitement GTC / FGn

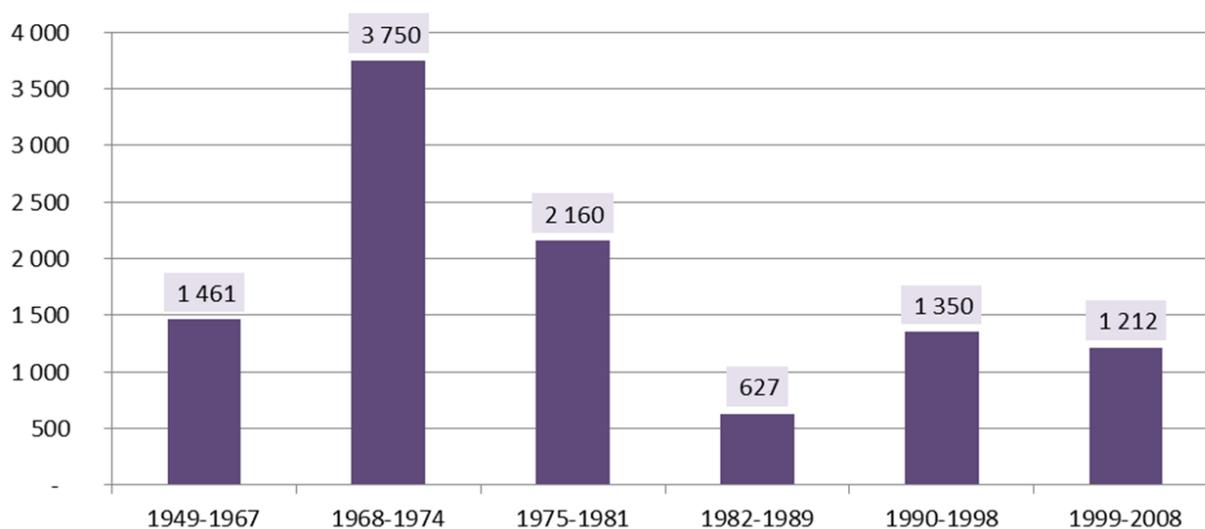


Hormis Montreuil (4 logements pour 1000 habitants) et les Lilas (5 logements pour 1000 habitants), les communes avoisinent la moyenne communautaire (Bagnolet, Bondy) ou sont situées très en deçà.

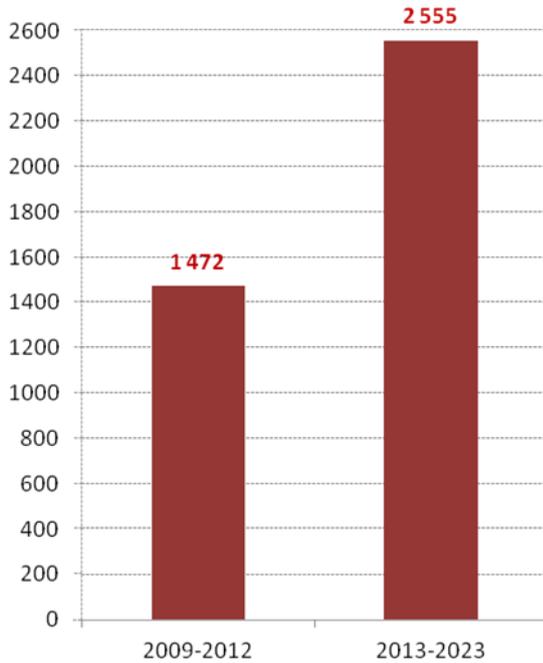
Il s'agit d'un rythme de construction relativement constant depuis le début des années 90, et qui était celui du territoire avant la politique de construction des grands ensembles dans les années soixante-dix.

Rythme annuel de logements construits (livrés) dans la CA Est-Ensemble

Source : Filocom, ML d'après DGFIP - Traitement : FGn/GTC

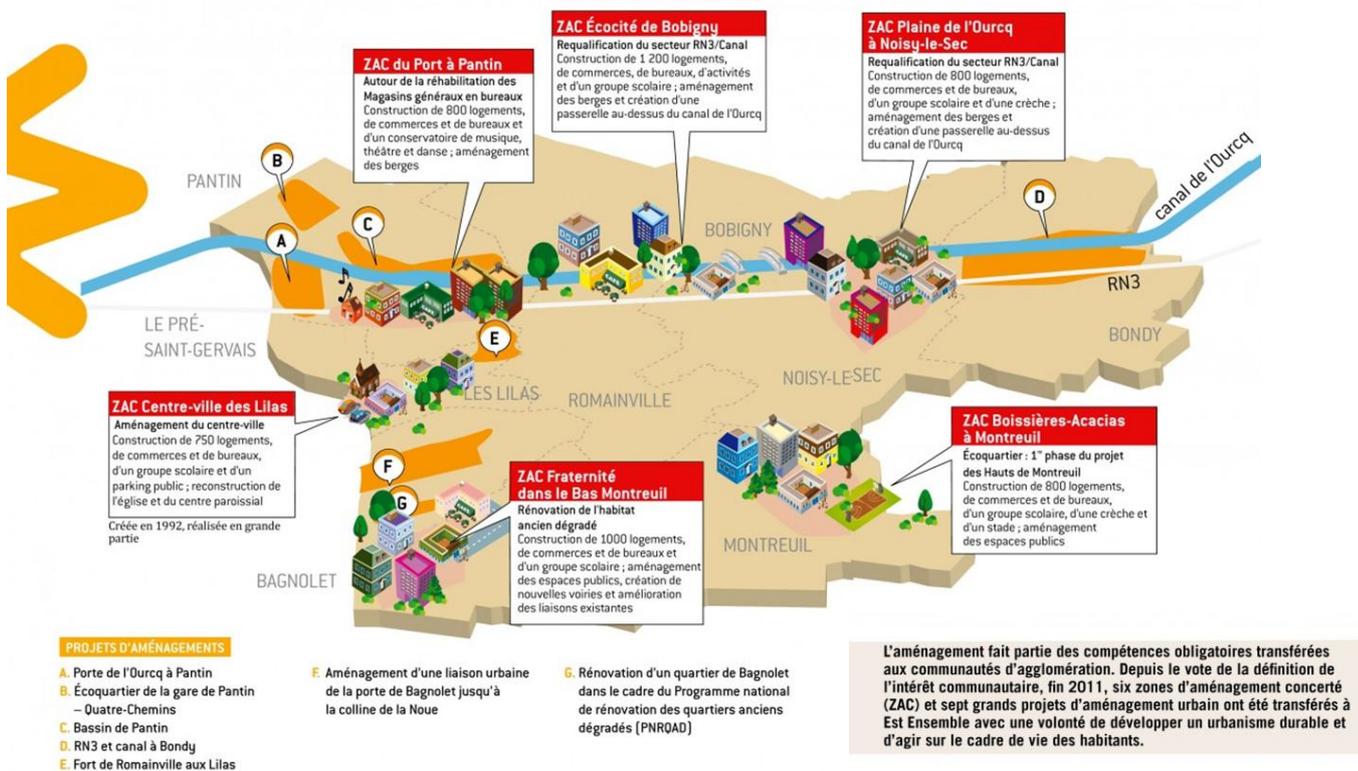


Actualisation et prévisionnel



Le calcul des prévisions de construction à venir a été fait dans le cadre du diagnostic partagé fait état de capacités de production de 25 555 logements sur 10 ans, soit 2 555 logements par an.

Ce rythme double la production récente et porte l'effort de production à un niveau supérieur à la moyenne nationale (6,5 pour 1000 habitants).



❖ Réévaluation de l'objectif TOL

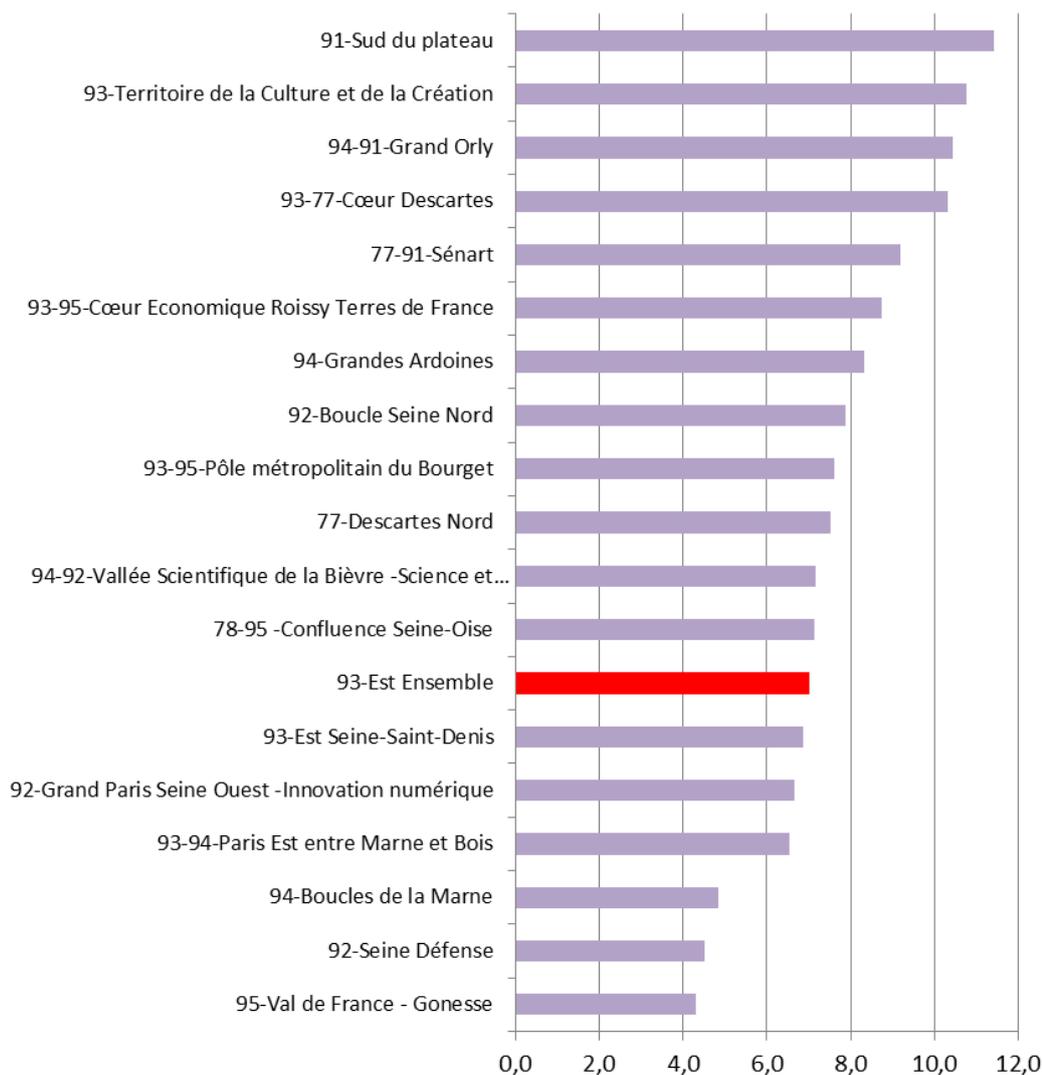
L'objectif actuellement proposé par l'Etat est de 2 800 logements / an, ce qui correspond à un indice de construction (nombre annuel de construction pour 1 000 habitants) de 7 pour 1000.

A noter :

- Avant l'engagement de la démarche CDT, l'Etat avait fixé un objectif de TOL d'approximativement 2 200 logements / an
- L'Etat a récemment souhaité que l'objectif soit renforcé pour appuyer la volonté d'être un territoire stratégique dans le développement du Nouveau Grand Paris
- La moyenne de 7 pour 1000 est globalement le niveau de production moyen établi dans les CDT localisés strictement en première couronne, à l'exception de Plaine Commune qui jouit de capacités de production actuelles plus conséquentes.

Indice de Construction des objectifs TOL par CDT

Source : IAU fiches 2012-2013 - Traitement FGn/GTC



❖ Impact démographique à l'horizon 2028

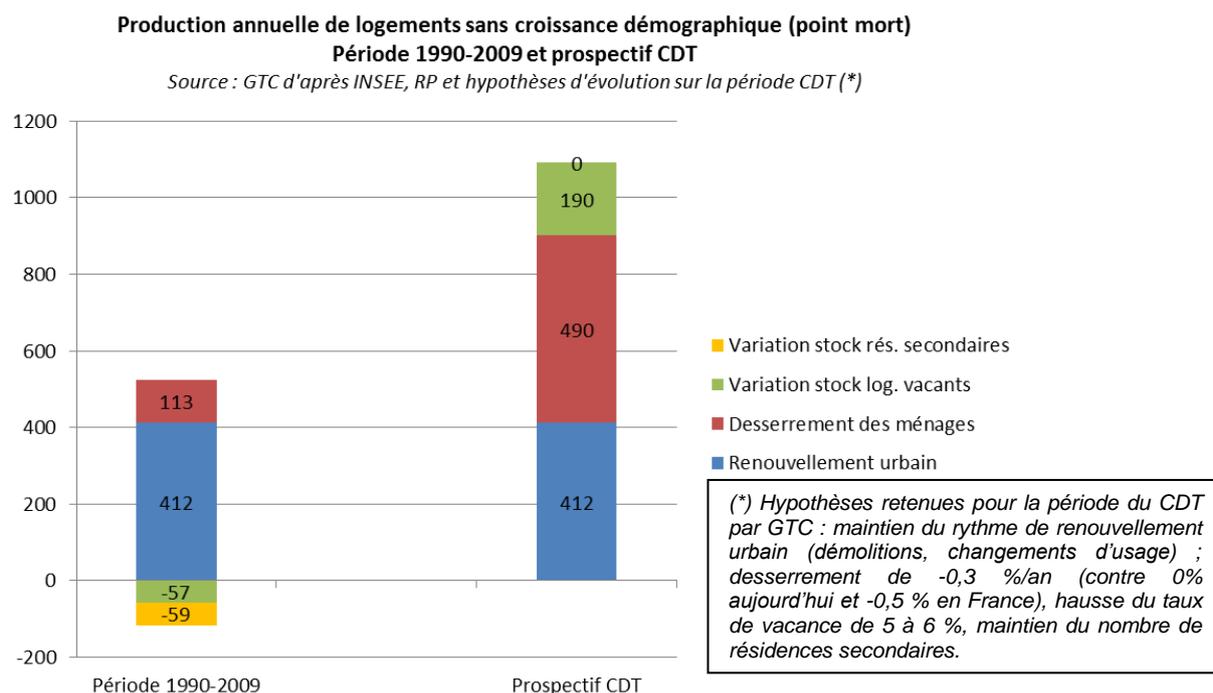
Afin de mesurer l'impact démographique des scénarios, il convient d'établir l'évolution des différents postes du point mort de la construction de logements.

Le point mort de la construction de logements est la production de logements sans accroissement de population, soit le niveau en deçà duquel le territoire risquerait de perdre de la population et au-dessus duquel sa population augmenterait.

Le point mort est évalué selon des hypothèses pouvant être :

- Tendancielle, compte tenu de l'absence d'informations permettant de moduler différemment certains postes. Le poste du renouvellement urbain, soit 412 logements neufs par an permettant de compenser les logements démolis, a été reconduit dans sa tendance sur les 20 dernières années, qui prennent en compte notamment sur les 5 dernières années les PRU.
- Non tendancielle, fortement souhaitable compte tenu des points de blocage sur les besoins en logements identifiés dans le diagnostic.
 - **Ainsi le desserrement, très faible a été porté à 490 logements par an pour tenir compte du besoin en décohabitation qui s'exprime difficilement sur ce territoire.** Cela induit une production de petits et moyens logements venant alimenter un marché s'adressant avant tout aux jeunes décohabitants mais aussi aux ménages frappés par un divorce ou par le deuil d'un des conjoints. Néanmoins ce surcroît de besoins peut obtenir une réponse dans les logements anciens, dans la mesure où la fluidification du marché se traduit par une plus grande rotation dans le parc existant.
 - De même l'accroissement du nombre de logements vacants est prévisible dans l'hypothèse de l'accroissement de la production de logements : les logements de médiocre qualité trouveront plus difficilement preneur et il convient de tenir compte de la vacance liée à la commercialisation des logements.

Ainsi le point mort de la construction est situé aux alentours de 1000 logements par an, au lieu de 500 dans la période récente, point mort relativement bas et synonyme de tension du marché.



Pour les estimations de population à terme, la variable la plus déterminante, avec celle du rythme de construction, est le rythme du desserrement, soit la baisse de la taille moyenne des ménages.

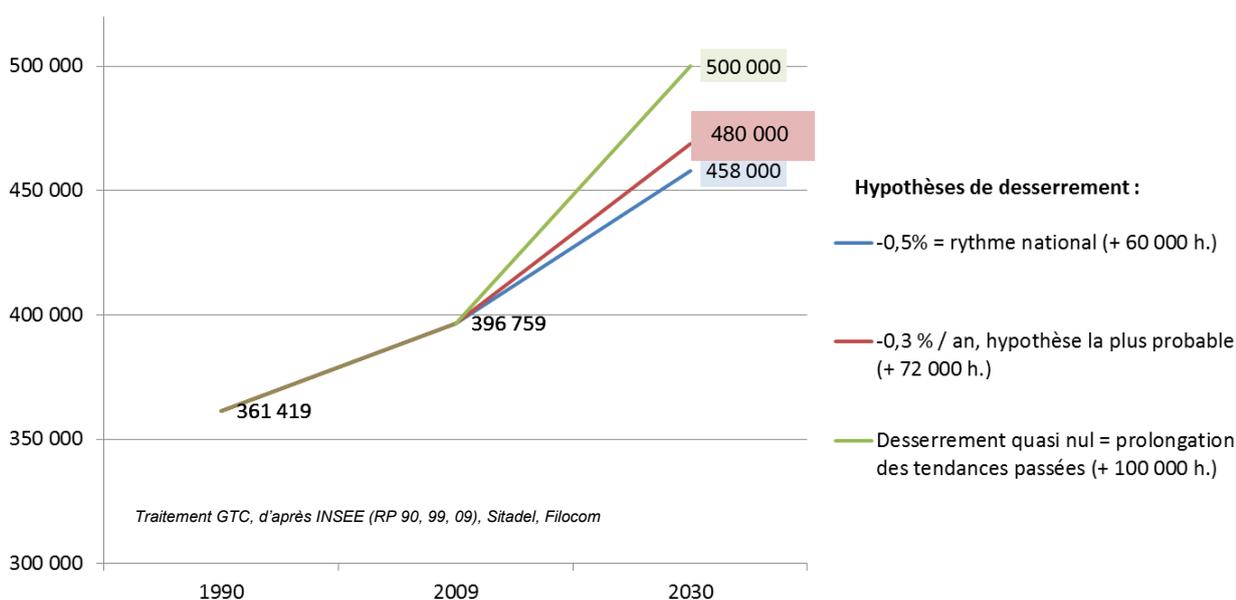
Il convient enfin de comprendre que ces hypothèses de desserrement sont liées à la nature des logements programmés et de la clientèle ciblée, et de l'impact de cette programmation sur le fonctionnement du marché dans le parc existant. Dans une situation de pérennisation de la tension du marché, les difficultés de parcours résidentiels perdurent, puisque bon nombre de ménages n'ont pas accès au marché. Les difficultés de décohabitation risquent donc de se prolonger.

Deux hypothèses encadrent le scénario central :

- Celle d'un desserrement au rythme national, soit un déblocage important des besoins en logements mal satisfaits aujourd'hui (décohabitants principalement), avec un chiffre de population qui atteint 458 000 habitants en 2028
- Celle d'un desserrement quasi nul, prolongation des tendances passées, soit une continuité dans les blocages de parcours résidentiels... mais une hypothèse réaliste si la programmation cible des familles extérieures au territoire avec des prix inaccessibles pour les ménages déjà installés. Le chiffre de population est alors de 500 000 habitants à terme.

Dans l'hypothèse d'un desserrement intermédiaire, -0,3%, c'est 80 000 habitants de plus qu'il convient de compter en 2028, par rapport aux 400 000 au 1^{er} janvier 2009.

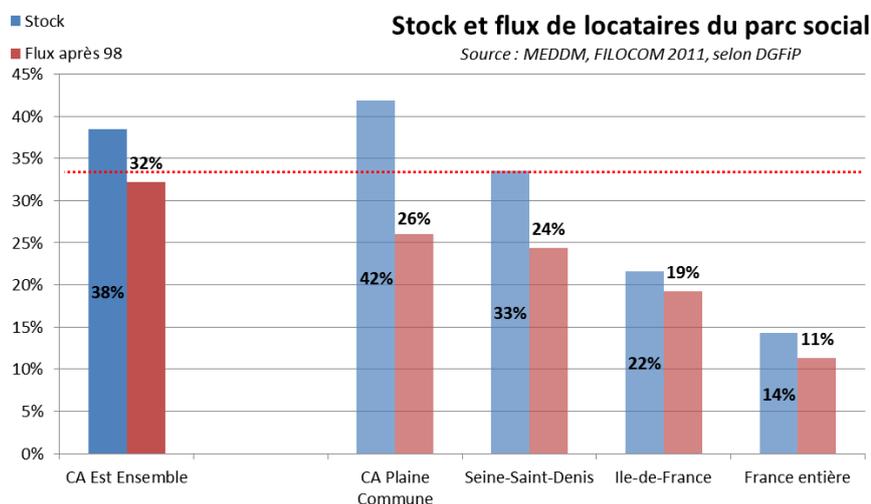
Perspectives démographiques à horizon 2030 avec un niveau de production de 2 800 logements/an dans la CA Est Ensemble



❖ Programmation de logements

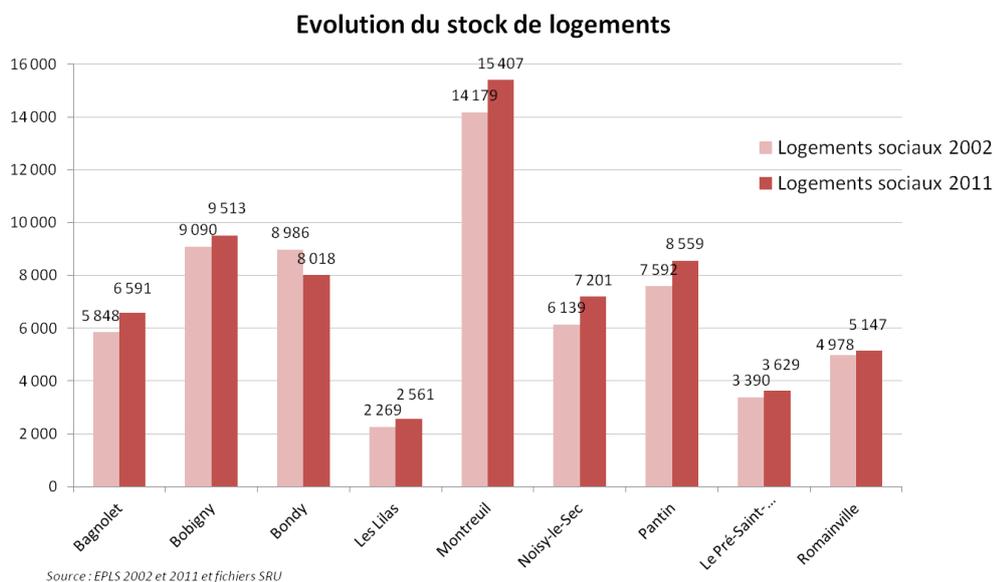
Locatifs sociaux :

Dans le passé récent (après 1998), la production HLM a occupé 32% de la production de logements neufs selon les sources fiscales (Filocom).



Cette part de 32% est plus faible que celle du parc social dans le stock (près de 40%), ce qui induit une érosion de la part totale des logements sociaux. Elle représente néanmoins un effort manifeste, effort inscrit dans les conventions avec l'EPF Ile-de-France (EPFIF).

Le stock de logements sociaux s'est accru entre 2002 et 2011 d'un peu plus de 4 100 logements sociaux, la variation du stock incluant le renouvellement de l'offre démolie dans les PRU. Dans une période de projets ANRU, l'offre de logements sociaux a donc progressé de manière assez faible (0,7% du parc de 2002)... mais suffisamment pour garantir un accroissement des capacités d'attribution au global, et compenser la baisse de la rotation dans le parc existant.



Dans ces conditions, le maintien d'un objectif de production à minima à 25% paraît nécessaire pour garantir des capacités d'attribution dans le parc social. Ce minimum de 25% pour garantir un niveau d'attribution satisfaisant induit une détente du marché envisageable compte tenu de l'accroissement de la production de logements. Il nécessite néanmoins la mise en place d'un segment intermédiaire (accession à coûts abordables) permettant des parcours résidentiels du parc social vers l'accession à la propriété.

Logements sous conditions de ressources : locatif social et accession à prix abordables

Des simulations d'accès au logement social et au marché privé ont été réalisées sur les ménages de deux personnes et trois personnes.

Pour le logement social, les plafonds de revenus étant exprimé selon les revenus imposables (revenus déclarés moins abattement de 8%), les revenus identifiés dans ces graphiques tiennent compte de cet abattement. Les plafonds HLM (PLAI, PLUS, PLS) ont été positionnés sur le graphique des revenus par décile, un décile représentant 10% des ménages de la catégorie considérée (ménage de 2 ou 3 personnes).

Cette simulation s'appuie sur la définition de deux ménages types :

- Un ménage de 2 personnes souhaitant acquérir un bien de 75 m².
- Un ménage de 3 personnes souhaitant acquérir un bien de 75 m².

Pour l'accession au marché privé le test réalisé repose sur la prise en compte des éléments suivants :

Afin de tenir compte des frais annexes liés à l'acquisition d'un logement, ces niveaux de prix sont réévalués en intégrant l'ensemble des postes qui peuvent alourdir le poids d'une accession :

- Frais de notaires (évalués à 8% du prix du bien).
- Frais d'emménagement.

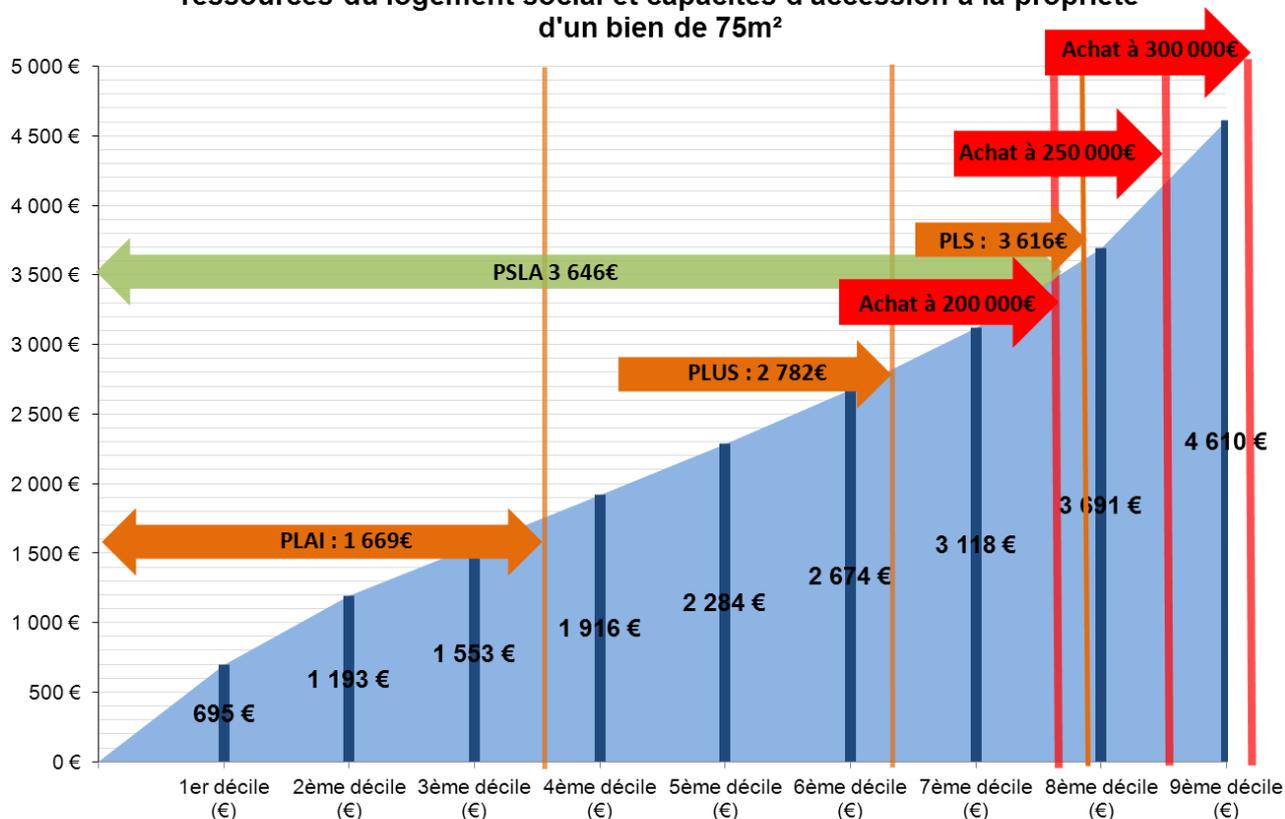
Pour financer cette acquisition, les critères suivants sont proposés. Ceux-ci correspondent aux modalités optimales d'accès à la propriété d'un ménage :

- Coût du crédit avec assurance (4,4% d'intérêts) pris sur une durée de 25 ans.
- Apport initial fixé à 10% du prix du bien.
- Taux d'effort maximum : 30% des revenus déclarés.
- Cette simulation ne tient pas compte d'éventuels dispositifs d'aides (PTZ 2011, etc.).

A partir du spectre des revenus par décile, on déduit le prix d'achat auquel un ménage peut prétendre, sans dépasser 30% de taux d'effort dans le remboursement de son emprunt.

Dans le graphique ci-dessous, soit les ménages de 2 personnes habitant Est Ensemble, le PLS se situe à un prix d'achat dans le marché privé de 225 000 euros.

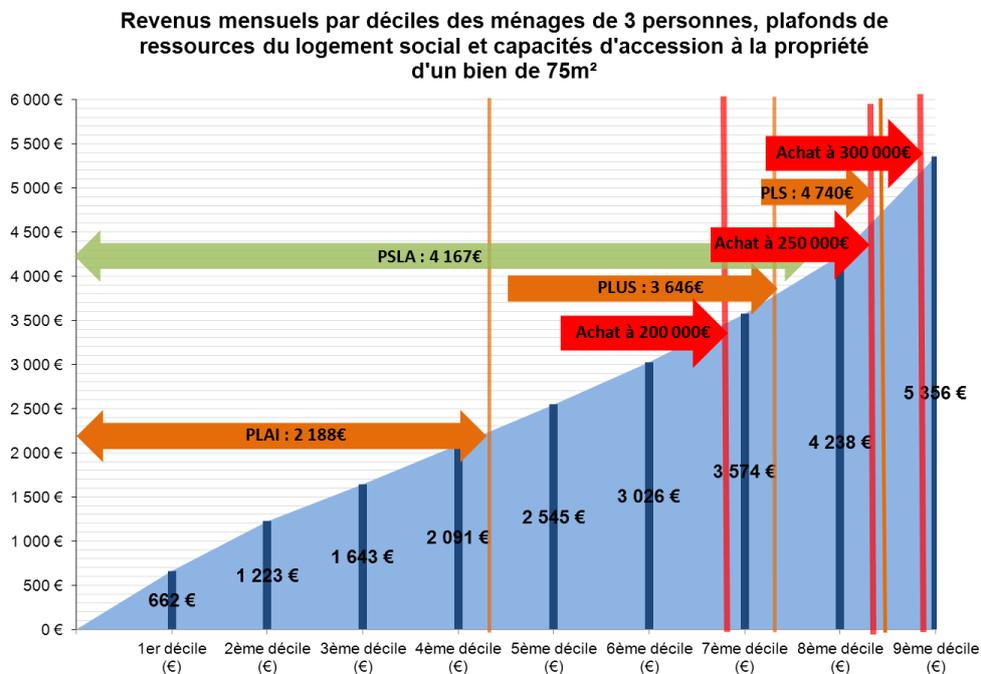
Revenus mensuels par déciles des ménages de 2 personnes, plafonds de ressources du logement social et capacités d'accession à la propriété d'un bien de 75m²



Source: INSEE - DGFIP (revenus déclaratifs), 2010;

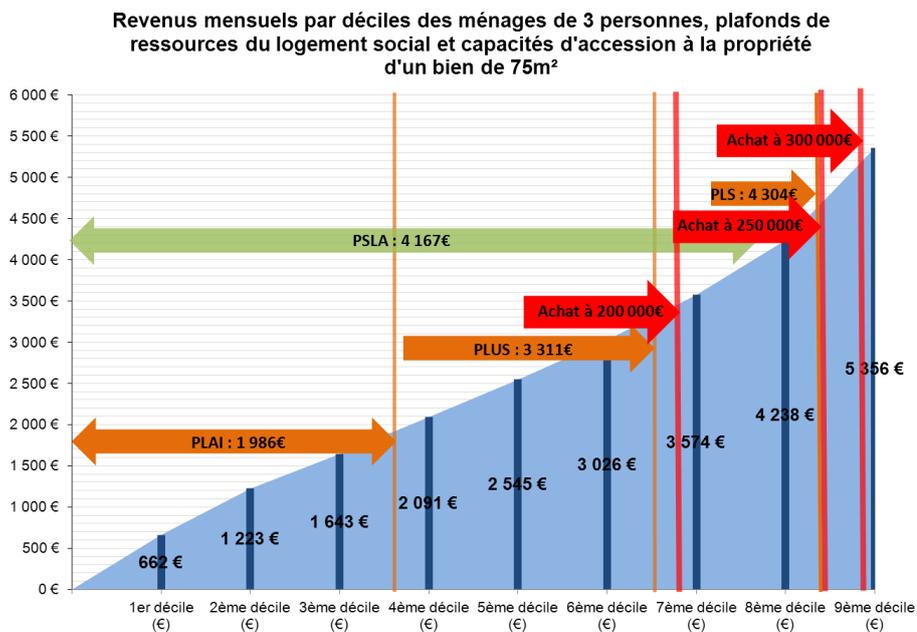
Dans les graphiques ci-dessous, soit les ménages de 3 personnes habitant Est Ensemble, le plafond PLS se situe à un prix d'achat dans le marché privé de 275 000 euros.

Plafonds HLM Paris et communes limitrophes



Source: INSEE - DGFIP (revenus déclaratifs), 2010, plafonds de ressources "Paris et communes limitrophes"

Plafonds HLM autres communes d'Ile-de-France



Source: INSEE - DGFIP (revenus déclaratifs), 2010, plafonds de ressources "Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)"

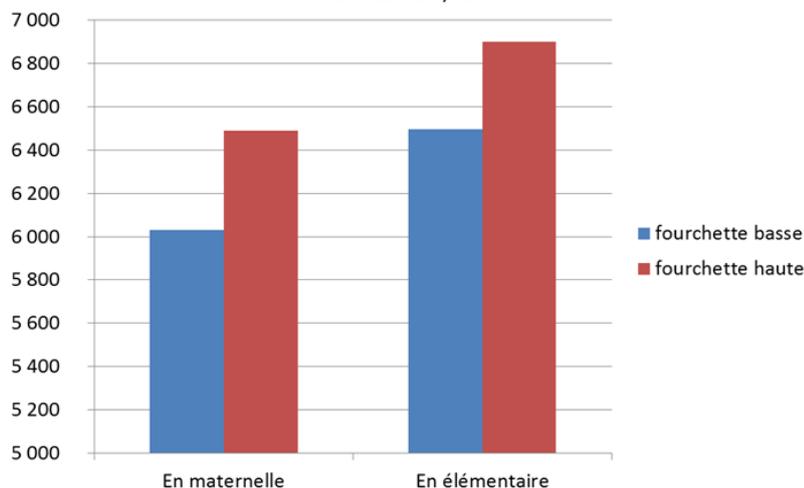
Il convient donc d'intégrer dans la stratégie de programmation à venir cette difficulté d'accèsion à la propriété, dans la mesure où les prix du marché se situent à des niveaux souvent supérieurs à 300 000 euros.

❖ Impact scolaire à l'horizon 2028

Estimations de l'impact en termes de besoin en classes supplémentaires en Primaire (maternelle et élémentaire), à l'échelle de la CA, à horizon 2028

Estimation des effectifs supplémentaires d'enfants scolarisables en Primaire à l'horizon 2028 dans la CA E.E. avec un rythme de construction annuel de 2 800 logements

Source : GTC/FGn

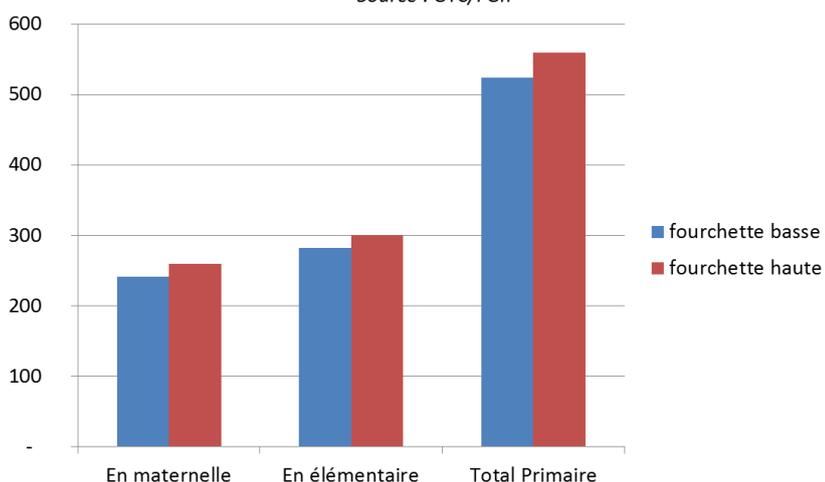


En tenant compte du nombre d'enfants attendu dans le parc neuf ainsi que des dynamiques démographiques constatées dans le parc de logement existant, les logements neufs devraient générer, à l'horizon 2028, un pic d'enfants scolarisables en primaire (maternelle + élémentaire) compris entre 12 500 et 13 500.

Estimation du nombre de classes supplémentaires nécessaires en Primaire à l'horizon 2028 dans la CA E.E. avec un rythme de construction annuel de 2 800 logements

Matern. : 25 élèves/classe ; Elem. : 23 élèves/classe

Source : GTC/FGn



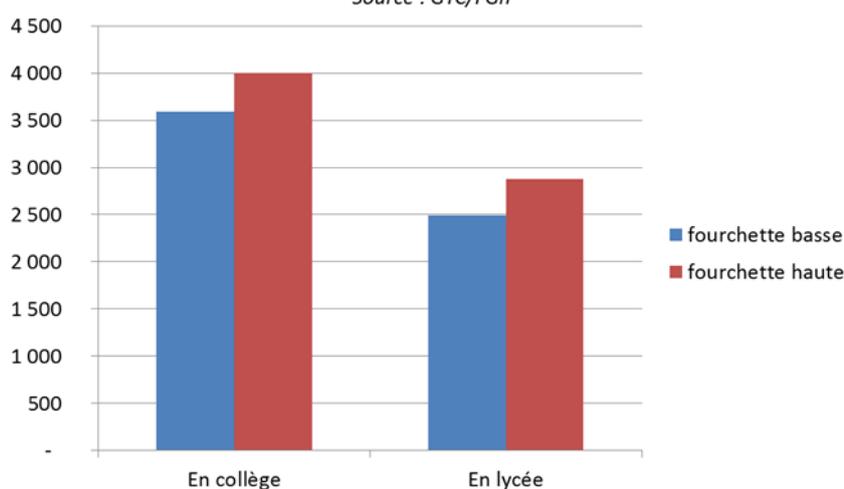
Hors marges de manœuvre dans les établissements existants (salles disponibles, possibilité de préfabriqués), cela représente la création de 550 classes environ, représentant potentiellement 55 écoles de 10 classes.

Avertissement :

- Tous les enfants de moins de 3 ans ne sont pas potentiellement demandeurs d'une place en accueil petite enfance
- Les logiques de « recrutement » des Collèges et Lycées sont complexes et peuvent dépasser l'échelle de la CA.

Estimations de l'impact en termes d'effectifs supplémentaires à horizon 2028 en enfants « scolarisables » en crèche, collège et lycée , à l'échelle de la CA

Estimation des effectifs supplémentaires potentiellement scolarisables en Collège et Lycée à l'horizon 2028 dans la CA E.E. avec un rythme de construction annuel de 2 800 logements
Source : GTC/FGn



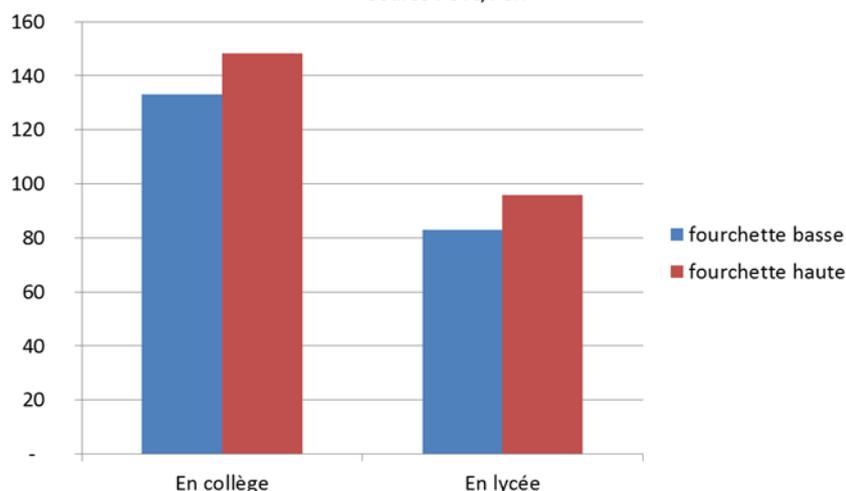
Les effectifs potentiellement scolarisables en collège et lycée devraient croître respectivement de 3 800 et 2 800 adolescents environ, représentant un potentiel de création respectivement de 140 et 90 classes environ.

Ces ordres de grandeur sont à prendre avec précaution.

En effet :

- L'analyse des besoins réels en construction ne peut se faire qu'après celles des marges manœuvre actuels dans les établissements existants ;
- Les recrutements de ces établissements répondent à des logiques géographiques plus larges que celles des villes et du CDT.

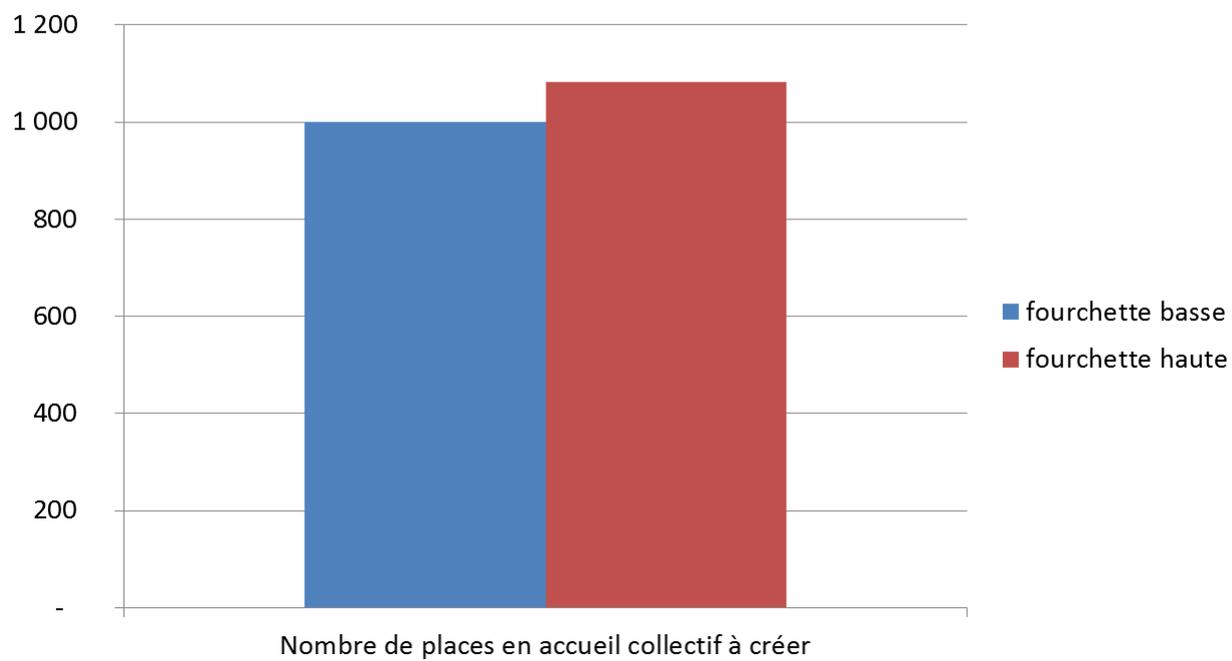
Estimation du nombre de classes supplémentaires nécessaires en Collège et Lycée , Primaire à l'horizon 2028 dans la CA E.E. avec un rythme de construction annuel de 2 800 logements
Collège : 27 élèves/classe ; Lycée : 30 élèves/classe
Source : GTC/FGn



Plus généralement, le développement de l'offre en établissements secondaires est de compétence du Conseil général pour les collèges, et du Conseil régional pour les lycées.

La mise en œuvre du CDT sera l'occasion d'approfondir avec ces deux partenaires la question des besoins quantitatifs comme qualitatifs.

Estimation du nombre de places en accueil collectif "petite enfance" à créer pour maintenir constant le taux d'équipement actuel, à l'horizon 2028 dans la CA Est Ensemble avec un rythme de construction



❖ Equilibre développement de l'habitat - Emploi

L'équilibre de développement entre l'habitat et l'emploi est à rechercher dans la mesure où il est souhaitable qu'Est-Ensemble puisse conserver son équilibre en matière, tout en diversifiant son offre d'emplois et de logements. Un faible niveau d'emplois peut éloigner les habitants des gisements d'emplois, et inversement un surcroît d'emplois peut contribuer au déséquilibre offre / demande de logements et accentuer la tension sur le marché, d'autant plus si l'emploi créé est tertiaire.

Pour mémoire l'équilibre habitat emploi est défini par « l'indice de concentration de l'emploi, qui désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune » (INSEE). Il s'agit d'un équilibre théorique, tous les actifs résidents ne travaillent pas sur Est-Ensemble, et inversement tous les emplois ne sont pas occupés par des actifs résidents communautaires. Il vise à confronter le développement des emplois et des logements : un accroissement des emplois se traduit-il par un accroissement des actifs ayant un emploi sur le territoire ?

Cet indice est de 0,97 sur le territoire (INSEE, RP 2009). Les hypothèses testées dans les simulations sont les suivantes :

- Scénario 1 : Indice de concentration de l'emploi stable (0,97), soit un rapport entre développement des emplois et construction neuve de « 1 pour 1 » et soit un rythme de développement des emplois de 1,4% par an, analogue aux années 2000.
- Scénario 2 : Indice de concentration de l'emploi de 1 (équilibre habitat emploi ou actifs résidents ayant un travail en 2028 / emploi), soit un rapport entre développement des emplois et construction neuve de « 1,2 pour 1 » et un rythme de développement des emplois (+1,6% par an) supérieur aux années 2000
- Scénario 3 : indice concentration de l'emploi = 1,06 - Est Ensemble devient un pôle d'emploi attractif mais déséquilibre emplois / actifs résidents occupés, soit un rapport entre développement des emplois et construction neuve de « 1,5 pour 1 » et un rythme de développement des emplois par an (+2%) très supérieur au passé récent.

Est-Ensemble peut continuer à tirer parti de la proximité de Paris pour renforcer sa dynamique de renouvellement des emplois, le Diagnostic partagé (Attitudes Urbaines, Laurent Chalard Consultant) ayant montré que les emplois industriels perdus étaient compensés par des emplois tertiaires en premier lieu, mais aussi par des emplois dans le commerce et la construction.

Néanmoins, si la dynamique des emplois est forte, il convient de poser la question du bénéfice pour les populations locales.

Le travail de simulation sur les emplois tient compte de ce contexte et pose pour principe deux éléments majeurs :

- Le maintien de 50% d'actifs dans la population totale,
- La baisse du chômage, passant de 17% en 2009 à 10% en 2028, soit le taux national en 2009. Cette baisse implique une politique d'insertion forte et de formation professionnelle, et un développement important des emplois de proximité.

A défaut de baisse du chômage, il conviendrait de créer plus d'emplois pour garantir la dynamique économique du territoire, ce qui accentuerait la pression des ménages extérieurs sur le marché de l'immobilier. Enfin baisser le niveau de chômage à 10% implique de créer des logements permettant à ces actifs d'avoir un parcours résidentiel sur la ville, en ciblant des catégories intermédiaires manquantes.

Le scénario 2, proposé ci après apparaît le plus équilibré plus d'un titre.

2009

2025

| | |
|-------------------------------------|---------|
| population totale | 396 759 |
| population active | 198 273 |
| taux d'activité | 50,0% |
| population active occupée | 164 038 |
| nombre de chômeurs | 34 234 |
| taux de chômage | 17,3% |
| emplois | 158 373 |
| Variation de l'emploi 1999-2009 | |
| indice de concentration de l'emploi | 96,5% |

2800 logts x 15 = 42000 logts

| | |
|---------------------------|--|
| population totale | |
| taux d'activité | |
| population active | |
| taux de chômage | |
| population active occupée | |



| | |
|---------|---|
| 480 000 | |
| 50,0% | hypothèse: stabilité du taux d'activité |
| 239 871 | hypothèse majeure : le taux de chômage est ramené à la moyenne nationale actuelle |
| 10% | |
| 215 884 | |

scenario 1 indice concentration de l'emploi est stable à 0,97

| | |
|---|--|
| nombre d'emplois | |
| variation de l'emploi 2009-2028 | |
| var. de l'emploi annuelle 2009-2028 | |
| dont déjà créés 2009-2012 | |
| reste à créer | |
| reste à créer /an | |
| rapport var.emploi /construction neuve de logements | |

| | |
|---------|---|
| 209 407 | |
| 51 034 | |
| 1,4% | |
| 8 000 | hypothèse: poursuite du rythme 99-09 : 2000 par an |
| 43 034 | |
| 2 869 | |
| | soit équilibre en flux créations nettes d'emploi / construction neuve |
| 1,0 | |

scenario 2 indice concentration de l'emploi = 1 = équilibre emploi / actifs résidents occupés en 2028

| | |
|---|--|
| nombre d'emplois | |
| variation de l'emploi 2009-2028 | |
| var. de l'emploi annuelle 2009-2028 | |
| dont déjà créés 2009-2012 | |
| reste à créer | |
| reste à créer /an | |
| rapport var.emploi /construction neuve de logements | |

| | |
|---------|--|
| 215 884 | |
| 57 510 | |
| 1,6% | |
| 8 000 | hypothèse: poursuite du rythme 99-09 : 2000 par an |
| 49 510 | |
| 3 301 | |
| | soit 1,2 emplois nets créés pour 1 logement neuf |
| 1,2 | |

scenario 3 indice concentration de l'emploi = 1,06 - Est Ensemble devient un pôle d'emploi attractif mais déséquilibre emplois / actifs résidents occupés 1,06 = ICE de la Région en 2009

| | |
|---|--|
| nombre d'emplois | |
| variation de l'emploi 2009-2028 | |
| var. de l'emploi annuelle 2009-2028 | |
| dont déjà créés 2009-2012 | |
| reste à créer | |
| reste à créer /an | |
| rapport var.emploi /construction neuve de logements | |

| | |
|---------|--|
| 228 837 | |
| 70 463 | |
| 1,9% | |
| 8 000 | hypothèse: poursuite du rythme 99-09 : 2000 par an |
| 62 463 | |
| 4 164 | |
| | soit 1,5 emplois nets créés pour 1 logement neuf |
| 1,5 | |

conclusion: le scenario 2 marque une volonté de rééquilibrage emplois/ habitat en termes de stocks mais ces créations d'emplois massives impliquent une politique d'insertion forte et de formation professionnelle pour faire baisser fortement le chômage.

Faute de cette politique, les emplois créés seront occupés par des actifs "extérieurs" à la CA.